

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE 11371 ADA
184 PARSEL VE 11466 ADA 105 PARSELDE SAHİP
OLDUĞU MÜLKİYETİN VE ARSA SAHİPLERİ İLE
YAPMIŞ OLDUĞU 23.01.2015 TARİHLİ
"DÜZENLEME ŞEKLİNDE
SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT
SÖZLEŞMESİ"NDEN KAYNAKLANAN**

HAKLARIN DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	08.01.2019
RAPOR NO	KLGYO-1810050
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE KİLER GYO A.Ş.'NİN 11371 ADA 184 PARSEL VE 11466 ADA 105 PARSELDE SAHİP OLDUĞU MÜLKİYET VE ARSA SAHİPLERİ İLE YAPMIŞ OLDUĞU 23.01.2015 TARİHLİ "DÜZENLEME ŞEKLİNDE SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ"NDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ATALAR MAH. KARTOPU SOK. NO:1A (KAAN SOK. NO: 9) REFERANS KARTAL PANORADA PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Proje Hasılatı (İNA)
Ek 3 - Yüklenici (İNA) (Nakit Akışı Tablosu)
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - İmar Durum Belgesi
Ek 6 - Tapu Belgesi
Ek 7 - Sözleşme ve Diğer Belgeler
Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 9 - İpotek Yazıları

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İstanbul İli Kartal İlçesi'nde İstanbul İli Kartal İlçesi'nde Kiler Gyo A.Ş.'nin mülkiyet sahibi ve yüklenici olarak 11371 Ada 184 Parsel Ve 11466 Ada 105 Parselde Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 23.01.2015 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden Kaynaklanan Haklarının Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

İstanbul İli Kartal İlçesi'nde İstanbul İli Kartal İlçesi'nde Kiler Gyo A.Ş.'nin 11371 Ada 184 Parsel Ve 11466 Ada 105 Parselde Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 23.01.2015 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden Kaynaklanan Haklarının Değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor KLGYO-1810050 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A.Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Berrin KURTUULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerleme raporu bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

11371 ADA 184 PARSEL		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KARTAL
Bucağı	:	
Mahallesi	:	YUKARI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	RAHMANLAR
Pafta No	:	
Ada No	:	11371
Parsel No	:	184
Alanı (M ²)	:	8.388,66
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	KİLER GYO A.Ş. 97464/139811 İSMAİL KENAN ÖZYUVA 42347/1118488 SS. ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ 42347/159784
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	13027
Cilt No	:	130
Sayfa No	:	12879
Tapu Tarihi	:	17.05.2016

11466 ADA 105 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : KARTAL
Bucağı :
Mahallesi : YUKARI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : RAHMANLAR
Pafta No :
Ada No : 11466
Parsel No : 105
Alanı (M²) : 4.291,86
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL

Sahibi : **KİLER GYO A.Ş.** **1718393/3433488**
SS. UMUT KONUT YAPI KOOPERATİFİ 491783/1716744
SS. ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ 243843/1144496

Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 15188
Cilt No : 132
Sayfa No : 13106
Tapu Tarihi : 29.06.2017

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 24.12.2018 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtlarında;

11371 Ada 184 Parsel Üzerinde:

* Şerh: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (02.06.2015 - 13264)

(Tebliğin 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Bu kapsamda taşınmaz üzerindeki şerhin portföye alınmasına engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.)

* Şerh: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı 0,01Krş bedelle, 56,91m² Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (02.04.2018 - 7395)

(İlgili şerh kurumun rutin bir uygulaması olup, taşınmazın portföye alınmasına engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.)

* Beyan: 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (19.07.2018 - 16421)

3402 Sayılı Kanun Ek 1 Maddesi: "Sayısallaştırma: Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır. Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıkra hükümleri uygulanmaz." denilmekte olup taşınmaz üzerindeki beyanın portföye alınmasına engl teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.)

11466 Ada 105 Parsel Üzerinde:

* Şerh: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (25.02.2015 - 4534)

* Şerh: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (02.06.2015 - 13264)

(Tebliğin 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Bu kapsamda taşınmaz üzerindeki şerhin portföye alınmasına engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.)

* Beyan: 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (19.07.2018 - 16421)

3402 Sayılı Kanun Ek 1 Maddesi: "Sayısallaştırma: Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır. Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıkra hükümleri uygulanmaz." denilmekte olup taşınmaz üzerindeki beyanın portföye alınmasına engl teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu 11371 ada 184 parsel 17.05.2016 tarih ve 13027 yevmiye numarası ile 11371 ada 82 ve 87 parsellerin tevhit işleminden oluşmuştur. 11466 ada 105 parsel ise 29.06.2017 tarih ve 15188 yevmiye numarası ile 11466 ada 101,102,103 parsellerin tevhit edilmesi ile tescil edilmiştir. Bunun dışında son üç yılda mülkiyet değişikliği bulunmamaktadır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal Belediyesi'nden alınan 10.12.2018 tarih ve E-27238 sayılı imar durumu belgesine göre değerlemeye konu **11371 ada (eski 2795), 184 parsel** 19.04.2013 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 5/BL-6/3, 0.65 (0.20)/1.75, (Plan notlarının B.2.2. maddesine istinaden, kat adedi verilen Ticaret+Konut blok yapılanmalarda kat adedi iptal edilerek Taks Değeri: 0,20-0,40 aralığında serbest bırakılmıştır.) yapılaşma şartlarında ticaret + konut alanında kalmaktadır. Plan notlarının A.39 maddesine göre 5.000 m²'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir.

"5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulama yapılır"

Kartal Belediyesi'nden alınan 14.12.2018 tarih ve E-27646 sayılı imar durumu belgesine göre değerlemeye konu **11466 ada 105 parsel** 19.04.2013 / 18.10.2016 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda / Plan Tadilatı'nda kısmen TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 1,75, 5/A-/3 yapılanma şartlarında "Konut + Ticaret" Alanında kısmen ise TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 1,75, 5/A-/3 yapılanma şartlarında "Konut" alanında yer almaktadır.

19.04.2013 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları

Kat adedi verilen konut + ticaret blok yapılaşmalarda kat adedi iptal edilerek TAKS Değeri 0.20-0.40 arasında serbest bırakılmıştır. Aynı parsel içerisinde ifraz hattı olması durumunda ifraz hattı uygulanmaz.

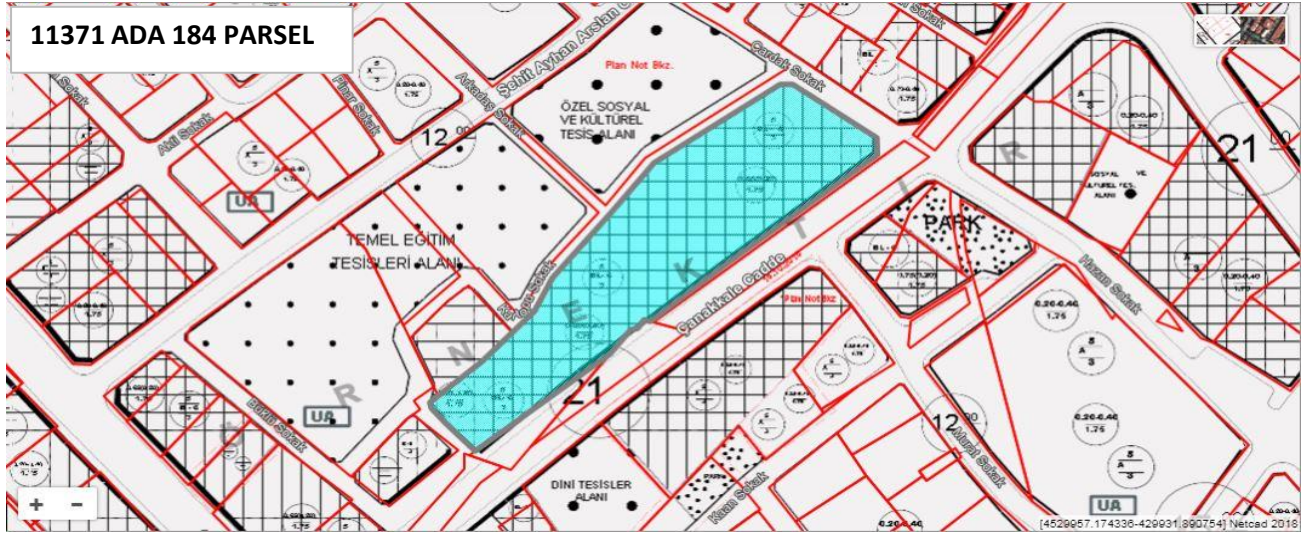
E= 0.50 e= 1.50 e= 1.75 e= 2.00 şahıs veya kamunun talebi durumunda konut alanlarında, içinde yer aldığı yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla kurumların uygun görüşleri doğrultusunda, kreş semt polikliniği, sağlık ocağı, evde bakım birimleri yapılabilir.

