

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ-KARTAL İLÇESİ

568 ADA 21 PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-018-GYO-005

Rapor Tarihi: 03.11.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	03.11.2015
Rapor No	:	2015-018-GYO-005
Değerleme Tarihi	:	05.08.2015-03.11.2015
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 568 Ada 21 Parsel numarasıyla kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kat karşılığı anlaşma yapmayı planladığı arsanın güncel pazar değerinin tespiti ve kat karşılığı oranlarının tespit edilerek buna bağlı oluşacak projeden kaynaklı hak ve faydaların değerinin tespit edilmesi
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	3.028,37 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut + Ticaret

03.11.2015 Tarihi İtibariyle

568 Ada 21 Parsel (Arsa)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	8.370.000	24.402.000
KDV Dâhil	9.7880.000	28.800.000

568 Ada 21 Parsel	Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydanın Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydanın Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	3.046.000	8.880.000
KDV Dâhil	3.594.000	10.478.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-)Rapor içeriğinde 02.11.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD = 2,9149 TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek Yılmaz AYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

1	RAPOR BİLGİLERİ	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	9
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	İstanbul İli	10
4.3.2	Kartal İlçesi	11
4.3.3	Kartal Gayrimenkul Piyasası.....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	15
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	15
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	17
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	17
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	18
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	20
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	21
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	21
5.3.3	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	21
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21

5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	22
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	22
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	22
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	23
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
6.2	Swot Analizi	23
6.3	Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	23
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	23
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	24
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	26
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	26
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	31
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	32
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	32
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	33
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	33
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
8	SONUÇ	35
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
8.2	Nihai Değer Takdiri	35
9	EKLER	36

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 03.11.2015

Rapor Numarası : 2015-018-GYO-005

Raporun Türü : İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 568 Ada 21 Parsel Numaralı “Arsa” nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin ve kat karşılığı anlaşma yapılması durumunda kat karşılığı oranlarının ve buna bağlı projeden oluşacak hak ve faydalarını değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 04.08.2015 tarihinde çalışmalara başlanmış, 03.11.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Tapu bilgileri 03.11.2015 tarihinde güncellenmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 03.08.2015 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 568 Ada 21 Parsel numaralı “Arsa” nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin ve kat karşılığı anlaşma yapılması durumunda kat karşılığı oranlarının ve buna bağlı projeden oluşacak hak ve faydalarını değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : EPOS Gayrimenkul Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş
Merkezi No: 20 Kat:2 Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler GYO A.Ş.

Müşteri Adresi : Zafer Mahallesi Tonguçbaba Caddesi No:96 Kat:3 34513 Haramidere
Esenyurt / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 568 Ada 21 Parsel numaralı “Arsa” nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin ve kat karşılığı anlaşma yapılması durumunda doğacak hak ve faydalarını değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür. Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,83'ü (38.711.602) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun %91,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 30,7'dir. 2014 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okuryazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (52.640.512kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %51'inin hizmetler, %21,1'inin tarım, %20,5'i sanayi, %7,4'ü inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

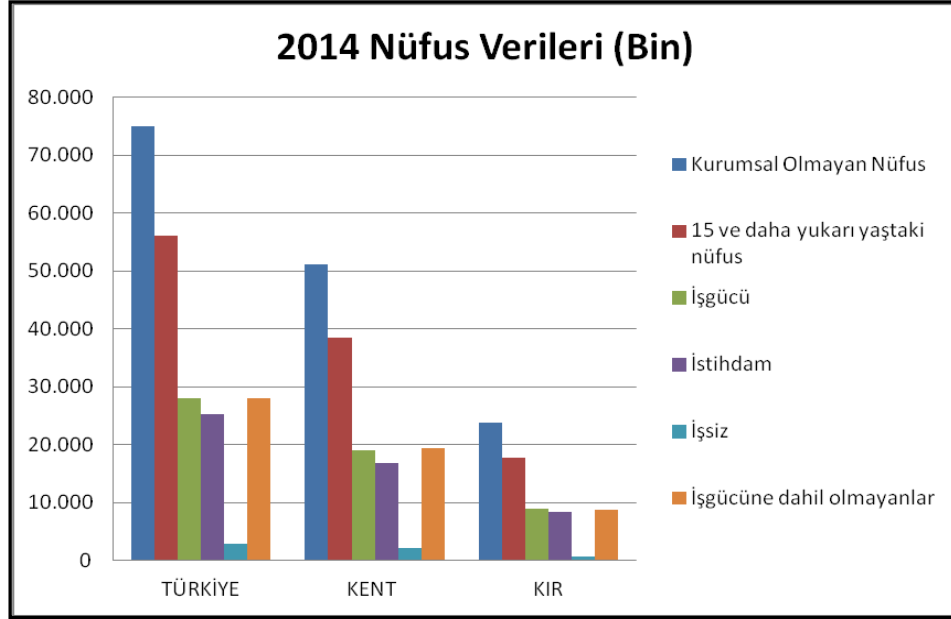
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	74.033	74.947	50.675	51.129	23.358	23.818
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	55.169	56.084	37.916	38.372	17.253	17.712
İşgücü (000)	27.323	28.036	18.418	19.056	8.905	8.980
İstihdam (000)	24.433	25.194	16.196	16.849	8.237	8.346
İşsiz (000)	2.890	2.841	2.223	2.207	668	634
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.846	28.048	19.498	19.316	8.348	8.733
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,5	50,0	48,6	49,7	51,6	50,7
İstihdam Oranı (%)	44,3	44,9	42,7	43,9	47,7	47,1
İşsizlik Oranı (%)	10,6	10,1	12,1	11,6	7,5	7,1
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,9	12,3	12,3	11,9	15,5	14,1
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,7	19,0	22,3	21,2	17,0	14,0

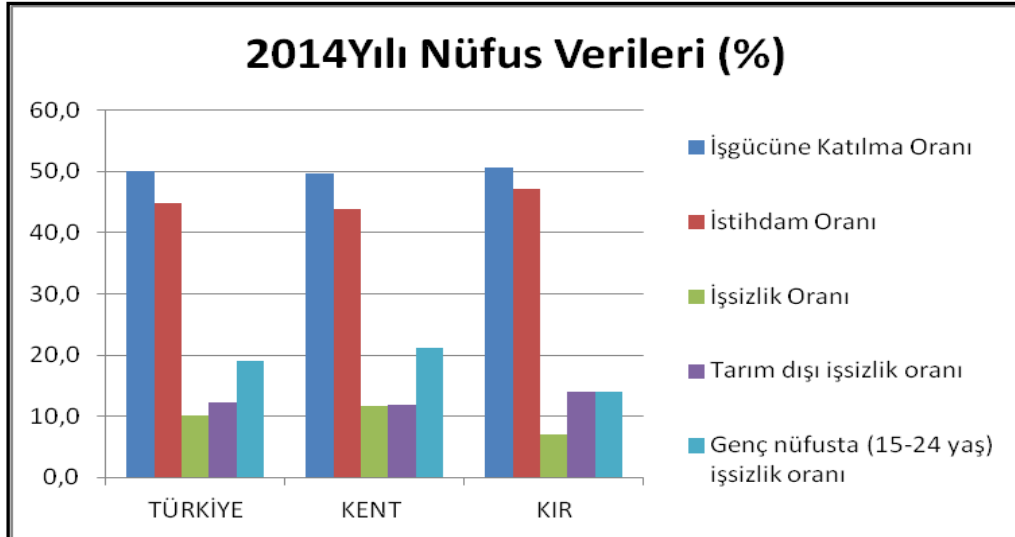
2013 ve 2014 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

Burada 2013 ve 2014 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kırsal için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kırsal nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış gösterirken kırsal azalmış olması dikkat çekmektedir.