Ticaret + konut alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. Yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydı ile diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret+konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında katlı otopark ve özel eğitim tesisleri yer alabilir.

K2, k3 rumuzlu konut alanlarında, TK1 ve TK2 rumuzlu ticaret + konut alanlarında en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50. 5000 m² ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'nin altında kalmaları durumunda bu parseller 5000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.

Planda verilen emsal değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ancak daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış parsellerde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

Konut, konut + ticaret ve ticaret alanlarında bahçe mesafelerine uyulması ve Taks değerinin aşılması koşulu ile blok ebatları serbesttir.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların imar durumunun son üç yılda değişmemiş olduğu bilgisi alınmış olup, 18.10.2016 tarihli plan notlarında;

Konut Alanı lejantı için E=0.50, E=1.50, E=1.75, E=2.00 şahıs veya kamunun talebi durumunda konut alanlarında içinde yer aldığı yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla kurumların uygun görüşleri doğrultusunda, kreş semt polikliniği, sağlık ocağı, evde bakım birimleri, yurtu, özel sosyal kültürel tesis alanı yapılabilir." ibaresinin "özel mülkiyette olan veya kamunun talebi durumunda, konut alanlarında; içinde bulunduğu yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla, kurumların uygun görüşleri doğrultusunda kreş, semt plikliniği, sağlık ocağı, evde bakım hizmetleri vb. ile yurt, özel sosyal kültürel tesisleri alanı yapılabilir. Bu alanlarda planda verilen bahçe mesafesine uyulması ve taks değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir.

Ticaret + Konut Alanı lejantı için "Ticaret + Konut Alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. Yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydı ile diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret + konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında katlı otopark ve özel eğitim tesisleri yer alabilir." ibaresini " Ticaret + konut alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydıyla diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret + konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında tiyatro, sinema, sergi salonu gibi kültürel etkinliklere yönelik birimler ile katlı otopark ve özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda planda verilen bahçe mesafesine uyulması ve taks değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir." şeklinde değiştiği görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya incelemesi belediyeden alınan dijital veriler vasıtası ile yapılmıştır. Ruhsat belgeleri, mimari proje, yazışma ve diğer belgeler dosyasında görülmüştür. 11371 ada 184 parsel için A,B,C ve D bloklar için 12.05.2017 tarih ve 2-066 no'lu yapı ruhsat belgeleri bulunmaktadır. **Toplam kat sayısı, inşaat sınıfı, ünite sayısı ve yapı grupları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.**

11466 ada 105 parsel ise tek bir blok için ruhsatlandırılmıştır. 30.09.2017 tarih ve 6-120 no'lu yapı ruhsatı bulunmaktadır. Projede her iki parselde toplam 405 ünite bulunmakta olup bu ünitelerin 34 tanesi ticari, 371 tanesi ise mesken niteliklidir. Her iki parselde toplam 77.765,61 m2 den oluşan inşaat alanı bulunmaktadır.

ADA	PARSEL	BLOK	TARİH	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	OFİS-İŞYERİ	KONUT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
11371	184	A	12.05.2017	2-066	YENİ YAPI	KONUT+İŞYERİ	7	178	185	4	25	29	5A	33.557,00
11371	184	B	12.05.2017	2-066	YENİ YAPI	KONUT+İŞYERİ	5	14	19	4	5	9	4A	5.455,00
11371	184	C	12.05.2017	7-066	YENİ YAPI	KONUT+İŞYERİ	4	14	18	3	6	9	4A	6.881,00
11371	184	D	12.05.2027	7-066	YENİ YAPI	İŞYERİ	2	0	2	2	1	3	3B	2.753,00
11466	105		30.09.2017	6-120	YENİ YAPI	KONUT+İŞYERİ	16	165	181	3	22	25	5A	29.119,61
		TOPLAM					34	371	405					77.765,61

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Proje kapsamında ruhsat belgeleri alınmıştır. Bununla birlikte inşaat faaliyeti değerlendirme günü itibarı ile henüz başlamamış durumdadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim İşleri Cumhuriyet Mah. Çetin Sok. Sanem İş Merkezi Blok No:14/1 Kartal / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Gümüşsuyu Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından üstlenilmiştir. Bu firma bilgisi ruhsat belgelerinin üzerinden alınmış olup projede inşaat faaliyeti henüz başlamamış durumdadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