İşsizlik oranı her üçü için azalmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2014 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelinmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreksele büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısma dönmek üzere makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014	2015*
GSYİH	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	810 Milyon \$	
GSYİH -Kişi Başı	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	9.710 USD	
Büyüme	8,50%	2,20%	4,00%	3,30%	4,,0%
Enflasyon	10,50%	6,20%	7,40%	8,20%	6,30%
Cari Açık	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	-46 Milyar USD	-46 Milyar USD
Cari Açık / GSYİH	9,90%	6,30%	7,90%	5,70%	5,40%
İşsizlik Oranı	9,80%	9,20%	9,70%	9,60%	9,50%

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (* Tahminler, öngörüler)



Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağılılığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14' lere yakın şekilde yükselme göstermiştir. 2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine bir miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmiştir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yöneltmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dâhil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkez olup, 14,2 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. dünyada ise 5. büyük şehirdir.

Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda



Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır.

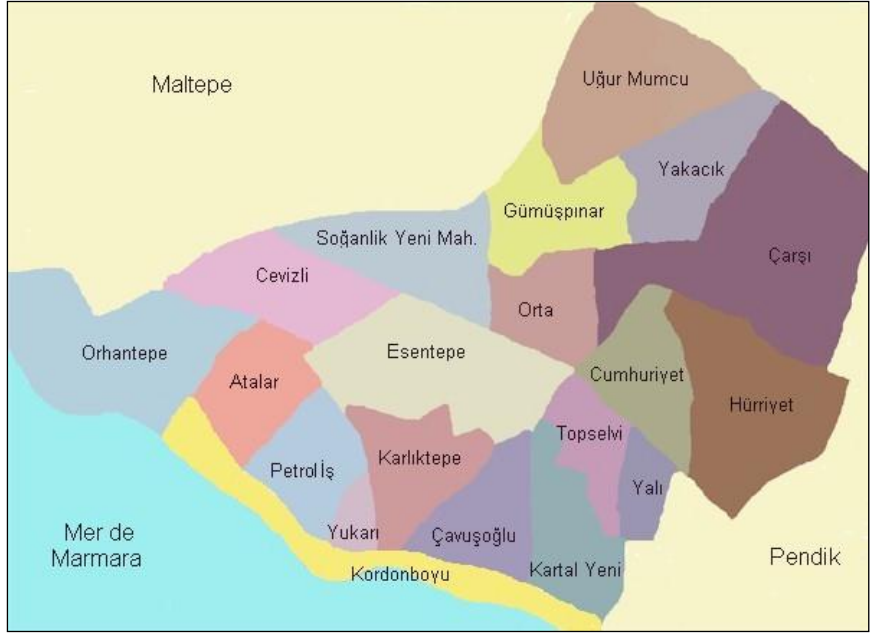
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.437 kişidir.

İstanbul, Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

Türkiye'deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarıdan fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

4.3.2 Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir.



Kartal'da ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy 'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na on beş dakika uzaklıktadır. Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Kartal'a Haydarpaşa-Gebze arasında çalışan banliyö ve Haydarpaşa-Adapazarı arasında çalışan Adapazarı Ekspresi'yle de ulaşılabilir. Ayrıca Kadıköy – Kartal Metrosu ile de Kadıköy'e ve Marmaray hattına erişim mevcuttur

İlçe halkının büyük bir kısmı köy ve kent kültürünü birlikte yaşamaktadır. Genelde nüfusun çoğunluğunu çeşitli fabrika ve atölyelerde çalışan işçiler, küçük esnaf ve sanayiciler oluşturmaktadır. İlçe, İstanbul'un Anadolu yakasında en fazla sanayi tesisi bulunan ilçelerden biridir.

Son yıllarda ilçede modern mağazalar ve alışveriş merkezleri kurulmaya başlanmış ve ticari hayat canlanmıştır.

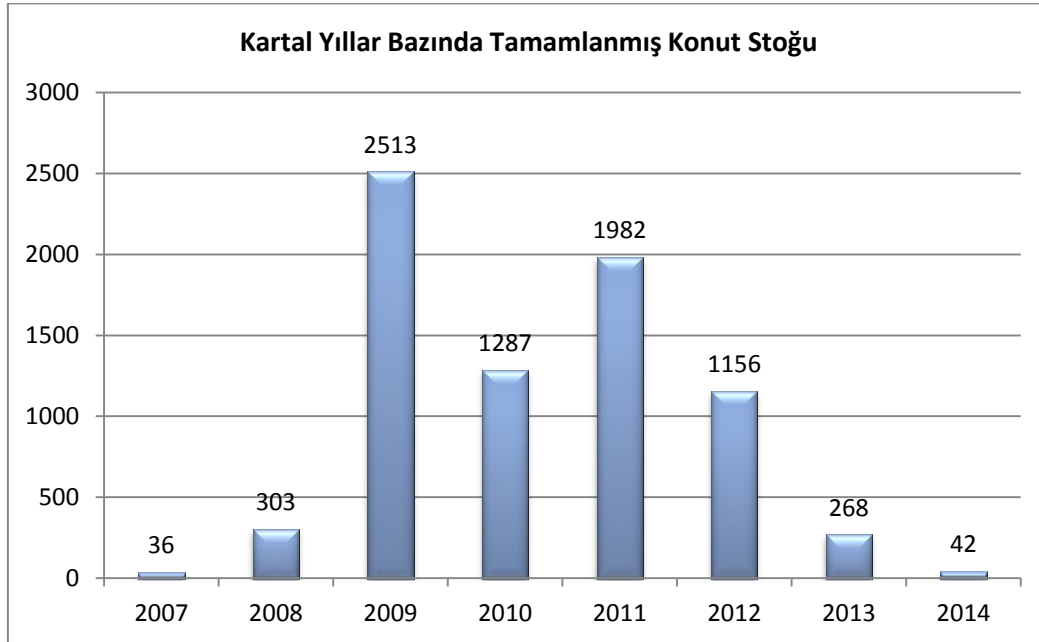
Bölgedeki en büyük projelerden biri Kadıköy ve Pendik arasında yapımı 2012 yılında tamamlanan metro çalışmasıdır. Metro hattı Kadıköy-Kaynarca hattı olarak planlanmış olup projenin Kadıköy-Kartal hattı arası tamamlanarak kullanıma açılmıştır.

4.3.3 Kartal Gayrimenkul Piyasası

Kartal İlçesi'nde markalı konut projeleri incelendiğinde 2007 yılından itibaren toplam 42 adet konut projesinin arz edildiği, arzın özellikle 2009 ve 2012 yılları arasında yükseldiği görülmektedir. Bu durumun Kartal Adliyesi projesi ile ilişkili olduğu düşünülmektedir. En yüksek stoğun Soğanlık, Orta ve Yakacak Yeni Mahalleri'nde olduğu görülmektedir.

Bölge	Toplam Stok	Proje Sayısı	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Soğanlık Yeni	2600	9	-	-	1,460 (3)	705 (1)	48 (1)	375 (3)	12 (1)	-
Orta	1295	5	-	-	567 (1)	-	560 (3)	168 (1)	-	-
Yakacak Yeni	1010	7	-	-	334 (3)	122 (1)	386 (2)	168 (1)	-	-
Uğurmumcu	742	3	-	-	-	-	340 (1)	312 (1)	90 (1)	-
Esentepe	499	3	-	-	-	-	350 (1)	-	107 (1)	42 (1)
Kordonboyu	364	2	-	-	152 (1)	-	212 (1)	-	-	-
Karlıktepe	297	2	-	195 (1)	-	102 (1)	-	-	-	-
Cumhuriyet	232	2	-	-	-	140 (1)	-	92 (1)	-	-
Hürriyet	202	3	36 (2)	-	-	166 (1)	-	-	-	-
Gümüşpınar	162	2	-	108 (1)	-	-	54 (1)	-	-	-
Yukarı	93	2	-	-	-	52 (1)	-	41 (1)	-	-
Cevizli	59	1	-	-	-	-	-	-	59 (1)	-
Çarşı	32	1	-	-	-	-	32 (1)	-	-	-
Toplam		42	36	303	2513	1287	1982	1156	268	42

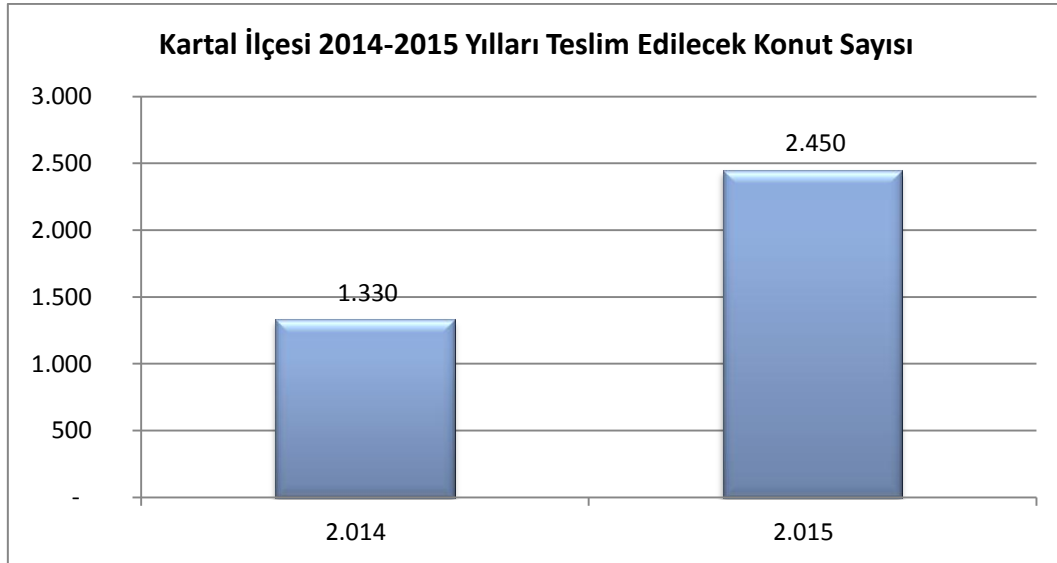
Kartal Yıllar Bazında Tamamlanmış Konut Stoğu Tablosu



Bölge	Toplam Stok	Proje Sayısı	2.014	2.015
Hürriyet	954	4	404 (2)	550 (2)
Yalı	583	2	238 (1)	345 (1)
Yakacık Yeni	507	4	139 (2)	368 (2)
Karlıktepe	454	2	-	454 (2)
Orta	335	2	136 (1)	199 (1)
Atalar	302	2	-	302 (2)
Cumhuriyet	302	2	302 (2)	-
Çarşı	111	1	111 (1)	-
Topselvi	100	1	-	100 (1)
Kordonboyu	99	1	-	99 (1)
Esentepe	33	1	-	33 (1)
Toplam	3.780		1.330	2.450

Kartal Yıllar Bazında İnşaat Devam Eden Projeler Tablosu

2014 ve 2015 yıllarında teslimi yapılacak projeler incelendiğinde özellikle 2015 yılında konut adedinin neredeyse 2014 yılına göre 2 kat fazla olduğu görülmektedir. Kartal ilçesinde toplam teslim edilecek konut sayısı yaklaşık olarak 3.800 adettir.



Bölge	Toplam Stok	Proje Sayısı	Studio	1-Bedroom	2-Bedroom	3-Bedroom	4-Bedroom	5-Bedroom	5+ Bedroom	Unknown
Soğanlık Yeni	2.600	9	-	562 (4)	782 (5)	127 (4)	23 (3)	-	-	1,106 (4)
Orta	1.630	7	75 (1)	655 (5)	225 (5)	338 (4)	9 (1)	4 (1)	-	324 (3)
Yakacak Yeni	1.517	11	-	152 (2)	188 (4)	500 (6)	62 (3)	8 (1)	-	607 (5)
Hürriyet	1.156	7	-	261 (3)	179 (4)	256 (6)	12 (3)	4 (2)	7 (1)	437 (3)
Karlıktepe	751	4	14 (1)	109 (2)	312 (3)	214 (3)	-	-	-	102 (1)
Uğurmumcu	742	3	48 (1)	216 (1)	48 (1)	-	-	-	-	430 (2)
Yalı	583	2	18 (1)	152 (1)	147 (1)	28 (1)	-	-	-	238 (1)
Cumhuriyet	534	4	-	113 (2)	162 (2)	58 (2)	16 (1)	2 (1)	-	183 (3)
Esenstepe	532	4	-	101 (3)	52 (1)	26 (1)	-	-	-	353 (2)
Kordonboyu	463	3	-	20 (1)	37 (1)	18 (1)	24 (1)	-	-	364 (2)
Atalar	302	2	-	20 (1)	44 (1)	34 (1)	-	-	-	204 (1)
Gümüşpınar	162	2	-	-	-	108 (1)	-	-	-	54 (1)
Çarşı	143	2	-	60 (1)	35 (1)	44 (2)	4 (1)	-	-	-
Topselvi	100	1	-	48 (1)	24 (1)	24 (1)	4 (1)	-	-	-
Yukarı	93	2	-	10 (1)	23 (1)	8 (1)	-	-	-	52 (1)
Cevizli	59	1	-	28 (1)	27 (1)	4 (1)	-	-	-	-
Toplam	11.367		155	2.507	2.285	1.787	154	18	7	4.454
Toplam Yüzdesel Dağılım %			1%	22%	20%	16%	1%	0,2%	0,1%	39%
Konut Miksi Tespit edilen Projelerdeki Dağılım %			2,2%	36,3%	33,1%	25,8%	2,2%	0,3%	0,1%	