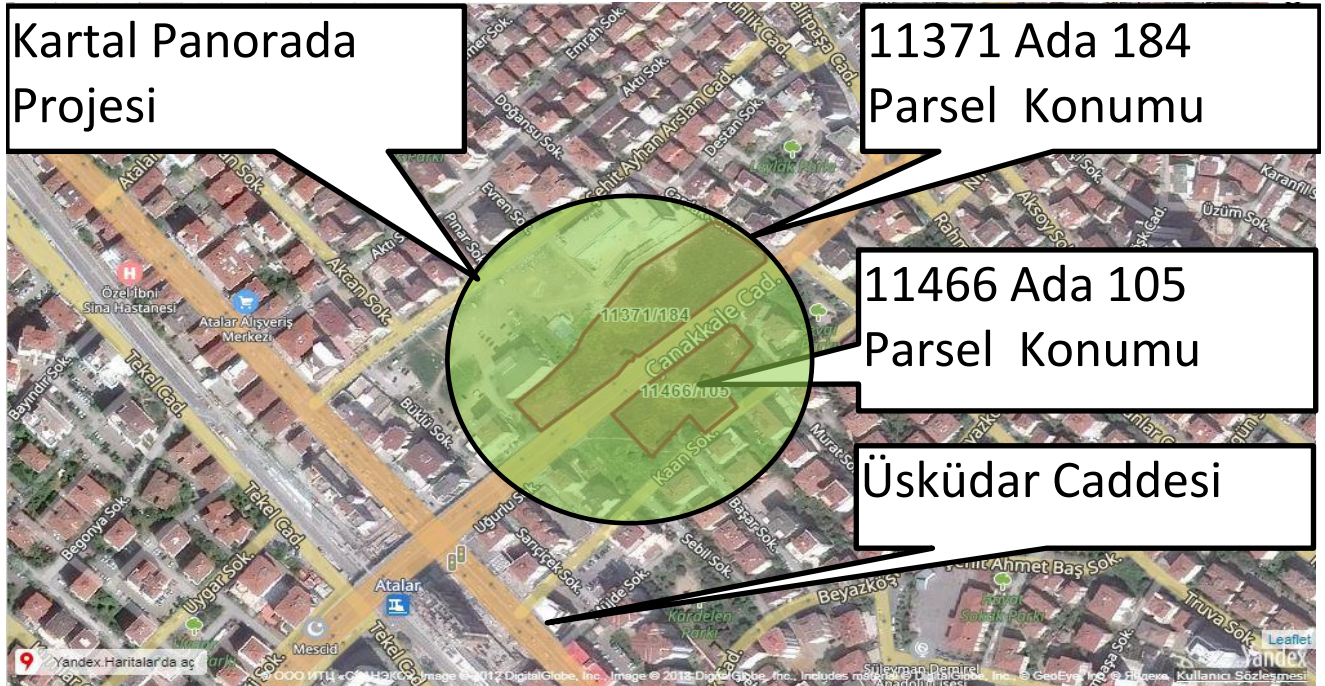
3.1 - Tanımı

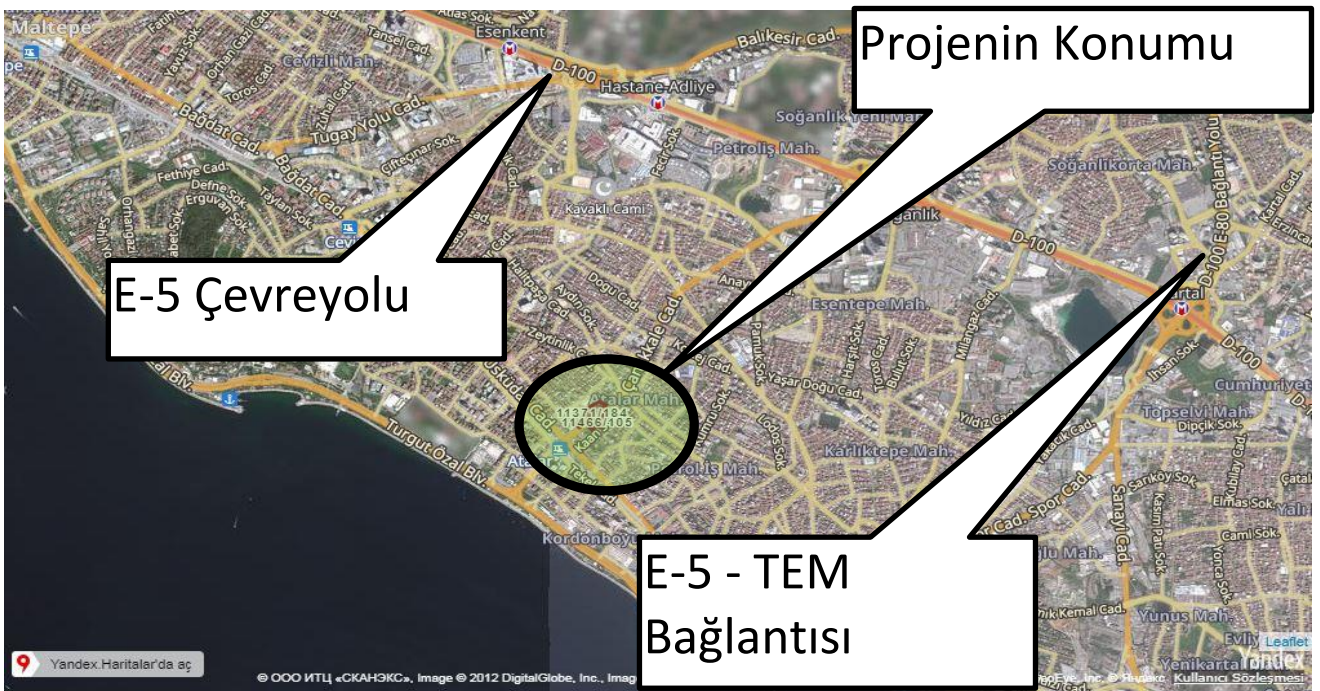
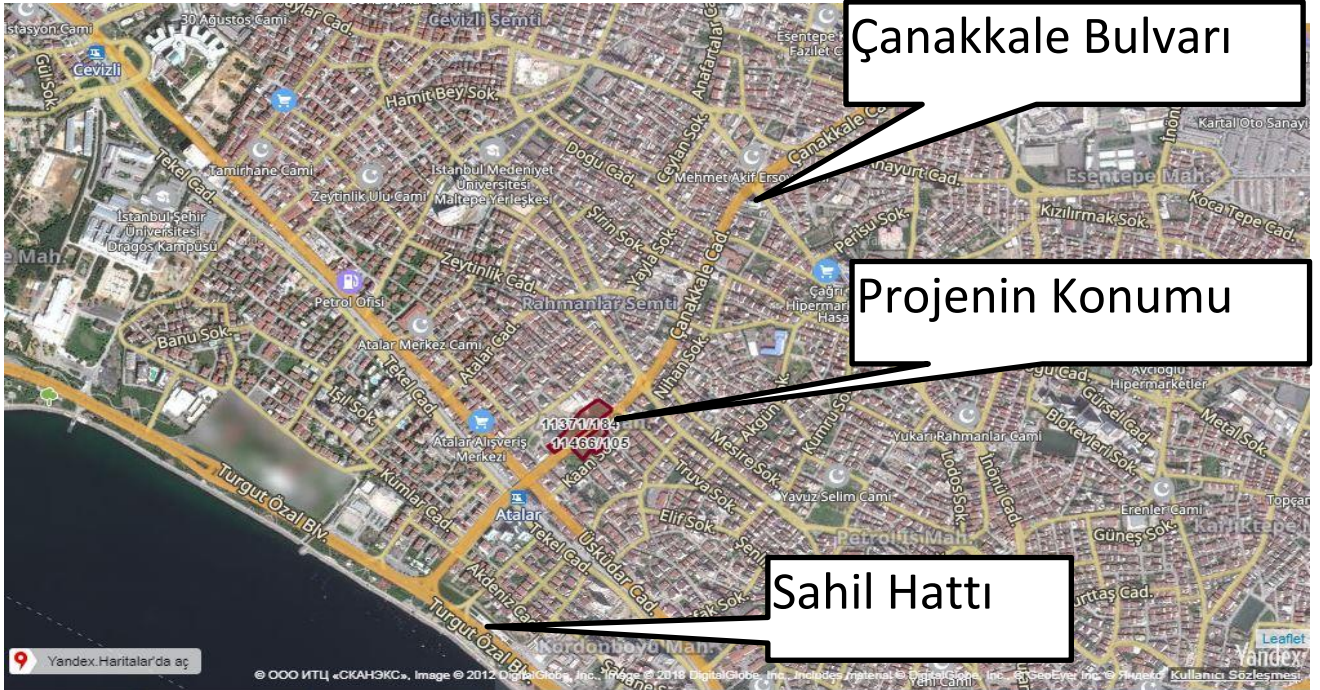
Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili Kartal İlçesi Atalar Mahallesi'nde konumlu 11371 Ada 184 Parsel Ve 11466 Ada 105 Parselde geliştirilecek projelerdir. İş bu rapor Kiler GYO A.Ş.'nin, yüklenici ve malik olarak Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 23.01.2015 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden Kaynaklanan Hakların Tespitini içermektedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi içerisinde Çanakkale Bulvarı'na cepheli bir olarak konumlanmıştır. Projeyi oluşturan 11371 ada 184 parsel dış kapı numarasını Kartopu Sokak'tan; 11466 ada 105 parsel ise Kaan Sokak'tan almaktadır. Parseller Çanakkale Bulvarı'nın her iki tarafında yer almaktadır. Proje sahil yoluna, Kartal ilçe merkezine erişimi rahat bir konumda yer almaktadır. Değerleme konusu proje Minibüs yolu olarak bilinen Üsküdar Caddesi'ne yaklaşık 300 m. mesafede, Kartal ilçe merkezine 2-3 dakikalık araç mesafesinde sahil yoluna ve E-5 çevreyoluna yaklaşık 5 dakikalık mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede apartman tipi yapılar, yık-yap ile yapılan yeni binalar ve az yoğunluklu müstakil yapılardan oluşan konut birimleri bulunmaktadır. Bölge ulaşılabilirliği iyi durumda olmakla birlikte şehrin merkezi noktalarına mesafeli bir noktada yer almaktadır. Kadıköy yaklaşık 45 dakika, Mecidiyeköy -Levent yaklaşık 90 dakika, Sabiha Gökçen havalimanı ise yaklaşık 20 dakika araç mesafesindedir.