Kartal İlçesi Projeler Oda Sayısına Göre Dağılım Tablosu

Konut miksi tespit edilebilen 6.913 adet sitenin (11.367 adet konuttan 4.454 adedinin ki belirlenememiştir.) oda sayısına bağlı dağılımı incelendiğinde en yüksek oranın 1+1 konut tipinde olduğu görülmektedir. 2+1 konut sayısı da bu orana yakındır. Özellikle E-5 hattına yakın olan mahallelerde Soğanlık Yeni, Orta, Yalı, Esentepe, Topselvi, Cevizli gibi 1+1 ve 2+1 konut sayısı daha yüksektir. E-5'in alt kısmındaki mahallelerde ise 2+1 ve 3+1 tipi konutların biraz daha yüksek olduğu görülmektedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

568 Ada 21 Parsel, Üsküdar Caddesine cepheli konumda bulunmaktadır. Parsel tren yolu ile minibüs caddesi arasında kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza minibüs caddesi olarak da bilinen Üsküdar Caddesi üzerinde, Kadıköy – Kartal istikametinde ilerlenerek ulaşılabilir.



Değerleme Konusu Parselin Konumu



Yakın Çevresi

21 No'lu parsel mevcut durumda boş vaziyettedir. Gayrimenkulün yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut ve zemin katta yer alan ve yakın çevreye hizmet verecek ticari kullanımların olduğu görülmüştür. Buradaki konutlar eski deprem yönetmeliğine göre yapıldığı için birçoğunun parsel veya ada bazında yıkılıp yenilendiği gözlenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu noktadan hem D-100 Karayolu'na, hem de sahil yoluna erişim oldukça rahattır. Taşınmazların yakın civarında, Özel Kartal Hastanesi, Süleyman Demirel Lisesi, Şeyh Şamil Camii, Şeçkin Konaklar sitesi vardır. Rahmanlar bölgesi Üsküdar Caddesi üzerinde de çok sayıda banka şubesi ve ticari işletme bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, Üsküdar Caddesi üzerinde yer almakta olup, Marmaray kapsamında yenileme çalışmaları devam etmekte olan Gebze-Haydarpaşa banliyö hattı Atalar İstasyonu'na yaklaşık 100 m., D-100 Karayolu Esentepe Kavşağı'na 2,8 kilometre, Kadıköy-Kartal metrosu Soğanlık İstasyonu'na yaklaşık 3 kilometre, Kartal Kaymakamlığı'na 3 km., Kartal Belediyesi'ne 1,8 km. ve Boğaziçi Köprüsü'ne ise yaklaşık 23 kilometre mesafededir.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kartal
Mahallesi	:	Yukarı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	186
Ada No	:	568
Parsel No	:	21
Yüzölçümü	:	3.028,37 m ²
Maliki	:	Kiler Holding Anonim Şirketi (1000/1000)
Niteliği	:	Arsa
Tapu Tarihi	:	25.06.2015
Yevmiye No	:	15393
Cilt No	:	117
Sayfa No	:	11612

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

21 No'lu parsel ile ilişkin olarak 03.11.2015 tarihinde Kartal Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen tapu kayıt örneğine ve Kartal Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- 04.11.1987 tarih ve 5108 yevmiye no ile Dosyasında mevcut projesi gereğince yapılan otoparklar yapının ortak mahallerinden olup başka bir amaç için kullanılamaz,
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.

Beyanları bulunmaktadır.

Rehinler Hanesinde

- 02.09.2015 Tarih ve 20832 Yevmiye numarası ile Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 25.000.000,00.-TL bedel ile 1. ve 2.dereceden ipotek bulunmaktadır.

İpotek resmi senedine göre; Söz konusu ipotek; Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. (bundan sonra “alacaklı” olarak anılacaktır.) tarafından Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra “borçlu” olarak anılacak olup; bu ifade, borçlular birden fazla olsa dahi birlikte veya ayrı ayrı tüm borçluları ifade etmektedir.) lehine TL ve/veya döviz ve/veya dövize endeksli (yabancı para üzerinden ve/veya yabancı para ölçüsü) olarak kullanılmış ve/veya kullanılacak her türlü kredilerden ve/veya mevzuatın kredi saydığı/sayacağı işlemlerden; gerek borçlunun gerekse de başkaca kişilerin kredi borçları için alacaklıya verilmiş ve verilecek; borçlunun keşideci, muhatap, avalist, araya giren veya ciranta olduğu ve olacağı poliçe, bono ve çekler ile borçlu tarafından temlik veren sıfatıyla alacaklı lehine verilmiş ve verilecek alacak temliklerinden, borçlu tarafından gerçek ve/veya tüzel üçüncü kişilerin kredilerine verilen/verilecek kefalet ve garanti taahhütlerinden doğmuş ve doğacak bilcümle borçlarının teminatlarından biri olarak alacaklı lehine tesis edilmiştir.

İpotek resmi senedi örneği rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

568 ada 21 no’lu parselde son üç yıl içerisinde,

- 25.06.2015 tarih ve 10457 yevmiye no ile Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San. Ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken satış işleminden Kiler Holding A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- 28.06.2013 tarih ve 13310 ile “Kamu Hacı: Marmara Kurumlar V.D.’nin 27.10.2009 tarih ve 21313 sy. Yazısı ile Ümit Kiler ve Nahit Kiler hisseleri üzerine (2.400.489,32 TL)” rehini terkin edilmiştir.
- 06.12.2012 tarih ve 22270 yevmiye no ile “TMSF II. Tah. Dai. Bşk. 14.09.2012 tarih ve 295 sy. Yazısı gereği haciz” rehini terkin edilmiştir.
- 17.03.2009 tarih ve 5315 yevmiye no ile Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 20.000.000 TL bedel ile 1. Dereceden ipotek ipotek terkin edilmiştir.
- 17.03.2009 tarih ve 5315 yevmiye no ile Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 20.000.000 TL bedel ile 2.dereceden ipotek terkin edilmiştir.
- 02.09.2015 Tarih ve 20832 Yevmiye numarası ile Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 25.000.000,00.-TL bedel ile 1. ve 2.dereceden ipotek bulunmaktadır.

İpotek Resmi senedine göre söz konusu ipotek; Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. (bundan sonra “alacaklı” olarak anılacaktır.) tarafından Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra “borçlu” olarak anılacak olup; bu ifade, borçlular birden fazla olsa dahi birlikte veya ayrı ayrı tüm borçluları ifade etmektedir.) lehine TL ve/veya döviz ve/veya dövize endeksli (yabancı para üzerinden ve/veya yabancı para ölçüsü) olarak kullanılmış ve/veya kullanılacak her türlü kredilerden ve/veya mevzuatın kredi saydığı/sayacağı işlemlerden; gerek borçlunun gerekse de başkaca kişilerin kredi borçları için alacaklıya verilmiş ve verilecek; borçlunun keşideci, muhatap, avalist, araya giren veya ciranta olduğu ve olacağı poliçe, bono ve çekler ile borçlu tarafından temlik veren sıfatıyla alacaklı lehine verilmiş ve verilecek alacak temliklerinden, borçlu tarafından gerçek ve/veya tüzel üçüncü kişilerin kredilerine verilen/verilecek kefalet ve garanti taahhütlerinden doğmuş ve doğacak bircümle borçlarının teminatlarından biri olarak alacaklı lehine tesis edilmiştir. (İpotek belgesi ekte belirtilmiştir.)

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişki Esaslar Tebliğinin 30.Maddesi’nde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.”

Denmektedir.

Parsel üzerinde yer alan ipotek Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı üzerine geçirilmiş olup, söz konusu ipotek Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yatırımları için kredi temini amacıyla Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na geçirilmiştir. Kiler Holding’den temin edilen 03.11.2015 tarihli yazı rapor ekinde sunulmuştur. Tapu kayıtları açısından taşınmazın GYO portföyüne alınmasına bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre parsel aşağıda yazılı yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz 19.04.2013 Tasdik tarihli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, E:2,50 TAKS: 0,20 – 0,40, Hmaks: İBB tarafından alınacak silüet kararına göre belirlenecektir, yapılaşma koşullarına göre Konut + Ticaret alanında kalmaktadır.

İlgili Plan Notlarına Göre,

“TİCARET + KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET OLMAK KAYDI İLE ÜST KATLARDA KONUT VEYA TİCARET FONKSİYONU YER ALABİLİR. YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE YOL CEPHELERİNDE BULUNAN BİNALARIN ZEMİN KATLARININ TİCARET OLMASI KAYDI İLE DİĞER BİNALARIN TAMAMINDA KONUT YAPILABİLİR. TİCARET+KONUT ALANLARINDA PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINDA KATLI OTOYOL VE ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ YER ALABİLİR. KAT ADEDİ VERİLEN KONUT + TİCARET BLOK YAPILANLAMALARDA KAT ADEDİ İPTAL EDİLEREK TAKS DEĞERİ 0.20-0.40 ARASINDA SERBEST BIRAKILMIŞTIR.

AYNI PARSEL İÇERİSİNDE İFRAZ HATTI OLMASI DURUMUNDA İFRAZ HATTI UYGULANMAZ.” İbaresini bulunmaktadır.

Ayrıca 12.11.2013 tarihinde yapılan plan tadilatı ile değerlendirme konusu parsel için özel bir plan tadilatı ile aşağıda belirtilen plan notları gerçekleştirilmiştir.

1. Plan değişikliği tasdik sınırı İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 186 pafta, 568 ada 21 parsel sınırındadır.
2. Plan değişikliği tasdik sınırı içerisinde kalan alan kısmen yol ve refüj, kısmen de ticaret + konut alanıdır. Ticaret + konut alanında E:2,50 TAKS:0,40 Hmaks: İBB tarafından alınacak silüet kararına göre belirlenecektir.
3. Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanmak kaydıyla iskân edilen 1. bodrum kat emsale dâhildir.
4. -+0.00 kotu binaların oturduğu köşe noktası ortalamasıdır.
5. Plan değişikliği tasdik sınırı içerisinde 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
6. Kamuya ait alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
7. Uygulama aşamasında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen öneri ve önlemlere uyulacaktır.

8. T.C. Devlet Demiryolları İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü ve DLH Marmaray Grup Başkanlığı'nın uygun görüşü alınması zorunludur. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları onayı alınmadan uygulamaya geçilmez.
9. Açıklanmayan hususlarda 19.04.2013 olanlı 1/1000 ölçekli Kartal güneyi Revizyon uygulama imar planı, plan notları ve planlı alanlar tıp imar yönetmeliği geçerlidir.
10. Planlama alanına ilişkin kentsel tasarım projesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanmadan uygun görülmeden uygulamaya geçilemez.

İmar durum belgesi rapor ekinde sunulmuştur

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa durumunda olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kartal Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde dosyada herhangi bir proje veya yapı ruhsatına rastlanmamıştır. Konu taşınmaza ilişkin Kartal Belediyesi tarafından yapılan plan tadilatı evraklarının bulunduğu tespit edilmiştir.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

568 ada 21 no.lu parsel 19.04.2013 tasdik tarihli Kartal E-5 Güneyi Revizyon Uygulama Planı hükümlerine tabi olup 12.11.2013 tarihinde gördüğü plan tadilatı ile 5.3 başlığında belirtilen yapılaşma koşullarına ve plan notlarına sahip hale gelmiştir. Ayrıca konu parsel için 04.11.2014 tarih ve 22438 yevmiye no ile hükmen yola terk işlemi ve 08.06.2015 tarih ve 13831 yevmiye no ile yola terk işlemi gerçekleştirmiştir.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Parsel boş durumda olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir. İmar işlem dosyasında herhangi bir belge bulunmamaktadır.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

21 No'lu parselin imar bilgileri açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

5.3.6 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır.

5.3.7 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Üsküdar Caddesi'ne cepheli konumda bulunmaktadır. Parselin ön cephesi bu caddeneye, arka cephesi ise tren yoluna bakmaktadır. Parselin batı cephesi imar planında yeşil alan olarak planlanmıştır. Parsel düz bir topografik yapıya sahiptir.

5.3.8 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Parsel minibüs caddesi ile tren yolu arasında kalmaktadır.
- Yakın çevrede kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili dikili ürün bulunmamaktadır.
- Parselin çevresi yaklaşık 2,5 m. yüksekliğinde ahşap parapetler ile çevrelenmiştir.
- Bölgede elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı yatırımları tamamlanmıştır.
- Parselin Minibüs Caddesine yaklaşık olarak 80m cephesi bulunmakta olup parsel derinliği ise yaklaşık 35 m. dir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Yakın çevresindeki yapılaşma düzenlidir.
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaydır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Üsküdar Caddesi bölgenin konut ve ticaret bakımından yüksek yoğunluklu bir bölgesidir.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.

Fırsatlar

- Bölge, konut piyasası açısından gelişmektedir.
- Bölge düzenli yapılaşmış olduğu tercih gören bir lokasyondur.
- Parsel çevresindeki kentsel dönüşüm çalışmaları, bölgede bir yenilenme sağlamaktadır.