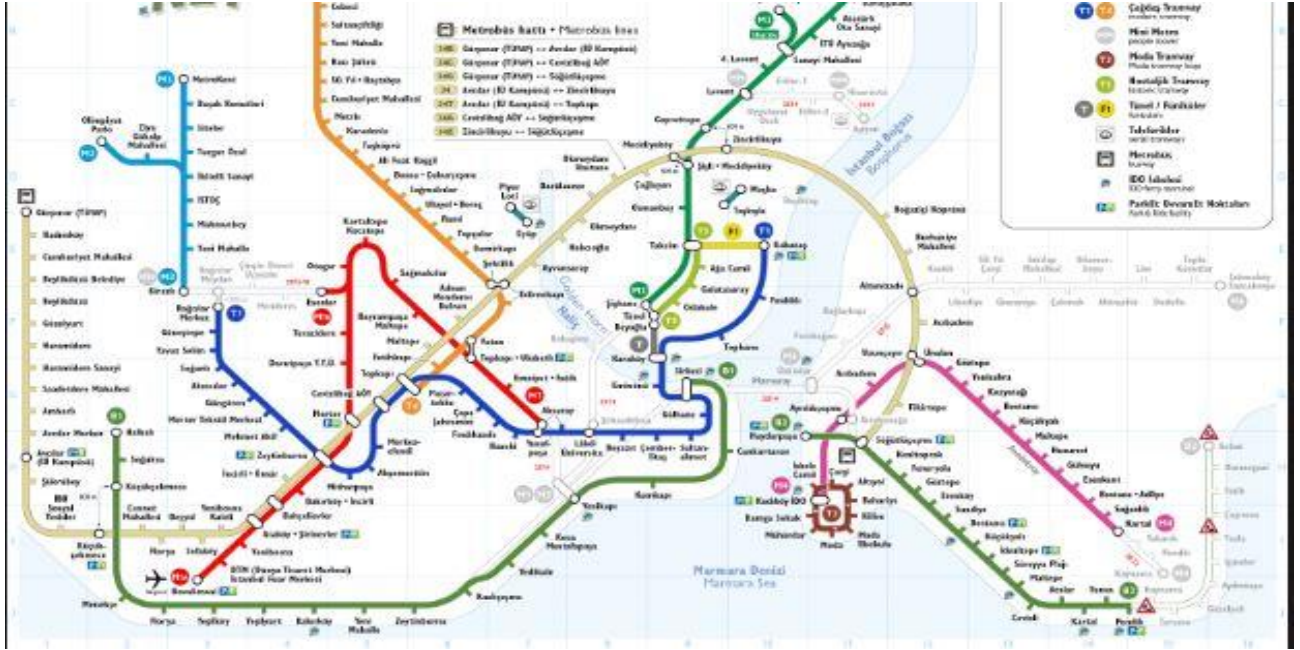




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Kadıköy ve Pendik yönlerinden toplu taşıma araçları, Kadıköy - Tavşantepe metrosu ve İDO'nun ilgili deniz otobüsü hatları vasıtası ile ve özel araçlarla ulaşılabilir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu noktaya çok konumda minibüs, otobüs alternatifleri bulunmakta olup sahil yoluna ve E-5 çevreyoluna erişim oldukça rahat durumdadır. Değerleme konusu her iki parsel de Çanakkale Bulvarı'na cephelidir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

11371 ada 184 parsel; 8.388,66 m² yüzölçümlü olup 97464/139811 hissesi Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindedir. Hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Ana gayrimenkul niteliği "Arsa" tescilli olup cins tashihtir. Kat irtifakı kurulmamıştır. Arsa hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip durumdadır. Parselin etrafı çevrili değildir. Parsel zemini kısmen toprak; kısmen ise çalılık ve doğal bitki oluşumuna sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parselin üç tarafı farklı malzemelerle çevrilmiş durumda olup güney cephesi açık durumdadır.

11466 ada 105 parsel; 4.291,86 m² yüzölçümlü olup 1718393/3433488 hissesi Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindedir. Hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Ana gayrimenkul niteliği "Arsa" tescilli olup cins tashihtir. Kat irtifakı kurulmamıştır. Arsa genel olarak düz bir topoğrafyaya sahip durumdadır. Parselin etrafı çevrili değildir. Parsel zemini kısmen toprak; kısmen ise çalılık ve doğal bitki oluşumuna sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parselin sadece batı cephesi (Çanakkale Bulvarı cephesi) çevrili durumda olup diğer kısımları açık durumdadır.

Proje 2 etaplı olarak tasarlanmıştır. 11371 ada 184 parsel 1. etap; 11466 ada 105 parsel ise 2. etap olarak kabul edilmiştir. Proje toplam olarak 12.680,52 m² üzerinde gerçekleştirilecektir.

Proje bünyesinde 371 adet konut ve 34 adet ticari birim olmak üzere toplam 405 adet bağımsız bölüm yer alacaktır. 1. etapta toplam inşaat alanı 48.646 m² olup toplam satılabilir alan **27.114 m²** konut alanı ve **4.548 m²** ticari alan olmak üzere toplam **31.662 m²** dir.

1. etapta arsa sahiplerine satılabilir konut alanının 1942 m²'si verilecek olup bu etapta Kiler GYO A.Ş. Lehine **25.172 m²** konut ve **4.548 m²** ticari satılabilir alana sahip olacaktır.

2. etapta toplam inşaat alanı **29.119,61 m²** olup toplam satılabilir alan **16.440 m²** konut alanı ve **2.790 m²** ticari alan olmak üzere toplam **19.230 m²** dir.

2. etapta arsa sahiplerine satılabilir konut alanının **7.588 m²**'si verilecek olup bu etapta Kiler GYO A.Ş. Lehine **8.852 m²** konut ve **2.790 m²** ticari satılabilir alana sahip olacaktır.

Satılabilir alan bilgileri Kiler GYO A.Ş. 'den tarafımıza ibraz edilen icmal bilgilerinden hesaplanmış olan "satışa esas brüt alan"lardır.

KARTAL PANORADA PROJESİ	11371 ADA 184 PARSEL	11466 ADA 105 PARSEL	TOPLAM
TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	48.646,00m ²	29.199,61m ²	77.765,61m ²
SATILABİLİR KONUT ALANI (M2)	27.114,00m ²	16.440,00m ²	43.554,00m ²
SATILABİLİR TİCARİ ALANI (M2)	4.548,00m ²	2.790,00m ²	7.338,00m ²

	Satılabilir Konut Alanı	Satılabilir Ticaret Alanı	Satılabilir Toplam Alan
SÖZLEŞMEYE GÖRE DİĞER MALİKLERE VERİLEN ALANLAR	9.530,00m ²	0,00m ²	9.530,00m ²
KİLER GYO A.Ş. YE MALİK VE YÜKLENİCİ OLARAK DÜŞEN ALANLAR	34.024,00m ²	7.338,00m ²	41.362,00m ²
TOPLAM ALANLAR	43.554,00m ²	7.338,00m ²	50.892,00m ²





4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandira, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Kartal İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki önemli yerleşimlerden biri olan Kartal; Pendik, Maltepe, Sultanbeyli ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Büyük ölçekli ilk kentsel dönüşüm projesi ile 2006 yılından itibaren gündemdedir. İlçe, dönüşüm projesini henüz hayata geçirememiş olmakla birlikte, gayrimenkul sektörünün hareketliliğinden payına düşeni almaya devam etmektedir. Kartal'ı demografik ve ekonomik olarak değerlendirdiğimizde ise, özellikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir. Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ve Maltepe ilçelerinde yaşayan toplam nüfus 2,030,090 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %14.6'sına, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %42'sine karşılık gelmektedir.

İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir. İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy- Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de hizmet açılmıştır. Böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım yarım saat gibi çok kısa bir süreye inmiştir.

Gerek üst ölçekli imar plan kararları gerekse kentsel gelişim dinamikleri ile sanayiden arındırılması desteklenen bir bölge olan Kartal'da yeniden yapılanmalar 2009 yılından itibaren başlamıştır. Mevcut durumda sanayi tesisleri halen ağırlıklarını korurken, ticari yapılaşmaların da başladığı ve sanayi tesisleri yerini ticari yapılaşmalara bıraktığı görülmektedir. Özellikle E-5 Karayoluna cephesi olan parsellerde ofis, rezidans, home ofis gibi yapılanmalar gerçekleştirilmektedir.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrilidir. Kartal İlçesi 20 Mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet Cadde ve Sokak mevcut olup, yüzölçümü Aydos ormanı dahil Kartal Merkezi 38,54 km2 dir. İstanbul' un en yüksek tepesi olan 573 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı kısmen ilçe sınırlarında bulunmaktadır. 2017 yılı itibariyle Kartal İlçe nüfusu 463.433'tür.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyümeye oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü, Kartal Tapu Sicil Müdürlüğü, yerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen belgeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ruhsat ve projeleri onaylanmıştır.
- * Ana arterlere yakın konumlu olup, ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- * Nitelikli site inşa edileceği belirtilmiştir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat henüz başlamamıştır.
- * Kentsel Dönüşüm Projelerinin de etkisiyle bölgede arz fazlalığı bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi, ve
 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* Yükselsu İnşaat Gayrimenkul

Tel 0 532 724 61 73

Esentepe'de 962 m² arsa alanlı konut imarlı Emsal: 1,75 arsa 5.000.000 TL bedelle satılıktır.Konum olarak ve yapılaşma koşulları açısından şerefiyesi düşüktür.

SATILIK	962	.-M ²	5.000.000	.-TL	5.197,51	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

* Al-Mila Construction & Real Estate

Tel 0 507 824 66 35

Esentepe'de 250 m² arsa alanlı konut imarlı 10763 ada 3 parsel 1.250.000 TL bedelle satılıktır. Zemin kat 84,06 m², 5 adet normal kat 88,92 m², dubleks katı 102,92 m² olmak üzere toplam 7 adet daire ve 631,58 m² inşaat alanı yapılabileceği bilgisi alınmıştır.Konum olarak şerefiyesi düşüktür.

SATILIK	250	.-M ²	1.250.000	.-TL	5.000,00	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

* Demirbaş Gayrimenkul

Tel 0 532 217 38 55

Esentepe'de Anadolu Adliyesi'ne yakın konumlu 527 m² alanlı 1,75 emsalli konut imarlı arsa 2.375.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.Konum olarak ve yapılaşma koşulları olarak şerefiyesi düşüktür.

SATILIK	527	.-M ²	2.375.000	.-TL	4.506,64	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

* Coldwell Banker Nokta

Tel 0 532 261 95 45

Kartal Yakacık'ta 11.812 m² alanlı kat Yüksekliği: 27 Kat, imar Emsal: 2.40, Net Arsa Alanı: 8.200 m², ilave emsal: Emsal + 0.60 İlave Emsal, imar durumu: ticari konut, bodrum: Emsal dışı yapılaşma koşullarına sahip arsa 67.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.Konum olarak şerefiyesi düşüktür.

SATILIK	8200	.-M ²	67.500.000	.-TL	8.231,71	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	----------	---------------------

Kiralık ve Satılık Ticari Emsaller

1 Sahibinden Satılık			
Tel 0530 144 81 44			
Emsal taşınmaz Çanakkale Bulvarı üzerinde yer almaktadır. İskanlı ve yeni bir binada yer alan taşınmaz 3 kattan oluşmaktadır. 90 m ² zemin kat, 45 m ² bodrum, 45 m ² asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Aynı zamanda ön kısımda 120 m ² ön kullanım alanı bulunduğu beyan edilmiştir. TL bazında pazarlanmakta olup 7500 TL kira potansiyeli olduğu beyan edilmiştir.			
SATILIK	180 .-M ²	2.150.000 .-TL	11.944 .-TL/M ²

2 Remax Ritm			
Tel			
Emsal taşınmaz Çanakkale Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Sadece zemin kat kullanımı bulunan dükkan kat yüksekliğinden faydalanılarak asma kat yapılabileceği beyan edilmiştir. 150 m ² brüt alan 70 m ² ön kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. TL bazında satıştaadır.			
SATILIK	150 .-M ²	1.800.000 .-TL	12.000 .-TL/M ²

3 Sahibinden			
Tel 0532 213 70 31			
Taşınmaz minibüs yolu ile Kartal Belediye hizmet binası arasında yer almaktadır. Taşınmaz 30 m ² brüt kullanım alanına sahiptir. İşlek bir noktada yaya trafiği içinde yer almaktadır. TL bazında pazarlanmaktadır. Eski bir apartmanın altında yer almaktadır.			
SATILIK	30 .-M ²	990.000 .-TL	33.000 .-TL/M ²

4 Sahibinden			
Tel 0542 335 35 90			
Emsal dükkan değerlendirme konusu proje ile aynı cadde üzerinde yer almaktadır. Tek kat tek hacimden oluşmaktadır. 50 m ² brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. TL bazında satıştaadır.			
SATILIK	50 .-M ²	600.000 .-TL	12.000 .-TL/M ²

5 Erşah Yapı

Tel 0536 601 18 46

Kartal merkezde Ankara Caddesi üzerinde geliştirilen projede ticari birim satılık durumdadır. 330 m² kullanım alanı bulunan gayrimenkul kapalı otoparklı yeni bir projede cadde üzerinde yer almaktadır.

SATILIK	330 .-M ²	2.650.000 .-TL	8.030 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Lider Centrio Projesi

Tel

Konu taşınmaza yakın konumda, Lider Centro Projesinde düz giriş zemin kat dükkan 160 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 12.000.-TL kira istenilmektedir.

KİRALIK	160 .-M ²	12.000 .-TL	75 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

7 Startup Ofis

Tel

Konu taşınmaza yakın konumda, Novus-Venüs Projesinde düz giriş zemin kat dükkan 888 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 100.000.-TL kira istenilmektedir.

KİRALIK	888 .-M ²	100.000 .-TL	113 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

8 Monumento Kartal

Tel 0 533 718 41 45

Monumento Kartal Projesi'nde yer alan 3 bölümden oluşan 640 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan/mağaza için 4.650.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	640 .-M ²	4.650.000 .-TL	7.266 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Bölge Genelinde Projeler

* PERAPARK



Kartal Yaşar Doğu caddesi üzerinde inşa edilen Pera Park projesi; 8.500 m² arsa alanı üzerinde, 20 katlı 2 blok ve 312 adet konuttan meydana gelmektedir. 1+1, 2+1, 3+1 konut tipleri bulunan proje içerisinde; açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, kapalı otopark, basketbol sahası, 2 fitness center, 2 buhar odası, 2 sauna, yürüyüş parkuru ve futbol sahası mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Vadi Center 0 542 793 19 91	2+1 15. kat	119m ²	525.000 TL	4.412 TL/m ²
Bizden Konut 0 530 243 97 77	2+1 5. kat	83m ²	355.000 TL	4.277 TL/m ²
Ortalama				4.356,44 TL/m²

* GÖKDENİZ KARTAL



Gökdeniz Kartal; 7.080 m² arsa alanı üzerinde, 35.000 m² inşaat alanı, 6.000 m² bahçe, 26 katlı 2 blok ve 204 adet daireden meydana gelmektedir.