Tehditler

- Konut arzının artması bölgedeki rekabeti arttırmaktadır.
- Konut satış hızlarının azalması bölgede konut stoğunu arttırmaktadır.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Mahallinde yapılan araştırmada bölgedeki arsalar ile ilgili yapılmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde oranların arsanın büyüklüğü, konumu, hisseli olup olmaması gibi faktörlere bağlı olarak değiştiği öğrenilmiştir. Bölgede inşa edilen konutların %50-%55 arasındaki kısmının, arsa karşılığı olarak arsa sahiplerine verildiği görülmüştür.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Değerleme konusu taşınmaz değeri tespit edilirken bölgede bulunan satılık arsa emsalleri ve bölgede çok sayıda konut ve ticari ünite emsalleri de kullanılarak, emsal karşılaştırma ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri kullanılmıştır.

Gelir Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi çerçevesinde; değerlendirme konusu parsel üzerinde inşa edilebilecek olan projenin gelirlerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı

çerçevesinde bölgedeki satılık dükkân/mağaza ve konut emsalleri araştırılarak projenin muhtemel gelirleri hesaplanmış, inşaatın büyüklüğü, de göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile inşaat maliyeti hesaplanmış, bu veriler göz önünden bulundurularak gayrimenkulün geliştirici karını da içeren mevcut durum değerine ve yapılacak olan maliyetler düşülerek arsa değerine ulaşılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Arsa değeri takdirine yönelik olarak bölgede yakın mesafedeki satılık arsa verileri ile ilgili incelemeler yapılmıştır.

ARSA EMSALLERİ

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	İnşaat Alanı Başına Düşen m ² Birim Değeri	Kaynak
1	Çanakkale Caddesi üzerinde	E:1,75, Konut + Ticaret	575	2.850.000 TL	4.957 TL	2.832 TL	Şirvanlı Yapı Gayrimenkul 0537 586 97 37
2	Rahmanlar Bölgesinde Minibüs Caddesi cepheli	E:1,75, Konut + Ticaret	1.000	8.000.000 TL	8.000 TL	4.571 TL	Atilla Meraküm 0507 198 44 58
3	Ana Caddeye cepheli	E:2,07, Konut + Ticaret	9.000	67.500.000 TL	7.500 TL	3.623 TL	Ak Emlak 0532 686 81 78
4	Kartal Stadinın üst tarafında	E:1,75, Konut + Ticaret	2.555	14.850.000 TL	5.812 TL	3.321 TL	Century 21 0532 434 32 31

Taşınmazlara yakın mesafede yer alan benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalarda birim metrekare satış fiyatlarının Çanakkale Caddesi tarafında ortalama 5.000 TL ve Minibüs Caddesi bölgesinde ise yaklaşık 7.000 TL ile 8.000 TL aralığında değiştiği gözlenmiştir. İnşaat alanı başına düşen arsa birim metrekare değeri ise ortalama 3.500 TL civarındadır.

Kartal Belediyesi Emlak Servisinde yapılan araştırmada, taşınmazın cepheli olduğu Üsküdar Caddesi'nde 2015 Yılı Emlak vergisine esas arsa rayiç bedelinin 3.151,65 TL olarak belirlenmiş olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 1 Çanakkale Caddesi'ne konumludur. Emsal 2 ve 3 ise aynı bölgede yine caddeye cepheli parsellerdir. İnşaat alanı başına düşen arsa değerinde bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu değerlendirmeler ışığında emsal arsaların inşaat hakları üzerinden birim metrekare değerleri hesap edilmiştir.

Satışta olan arsalar üzerinden pazarlık payları düşülüp ardından inşaat hakkı üzerinden birim inşaat alanı başına düşen arsa değeri tespit edilmiştir.

Buna göre hazırlanan, emsal tablosundaki arsaların emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı	2.850.000	8.000.000	67.500.000	14.850.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	2.565.000	7.200.000	60.750.000	13.365.000
Büyükölük(m2)	575	1.000	9.000	2.555
İnşaat Alanı Başına Düşen m ² birim fiyatı	2.549,07	4.114,29	3.260,87	2.989,10
Konum Düzeltmesi	5%	0%	0%	5%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-5%	5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	95%	95%	105%	105%
Düzeltilmiş İnşaat Başına Düşen m ² birim fiyatı(TL)	2.422	3.909	3.424	3.139
Ortalama	3.223 TL			

Değerleme konusu taşınmazların mevkii, konumu, parsel alanları, imar fonksiyonları ve yapılanma koşulları, çevresinin teşekkül tarzı göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsanın emsale dahil inşaat alanı başına düşen arsa birim satış değeri 3.223 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Ardından değerlendirme konusu parselin imar haklarına bağlı olarak inşaat hakkı belirlenmiş ve konum düzeltmesi yapılarak düzeltilmiş birim inşaat maliyeti ve satış değerleri takdir edilmiştir.

Alan	3.028
Emsal	2,5
Emsale Göre İnşaat Alanı	7.570,93
Takdir Edilen Birim İnşaat Alanı Birim Fiyatı (TL/m ²)	3.223
Toplam Arsa Değeri (TL)	24.402.324
Arsa Birim Metrekare Değeri (TL/m ²)	8.058

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Parselin ve değerleme konusu mülke dayalı hakkın değer tespiti için proje geliştirme yöntemi kullanılmış olup geliştirmede kullanılan varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Proje geliştirmede kullanılan birim metrekare satış fiyatını hesaplamada kullanılan konut alanları için bölge analizi yapılmış olup analiz sonuçları bir sonraki sayfada gösterilmiştir. Ticari ünitelerin gösterimi ise aşağıdadır.

Dükkan Emsalleri:

SATILIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
1	Minibüs Caddesi, Rahmanlar mevkii	Dükkan	400	4.050.000 TL	10.125 TL	D&C Emlak 0537 959 66 64
2	Minibüs Caddesi, Rahmanlar mevkii	Kurumsal Kiracılı Dükkan	350	6.000.000 TL	17.143 TL	D&C Emlak 0537 959 66 64
3	Minibüs Caddesinde	Dükkan	33	550.000 TL	16.667 TL	Hüseyin Ayyıldız 0532 294 10 47
4	Çanakkale Caddesinde	Dükkan	290	2.750.000 TL	9.483 TL	Century 21 0532 434 32 31
5	Minibüs Caddesinde	Kurumsal Kiracılı Dükkan	185	1.650.000 TL	8.919 TL	Asos Emlak 0536 371 39 39