Gökdeniz Kartal sosyal olanakları içerisinde, fitness center, sauna, yüzme havuzu, çocuk oyun alanları ve otopark gibi birçok seçenek bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
E&G Yatırım Danışmanlık 0 530 460 15 04	3+1 23. kat	177m ²	1.050.000 TL	5.932 TL/m ²
Remax Red 2 0 530 957 11 21	3+1 23. kat	178m ²	950.000 TL	5.337 TL/m ²
Coldwell Banker TİM 0 533 928 95 54	3+1 21. kat	170m ²	980.000 TL	5.765 TL/m ²
Coldwell Banker TİM 0 533 928 95 54	3+1 7. kat	170m ²	880.000 TL	5.176 TL/m ²
Ortalama				5.676,19 TL/m²

* **VADİ KULE**



4.223 m² arazi üzerinde toplam 18.500 m² inşaat, 3.500 m² yeşil alana sahip, 22 normal kat + zemin kat + 2 bodrum katta toplam 98 daire ve 3 dükkan, Projede (3+1) 34 daire, (2+1) 44 daire ve (1+1) 20 daire mevcuttur. Zemin katta dükkanlar 1. bodrum katta sosyal tesisler ve kapalı otopark, 2. bodrum katta kapalı otopark bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Sonuç 0 532 447 54 96	2+1 5. kat	98m ²	445.000 TL	4.541 TL/m ²
Arzu Emlak 0 545 251 00 69	3+1 3. kat	138m ²	720.000 TL	5.217 TL/m ²
Remax Eyfel 0 553 240 89 60	2+1 1. kat	100m ²	570.000 TL	5.700 TL/m ²
Remax Eyfel 0 553 240 89 60	4+1 23. kat	253m ²	1.400.000 TL	5.534 TL/m ²
Ortalama				5.163,69 TL/m ²

* **CORDELLA KARTAL**



Kayıhan Yapı ve Scon Yapı tarafından Kartal'da inşa edilen Cordella Kartal projesi; 7.000 m² arsa alanı üzerinde, 17, 16 ve 15 katlı 3 adet blok ve 215 adet konuttan meydana gelmektedir.

Proje içerisinde; açık-kapalı yüzme havuzu, açık-kapalı otopark, çok amaçlı spor alanı, sauna, fitness center, süpermarket, çocuk oyun parkı, geniş peyzajlı dinlenme alanları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Store Evora 0 543 650 21 53	1+1 16. kat	76m ²	470.000 TL	6.184 TL/m ²
Remax Mentor 0 537 230 75 65	1+1 12. kat	76m ²	495.000 TL	6.513 TL/m ²
Sahibinden Satılık 0 542 838 95 97	1+1 9. kat	76m ²	595.000 TL	7.829 TL/m ²
Ortalama				6.348,68 TL/m ²

* **ASIA RESIDENCE**



ASIA RESIDENCE konut, ofis, mağaza ve iş yeri birimlerinden oluşmaktadır.

Asia Residence'da 24 saat güvenlik, fitness, sauna, buhar odası, soyunma odaları ve duşları mevcut olup ayrıca açık havuz, basket sahası, çocuk oyun alanları, iki kule arasında dinlenme yeri, kapalı ve açık otoparklar ile misafir otoparkı mevcuttur. Proje Residence yapı tipi olup, girişte resepsiyon ve kafeteryası bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Gizlibahçe Doğuş Gayrimenkul 0 544 443 33 65	2+1 4. kat	100m²	465.000 TL	4.650 TL/m²
Era Amiral Gayrimenkul 0 216 386 13 30	2+1 5. kat	100m²	530.000 TL	5.300 TL/m²
Ortalama				4.975,00 TL/m²

* **PEGA KARTAL**



Pega Kartal; 15.536 m² arsa alanı üzerinde, 39.600 m² inşaat alanına sahiptir. Proje de 200 adet daire, 28 home ofis ve 11 mağaza yer almaktadır.

32 katlı tek blok şeklinde tasarlanan Pega Kartal'da Türk hamamı, sauna, Lobby Lounge, fitness merkezi, kapalı yüzme havuzu, 7/24 concierge hizmetleri, açık ve kapalı otopark gibi sosyal alanlar bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Proje İz Gayrimenkul 0 532 581 67 63	3+1 20. kat	175m²	830.000 TL	4.743 TL/m²
Proje İstanbul 0 553 089 52 90	1+1 14. kat	68m²	325.000 TL	4.779 TL/m²
Kalyon Emlak 0 533 478 07 66	1+1 9. kat	67m²	325.000 TL	4.851 TL/m²
Ortalama				4.774,19 TL/m²

* **MOMENT İSTANBUL**



AC Yapı tarafından inşa edilen Moment İstanbul; 10.157 m² arsa alanı üzerinde, 117.365 m² inşaat alanı, 2.411 m² peyzaj alanı, 44 katlı 2 adet blok, 731 adet rezidans konut – home office ve 12 adet ticari birimden meydana gelmektedir.

Moment İstanbul projesi kapsamında; yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, 7/24 güvenlik, sauna, kapalı otopark, fitness merkezi, dinlenme alanları, yüzme havuzu gibi spor ve sosyal donatı alanları da bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Aetos Gayrimenkul 0 507 708 04 14	3+1 2. kat	236m ²	825.000 TL	3.496 TL/m ²
Milax Gayrimenkul 0 533 680 85 34	1+1 20. kat	75m ²	365.000 TL	4.867 TL/m ²
Coldwell Banker Rönesans 0 532 540 35 26	2+1 32. kat	151m ²	660.000 TL	4.371 TL/m ²
Ortalama				4.004,33 TL/m²

* **SAFİ ESPADON - OFİS**



Safi Holding tarafından hayata geçirilen Kartal Safi Espadon Residence 5.000 m² arsa alanı üzerinde inşa edilen 31.000 m² inşaat alanından oluşmaktadır. 101 metre yüksekliğinde bitişik nizamda inşa edilmiş 3 blok bulunmaktadır. Safi Espadon Kartal projesi 128 konut ve 11 ticari bölümden meydana gelmektedir.

Safi Espadon'da stüdyo, 1+1, 1,5+1 ve 2+1 olmak üzere farklı daire tipleri yer almaktadır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi 0 538 471 95 46	5 bölüm 1. kat	317m ²	1.780.000 TL	5.615 TL/m ²
Satış Ofisi 0 538 471 95 46	9 bölüm 10. kat	700m ²	4.670.000 TL	6.671 TL/m ²
Satış Ofisi 0 538 471 95 46	2+2 8. kat	232m ²	1.750.000 TL	7.543 TL/m ²
Ortalama				6.565,25 TL/m²

* **KURİŞ KULE - OFİS**



33 katlı tek bloktan olarak tasarlanan Kurış Kule projesi Kartal'daki Kurış Kontraplak fabrikasının yerine inşa edilmiş olan 10.035 m² arsa alanı üzerindeki 191 ofis ve 30 mağazadan oluşmaktadır. E-5 ve yan yola olan cephesi bulunan Kurış Kule projesi Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin de hemen yanbaşınde yer almaktadır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax İkon 0 532 366 15 08	2 bölüm 5. kat	195m ²	1.650.000 TL	8.462 TL/m ²
Remax İkon 0 532 366 15 08	2 bölüm 2. kat	870m ²	8.000.000 TL	9.195 TL/m ²
Lobi Yatırım Gayrimenkul 0 542 473 04 04	1 bölüm 5. kat	108m ²	650.000 TL	6.019 TL/m ²
Ortalama				8.780,90 TL/m²

* **KARTAL KULE - OFİS**



100 metrelik 22 katlı bir adet blokta toplam 205 adet ticari üniteden meydana gelen Kartal Kule Projesi, deniz ve Adalar manzarasına sahiptir. 4 metre tavan yüksekliği bulunan projenin tasarımı Kartal figüründen esinlenerek yapılmıştır. Ticari ünitelerin alanları 55 metrekare ile 1000 metrekare arasında farklılık göstermektedir.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ali Rıza Gayrimenkul 0 532 704 68 94	1 bölüm 7. kat	126m ²	680.000 TL	5.397 TL/m ²
Remax Tan 0 532 313 73 46	9 bölüm 17. kat	1.000m ²	5.250.000 TL	5.250 TL/m ²
Remax Joker 0 530 952 93 23	1 bölüm ara kat	86m ²	645.000 TL	7.500 TL/m ²
Ortalama				5.424,92 TL/m²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilecek proje tarzında projelerin geliştirildiği bir bölge olup, tercih edirliliği yüksektir. Bölgede benzer nitelikte satılık arsa arzı çok düşüktür. Emsallerde görüldüğü üzere yakın çevresinde bulunan satılık arsalar alan ve nitelik olarak taşınmaza göre çok farklıdır. Benzer büyüklükte ve nitelikte satılık/satılmış arsaya rastlanmamış olup, alan ve yapılaşma koşulları en yakın 3 adet emsal seçilerek emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 5.000-10.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevkii, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 8.260-TL olarak takdir edilmiştir.