Kartal bölgesinde yapılan dükkan emsal araştırmaları sonrasında Üsküdar Caddesi (Minibüs Caddesi) üzerinde bulunan dükkanların m² birim fiyatları konumları itibariyle geniş bir yelpazede seyretmektedir. Çarşı ve ilçe merkezi olarak konumlanmış dükkanların m² birim değerleri çok üst seviyelere çıkarken aralarda kalan dükkanlar için istenen fiyatlar daha makul seviyelerde bulunmaktadır. Bu sebeple, değerleme konusu taşınmaz üzerine yapılması muhtemel bir dükkanın ortalama birim değerinin ne olacağı konusunda araştırmalar yapılmış ve emsal düzeltme tablosu da kullanılarak aşağıda belirtilen değere ulaşılmıştır. Büyüklük düzeltmesi yapılırken geliştirilecek projedeki dükkanların büyüklüğü 100 m² olarak kabul edilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	4.050.000	6.000.000	550.000	2.750.000	1.650.000
Pazarlık Payı	20%	20%	20%	20%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	3.240.000	4.800.000	440.000	2.200.000	1.485.000
Büyüklük(m ²)	400	350	33	290	185
Birim m ² Değeri	8.100,00	13.714,29	13.333,33	7.586,21	8.027,03
Konum Düzeltmesi	5%	10%	10%	10%	15%
Büyüklük Düzeltmesi	5%	5%	-15%	5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	110%	115%	95%	115%	115%
Düzeltilmiş İnşaat Başına Düşen m ² birim fiyatı(TL)	8.910	15.771	12.667	8.724	9.231
Ortalama	11.061 TL				

Emsal düzenleme tablosu ışığında yapılan değerlendirme sonrasında, emsal dükkânların net alanları üzerinden satışı yapıldığından proje kapsamında yapılacak ek kullanım alanlı (otopark ve depo alanı gibi) dükkânlar için ortalama m² birim değeri **11.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Kartal İlçesi'nde yer alan projeler, farklı büyüklüklerde arsa alanlarına bağlı olarak farklı konseptlerde geliştirilmiştir. Bölgenin imar durumu çerçevesinde bazı projelerde ofis ve ticari fonksiyonlara da yer verildiği görülmektedir. Bölgede birçok proje bünyesinde gününbirlik ihtiyaçları karşılamaya yönelik ticari birimlere yer verilmiştir. Bölge henüz oturmamış bir yerleşme desenine sahiptir. Ancak hızlı bir fonksiyonel dönüşüm sürecine girmiştir. Hem fiziki ömürlerini dolduran hem de ekonomik olarak eskiyen konut ve sanayi yapıları yerini prestijli projelere bırakmaya başlamıştır. Çevrede inşaat süreci devam eden projelere ilave olabilecek dönüşümü bekleyen sanayi yapıları ve konut alanları bulunmaktadır.

- Bölgede yapılan saha çalışmalarında parsel bazında da bina dönüşümün de hızlandığı görülmektedir.
- Bu tür projelerde birim metrekare satış değeri 4.000 TL' den başlayıp, manzaraya bağlı olarak 7.000 TL lere kadar yükselebilmektedir.
- Kartal E-5 üzerinde geliştirilen projelerde daha çok küçük üniteler yer alırken, sahil kesimine doğru aileyi hedefleyen projelerin ağırlık kazandığı gözlenmiştir.
- İncelenen projelerdeki brüt alan /net alan farkları ortalama %50 dir.
- Parsel üzerinde proje geliştirilirken incelenen projelerdeki brüt alan /net alan farkları göz önünde bulundurulmuştur.

Sıra No	PROJE ADI	Ortalama Fiyat (TL/m ²)
1	Cordella Twins	4.371 TL
2	Gökdeniz Kartal	4.561 TL
3	Pera Park	4.330 TL
4	Mai Residence	6.329 TL
5	Ritim İstanbul	5.758 TL
6	Vadi Kule	4.772 TL
7	DKY Kartal	5.170 TL
8	Mesa Kartall	4.344 TL
9	Çukurova Tower	4.716 TL
10	Asia Residence	4.610 TL
11	Metsan Nexus Kartal	6.938 TL
12	Pega Kartal	5.725 TL
13	Le Kule	4.650 TL
14	Sky Blue Residence	5.112 TL
15	Nuvo Dragos	5.074 TL
Ortalama m² Birim Değer		5.097 TL

Emsal tablosunda yer alan projelerin inşaatına-satışına başlanmış olması, değerlendirme konusu arsada ise henüz bir inşaat çalışmasının olmaması nedeniyle parsel üzerinde inşa edilecek konutların ortalama birim m² satış değeri belirlenirken emsallerin ortalama birim m² satış fiyatları üzerinden %10 civarında bir değer düşüklüğü olması beklenmektedir. Ancak arsa üzerinde riskli yapı şerhi bulunması nedeniyle geliştirilen projedeki konutlar vergi ve harç avantajlarından faydalanacaktır. Buna göre projede başlangıç fiyatı **5.000 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Gelir tahminleri 02.11.2015 tarihinden itibaren satışlara başlanacağı yönünde yapılan hesaplamalar üzerinden yapılmıştır.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.
- Pazarlama maliyetlerinin geliştiricinin cirosunun %4'ü olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında Türkiye devlet tahvili faiz oranı olan %10,50 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- İndirgeme oranı %13,5 olarak alınmıştır.
- Konut ve ticari ünite satış fiyatı artışının yıllık %15 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Proje kapsamındaki konutların, projenin inşaatının başlaması ile birlikte, 2 yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.
- Konutların satışının inşaatın başlaması ile birlikte başlayacağı varsayılmıştır.
- Standart inşaat özelliklerinde olacağı varsayılmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalara dayanılarak hasılat paylaşım işlerinde arsa sahibi oranının %55 olacağı varsayılmıştır.

Yukarıdaki varsayımlara göre hazırlanan maliyet ve nakit akım tabloları aşağıdaki gibidir.

MALİYET HESAPLARI (568 Ada 21 Parsel)

Arsa Alanı, m ²	3.028
Sosyal Tesis	2.000
Otopark+ sığınak	4.668
Satılabilir Alanı	11.152
Toplam Brüt İnşaat Alanı	17.820
Ünite Sayısı	110

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ²	TL/m ²	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Konut Alanı	9.827	1.230	12.087.385
Dükkan Alanı	1.325	590	781.666
Sosyal Tesis	2.000	590	1.180.000
Kapalı Otopark, Sığınak ve Depo Alanları	4.668	370	1.727.160
TOPLAM BİNA MALİYETİ, TL			15.776.211
BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			
Açık Otopark ve Payzaj	1.817	125	227.128
Altyapı Maliyeti	3.028	125	378.546
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			605.674
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			16.381.885
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		327.638
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	3,0%		491.457
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		163.819
Yasal İzinler & Danışmanlık	1,0%		163.819
Teslim	2,0%		327.638
Rezerv	2,0%		327.638
Müteahhit Ücreti	10,0%		1.638.189
TOPLAM DİĞER MALİYETLER, TL			3.440.196
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL			19.822.081
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET, TL			1.112

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (568/21)

Satılabilir Konut Alanı	9.827
Satılabilir Dükkan Alanı	1.325
Konut Sayısı	94
Dükkan Sayısı	16
Ortalama Konut Birim Satış Değeri, TL/m²	5.000
Ortalama Dükkan Birim Satış Değeri, TL/m²	11.000
Ortalama Brüt Konut Alanı	105
Ortalama Brüt Dükkan Alanı	83
Arsa Alanı	3.028

	02.11.2015	31.12.2015	31.12.2016
	0,00	0,50	1,50
TOPLAM		1	2

Daire Satış Gelirleri				
Ünite Satış Değeri (TL)			522.700	601.105
Ortalama Konut Birim M2 Satış Fiyatı (TL)	5.300		5.000	5.750
Ortalama Dükkan Birim M2 Satış Fiyatı (TL)	12.485		11.000	12.650
Fiyat Artışı				15%
Konut Satış Hızı			60%	40%
Dükkan Satış Hızı			10%	90%
Konut Satış Adedi	94		56	38
Satılan Konut Metrekare	9.827		5.896	3.931
Dükkan Satış Adedi	16		2	14
Satılan Ticari Metrekare	1.325		132	1.192
Toplam Konut Satış Gelirleri (TL)	52.083.855	0	29.481.427	22.602.428
Toplam Dükkan Satış Gelirleri (TL)	16.540.847		1.457.343	15.083.504
Toplam Satış Gelirleri (TL)	68.624.702		30.938.771	37.685.931

Giderler				
Satış - Pazarlama (TL)	%4,0		556.898	678.347
Toplam Satış Pazarlama Gideri	1.235.245		556.898	678.347

Proje Brüt Geliri	67.389.457		30.381.873	37.007.585
--------------------------	-------------------	--	-------------------	-------------------

Geliştirme Maliyeti Yüzdesel Dağılım			60%	40%
Geliştirme Maliyeti	19.822.081		11.893.249	7.928.832

Arsa Sahibi Payı (TL) (%55)	37.064.201		16.710.030	20.354.171
------------------------------------	-------------------	--	-------------------	-------------------

Geliştirici Net Nakit Akışları	10.503.175	0	1.778.594	8.724.581
---------------------------------------	-------------------	----------	------------------	------------------

RİSKSİZ GETİRİ ORANI	10,50%	10,50%	10,50%
RİSK PRİMİ	2,50%	3,00%	3,50%
İNDİRGEME ORANI	13,00%	13,50%	14,00%
PROJE BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	40.373.702	41.600.589	41.206.312
PROJE BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)	40.370.000	41.600.000	41.210.000

RİSKSİZ GETİRİ ORANI	10,50%	10,50%	10,50%
RİSK PRİMİ	2,50%	3,00%	3,50%
İNDİRGEME ORANI	13,00%	13,50%	14,00%
GELİŞTİRİCİ NET BUGÜNKÜ KARI (TL) (HAK VE FAYDALARIN DEĞERİ)	8.936.342	8.884.711	8.833.629
GELİŞTİRİCİ NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK KARI (TL) (HAK VE FAYDALARIN DEĞERİ)	8.940.000	8.880.000	8.830.000

RİKSİZ GETİRİ ORANI	10,50%	10,50%	10,50%
RİSK PRİMİ	2,50%	3,00%	3,50%
İNDİRGEME ORANI	13,00%	13,50%	14,00%
ARSA SAHİBİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	32.664.247	32.517.738	32.372.682
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)	32.660.000	32.520.000	32.370.000

6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu arsanın boş arazi ve proje değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre proje değeri 41.600.000 TL proje geliştirme yöntemi ile hesaplanan arsa değeri ise 32.520.000 TL dir.

Arsa Değeri	KDV Hariç (USD)	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (USD)	KDV Dahil (TL)
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer	8.371.582	24.402.324	9.878.467	28.794.742
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer	11.156.472	32.520.000	13.164.637	38.373.600

	KDV Hariç (USD)	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (USD)	KDV Dahil (TL)
GELİŞTİRİCİ NET BUGÜNKÜ KARİ (TL) (HAK VE FAYDALARIN DEĞERİ)	3.046.000	8.880.000	3.594.000	10.478.000

	KDV Hariç (USD)	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (USD)	KDV Dahil (TL)
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	14.272.000	41.600.000	16.841.000	49.088.000

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve imar durumu dikkate alındığında, “Konut+Ticari” amaçlı yapı inşa edilmesi en etkin ve verimli kullanımıdır. Çevresinin gelişimi incelendiğinde parsel üzerinde ağırlıklı konut ve destekleyici miktarda ticari birimlerinden oluşan bir proje geliştirilmesi fizibil görülmüştür.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu arsanın müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmadığından bu tür bir analiz yapılmamıştır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Arsa değeri emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemine göre ayrı ayrı hesaplanmış olup her iki yöntemle göre bulunan değerler aşağıda gösterilmiştir.

Arsa Değeri	KDV Hariç (USD)	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (USD)	KDV Dahil (TL)
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer	8.371.582	24.402.324	9.878.467	28.794.742
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer	11.156.472	32.520.000	13.164.637	38.373.600

Emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer, arsa değerini daha net ifade ettiği düşünüldüğünden ve emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer nihai arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu nedenle arsa değerinin takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan 24.402.000 TL dikkate alınmıştır.

Mevcut imar koşullarına bağlı olarak Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kat karşılığı anlaşma yapması durumunda anlaşma oranlarına bağlı elde edeceği hak ve faydaların değeri ise aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Kat karşılığı anlaşma oranı; Arsa sahibi %55, geliştirici ise %45 olarak kabul edilmiştir.

	KDV Hariç (USD)	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (USD)	KDV Dahil (TL)
GELİŞTİRİCİ NET BUGÜNKÜ KARI (TL) (HAK VE FAYDALARIN DEĞERİ)	3.046.000	8.880.000	3.594.000	10.478.000

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

568 ada 21 parsel ile ilişkin daha önce şirketimizce yapılan herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişki Esaslar Tebliğinin 30.Maddesi'nde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

Denmektedir.

Parsel üzerinde yer alan ipotek Kiler Holding üzerinden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı üzerine geçirilmiş olup, söz konusu ipotek Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyünde bulunan yatırımları için kredi temini amacıyla Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na geçirilmiştir. Kiler Holding'den temin edilen 03.11.2015 tarihli yazı rapor ekinde sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın kat karşılığı inşaat veya gelir paylaşımı sözleşmesi yapılarak gayrimenkule dayalı hak ve fayda olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

03.11.2015 Tarihi İtibariyle

568 Ada 21 Parsel (Arsa)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	8.370.000	24.402.000
KDV Dâhil	9.788.000	28.800.000

568 Ada 21 Parsel	Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydanın Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydanın Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	3.046.000	8.880.000
KDV Dâhil	3.594.000	10.478.000

1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-)Rapor içeriğinde 02.11.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD = 2,9149 TL olarak kabul edilmiştir.

4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Taner DÜNER

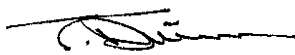
Dilek Yılmaz AYDIN

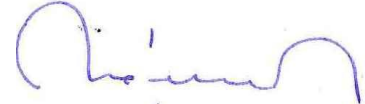
Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı







9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İpotek Belgesi
4. İpotek Yazısı
5. İmar Durum Belgesi ve Plan Notları
6. Plan Paftası Örneği
7. Fotoğraflar
8. Özgeçmişler
9. Lisans Belgeleri Fotokopileri