Bölgede yer alan rezidans tipi konut birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 5.000.-TL ile 10.000.-TL aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede konutları için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 6.000 TL/m² takdir edilmiştir.

Dükkan birim m² değerlerinin ise, 8.000 - 15.000 TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede dükkanlar için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 11.000 TL/m² takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ (11371 / 184)	EMSAL (1)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		5.000.000	2.375.000	67.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	8.388,66	962	527	8.200
BİRİM M ² DEĞERİ		5.198	4.507	8.232
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	KONUT + TİC KAKS:1,75	E:1,75	KAKS:1,75	KAKS:2,40
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	KONUT + TİC	KONUT	KONUT	KONUT + TİC
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 10%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER	proje ve ruhsatları			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	onaylı	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		43%	43%	33%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	8.260	7.412	6.426	10.948

ARSANIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
11371	184	8.388,66	8.260	69.290.331,60	13.147.072,63
11466	105	4.291,86	8.260	35.450.763,60	6.726.389,57
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				104.741.095,20	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				104.741.000,00	
PARSELİN DEĞER (.-USD)				19.873.462,20	

ARSANIN DEĞER TABLOSU (KILER GYO A.Ş. HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
11371	184	5.847,84	8.260	48.303.158,40	9.164.989,07
11466	105	2.147,99	8.260	17.742.407,73	3.366.425,27
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				66.045.566,13	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				66.045.000,00	
PARSELİN DEĞER (.-USD)				12.531.414,34	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-8	E-5
SATIŞ FİYATI		2.150.000	4.650.000	2.650.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	180	640	330
BİRİM M² DEĞERİ		11.944	7.266	8.030
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		15%	25%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.000	13.736	9.082	10.038

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MOMENT İSTANBUL	ASİA REZİDANS	PEGA KARTAL
SATIŞ FİYATI		660.000	465.000	325.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	151	100	67
BİRİM M ² DEĞERİ		4.371	4.650	4.851
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	10%	10%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		45%	25%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.000	6.338	5.813	5.821

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için ~8.260-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için VA yapı sınıfında ruhsat alındığı görülmüştür.

Yapı birim maliyetlerinin gösterildiği Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesaplamasında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tablosu ve Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre tüm yapı sınıflarında inşaat birim m² değerleri farklılık göstermektedir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp resmi olarak ilan edilen değerlerdir.

Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler her blok için 2018 yapı birim maliyeti VA yapı sınıfı ve grubuna göre 1.642.-TL/m², olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (11371 Ada 184 parsel)								
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER			ALAN			ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ	
A BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	33.557,00	M ²	=	55.100.594	.-TL
B BLOK	1.016	.-TL/M ²	X	5.455,00	M ²	=	5.542.280	.-TL
C BLOK	1.016	.-TL/M ²	X	6.881,00	M ²	=	6.991.096	.-TL
D BLOK	966	.-TL/M ²	X	2.753,00	M ²	=	2.659.398	.-TL
11371 ada 184 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	70.293.368	.-TL
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (11466 Ada 105 Parsel)								
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER			ALAN			ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ	
	1.642	.-TL/M ²	X	29.199,61	M ²	=	47.945.760	.-TL
2 ADET PARSEL İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ						=	118.239.128	.-TL

Hali hazırda parsel üzerinde inşaatlara başlanmamış olup, ruhsat ve projeler onaylanmıştır. Gerçekleşen maliketter olarak ruhsat ve proje maliyetleri öngörülmüş ve arsa değerinin üzerine eklenmek suretiyle taşınmazın mevcut durum değeri takdir edilmiştir. İnşaat alanı üzerinden ruhsat ve proje maliyetlerinin piyasa verilerine göre 50.-TL/m² civarında olacağı öngörülmüş olup, gerçekleşen maliyetler ~7.672.000.-TL olarak kabul edilmiştir.

ÖNGÖRÜLEN GERÇEKLEŞMİŞ MALİYETİ	=	7.672.000	.-TL
---------------------------------	---	-----------	------

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine Göre Projenin 1/1 Hissesinin Değeri;	
2 ADET PARSELİN ARSA DEĞERİ	104.741.000 TL
KİLER GYO A.Ş. MÜLKİYET PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ	66.045.000 TL
PROJENİN GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT TOPLAM MALİYET	7.672.000 TL
PROJENİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	112.413.000 TL
PROJENİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİNDEN KİLER GYO A.Ş.'NİN MÜLKİYETİNE ESAS HİSSE PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	70.882.621 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Raporda belirtilen kullanım alanları, inşaat alanları, satılabilir alanlar müşteriden temin edilmiştir. Müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile sözleşmedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli (24.10.2018) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %16,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkullerin arsa nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsaya yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttırabilecek bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazların hisseli olması, henüz inşaatın başlamamış olmaması, bu süreçte ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %3,50 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 16,50 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir. Nihai hesaplamalarda taşınmazların üzerinde henüz inşaa faaliyet olmaması, hisseli mülkiyet olmaları vb. unsurlar göz önünde bulundurularak risk primi 3,50 olarak öngörülmüştür.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 16,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 20,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %20,00 olarak kabul edilmiştir.

Kiler GYO A.Ş nin sözleşmeden kaynaklı haklarının değerinin hesaplanmasında ise risk faktörü % 4,5 olarak alınmış olup indirgeme oranı % 21 olarak dikkate alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Proje bünyesinde 371 adet konut ve 34 adet ticari birim olmak üzere toplam 405 adet bağımsız bölüm yer alacaktır. 1. etapta toplam inşaat alanı 48.646 m² olup toplam satılabilir alan 27.114 m² konut alanı ve 4.548 m² ticari alan olmak üzere toplam 31.662 m² dir. 1. etapta arsa sahiplerine satılabilir konut alanının 1942 m²'si verilecek olup bu etapta Kiler GYO A.Ş. Lehine 25.172 m² konut ve 4.548 m² ticari satılabilir alana sahip olacaktır. 2. etapta toplam inşaat alanı 29.119,61 m² olup toplam satılabilir alan 16.440 m² konut alanı ve 2.790 m² ticari alan olmak üzere toplam 19.230 m² dir. Bu veriler ilgili sözleşme verilerinden ve Kiler GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiş tablolardan edinilmiştir.

KARTAL PANORADA PROJESİ	11371 ADA 184 PARSEL	11466 ADA 105 PARSEL	TOPLAM
TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	48.646,00m ²	29.199,61m ²	77.765,61m ²
SATILABİLİR KONUT ALANI (M2)	27.114,00m ²	16.440,00m ²	43.554,00m ²
SATILABİLİR TİCARİ ALANI (M2)	4.548,00m ²	2.790,00m ²	7.338,00m ²

	Satılabilir Konut Alanı	Satılabilir Ticaret Alanı	Satılabilir Toplam Alan
SÖZLEŞMEYE GÖRE DİĞER MALİKLERE VERİLEN ALANLAR	9.530,00m ²	0,00m ²	9.530,00m ²
KİLER GYO A.Ş YE MALİK VE YÜKLENİCİ OLARAK DÜŞEN ALANLAR	34.024,00m ²	7.338,00m ²	41.362,00m ²
TOPLAM ALANLAR	43.554,00m ²	7.338,00m ²	50.892,00m ²

Gelirlere İlişkin Kabuller:

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Her bir fonksiyonun farklı dönemlerde inşa edileceği ve satılacağı öngörülmüştür. Her bir fonksiyon için 1. yıl satış birim değeri öngörülmüştür. Daha sonraki dönemlerde birim değer üzerinden %20 oranında son yıl % 25 artış olacağı kabul edilmiştir. Satışlara ilişkin fonksiyonlara göre satış birim değerleri ve satış dönemleri Proje Hasılatı tablosunda gösterilmiştir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere İlişkin Kabuller:

Her bir fonksiyon için toplam inşaat alanları öngörülmüş olup, projenin etap etap yapılacağı kabul edilmiştir. Her dönemde uygulanacak projede fonksiyonların inşa dönemleri öngörüye dayanmaktadır. Parseller üzerine geliştirecek olan projenin inşaat maliyetleri hesaplanmıştır. İnşaat maliyetleri hesaplanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2018 yılı yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen birim değerler I. dönem için esas alınmıştır. Takip eden her dönemde birim değer üzerinden %10 artış olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Toplam İnşaa Maliyeti				
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER		ALAN	ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ
11371/184 -A	1.642 TL/m ²	X	33.557,00m ²	= 55.100.594 TL
11371/184 -B	1.016 TL/m ²	X	5.455,00m ²	= 5.542.280 TL
11371/184 -C	1.016 TL/m ²	X	6.881,00m ²	= 6.991.096 TL
11371/184 -D	966 TL/m ²	X	2.753,00m ²	= 2.659.398 TL
11466/105	1.642 TL/m ²	X	29.199,61m ²	= 47.945.760 TL
1284 ada 2 parsel için Öngörülen Toplam İnşaa Maliyeti				118.239.128 TL

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 77.845,61 m² inşaat alanına sahip olması öngörülen proje için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem
Dağılım	60,00%	40,00%
İnşaat (m²)	46.707,37 m ²	31.138,24 m ²
Maliyet (TL)	70.943.477 TL	47.295.651 TL

Proje yönetim giderleri; Projenin inşaat ev satış süreci boyunca oluşacak yönetimsel maliyetler olup değerlemeye konu olan projenin niteliği ve büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda, satış hasılatı üzerinden % 4 dolayında proje yönetim gideri öngörülmüştür.

Satış & Pazarlama Giderleri; Projenin satış süreci için katlanılması gereken pazarlama, reklam, personel ve diğer unsurlara ilişkin maliyetlerdir. Değerlemeye konu olan projenin niteliği ve büyüklüğü ve projeksiyondaki fiyat politikaları göz önünde bulundurulduğunda, satış hasılatı üzerinden % 2,5 dolayında satış & pazarlama gideri öngörülmüştür.

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan ve eklerde sunulannakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %20 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

PROJE HASILATI NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
SATILABİLİR RESİDANS ALANI (m ²)	43.554,00
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	7.338,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	50.892,00

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Rezidans)	40,00%	30,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Rezidans)	17.422	13.066	13.066	43.554
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Rezidans)	6.000	7.200	9.000	
Satış Geliri (Rezidans)	104.529.600	94.076.640	117.595.800	316.202.040
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	25,00%	35,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	1.835	2.568	2.935	7.338
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	11.000	13.750	17.188	
Satış Geliri (Dükkan)	20.179.500	35.314.125	50.448.750	105.942.375
Satış Gelirleri (Toplam)	124.709.100 TL	129.390.765 TL	168.044.550 TL	422.144.415 TL

Gelirlerin Net Nakit Akımı	124.709.100 TL	129.390.765 TL	168.044.550 TL	422.144.415 TL
-----------------------------------	----------------	----------------	----------------	-----------------------

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ

Satışların Net Bugünkü Değeri (NPV)	295.889.063 TL	291.026.951 TL	286.297.773 TL
İNDİRGEME ORANI	19,00%	20,00%	21,00%

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DÖNEM SONU TOPLAM DEĞERİ	422.144.415,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	291.026.951,39
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (YUVARLATILMIŞ)	291.027.000,00

TAŞINMAZ İÇİN YAPILAN SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA YÜKLENİCİ PAYINA
6.3.3 - DÜŞEN HAKLARIN DEĞER TAKDİRİ
(Kiler GYO A.Ş.'nin sözleşmeden Doğan Haklarının Net Bugünkü Değeri)

İstanbul İli Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi 186 Pafta 11236 (eski 568) Ada 21 parselde bulunan taşınmaz ile ilgili olarak arsa sahipleri İsmet Erenleroğlu, İsmail Kenan Özyuva, S.S. Umut Konut Yapı Kooperatifi, S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi ve yüklenici Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 23.01.2015 tarihinde "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Bu inşaat sözleşmesine konu olan 2795 ada 19,48,82, 85 ve 87 parsel olup imar uygulaması ve tevhitler sonucunda 11371 ada 184 parsel ve 11466 ada 105 no'lu parseller oluşmuştur.

Kiler GYO A.Ş. Hissesi dışında yer alan hissedarlara taahhüt edilen gayrimenkullerin listesi aşağıda yer almaktadır:

**** 11371 ada 184 parselde İsmail Kenan Özyuva hissesi olan 42347/1118488 hisseye karşılık 19 adet 100 m² daire.**

**** 11371 ada 184 parselde S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi hissesi olan 43347/159784 hisseye ve 11466 ada 105 parselde aynı firmaya ait 243843/1144496 hisseye karşılık 69 adet 75 m² daire.**

**** 11466 ada 105 parselde S.S. Umut Konut Yapı Kooperatifi hissesi olan 491783/1716744 hisseye karşılık 21 adet 110 m² daire.**

Gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca; 84 No'lu parselin 32/256 hissesine tekabül eden 367,5 m² lik kısmı İsmet Erenleroğlu adına verilecektir. Bu hisse de İsmet Erenleroğlu ile yüklenici arasındaki satış vaadi sözleşmesine ve satış işlemine dahil olup, sözleşme şartları çerçevesinde sözleşmede belirtilen bedel karşılığında İsmet Erenleroğlu tarafından Kiler GYO A.Ş. ye satılmıştır. Bu taşınmazın 367,5 m² lik kısmının ifrazına ve İsmet Erenleroğlu'na bırakılmasına dair hüküm saklı kalmak kaydı ile bu parselin bütün hisseleri İsmet Erenleroğlu ile yüklenici arasındaki satış vaadi sözleşmesi ve satış işlemine dahil olup bu sözleşme şartları çerçevesinde sözleşmede belirtilen bedel karşılığı İsmet Erenleroğlu tarafından Kiler GYO A.Ş. ye satılmıştır.

Hali hazırda ise sözleşmeye konu 6 adet parselde yapılan uygulama sonucu 371,17 m² yüzölçümüne sahip 11368 ada 112 parsel İsmet Erenleroğlu'na bırakılmış; 11371 ada 184 parsel ve 11466 ada 105 parsel sözleşmenin tarafı olan maliklerin mülkiyetinde kalmıştır.

Yüklenici ve S.S. Umut Konut Yapı Kooperatifinin Karşılıklı Taahhütleri:

Yüklenici Umut Yapı Kooperatifine bu sözleşmeye konu arsalardaki hakkına karşılık olarak brüt satış m²'si her biri 110 m² olacak şekilde 21 adet konut tipi bağımsız bölümü anahtar teslimi yapıp teslim etmeyi taahhüt etmiştir. Verilecek olan daireler zemin kat ve 1. katın dışındaki katlardan paylaşım esasına göre verilecektir.

Yüklenici ve İsmail Kenan Özyuva Karşılıklı Taahhütleri:

Yüklenici Umut Yapı Kooperatifine bu sözleşmeye konu arsalardaki hakkına karşılık olarak brüt satış m²'si her biri 100 m² olacak şekilde 16 adet konut tipi bağımsız bölümü bu şartlar dahilinde hali hazırda 82 ve 87 parselin tevhidinden oluşacak yeni imar parseline denk gelecek alanda yapılacak bloklarda anahtar teslimi yapıp teslim etmeyi taahhüt etmiştir.

Yüklenici ve S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifinin Karşılıklı Taahhütleri:

Yüklenici S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifine yukarıda bahsi geçen parsellerdeki mülkiyetten kaynaklı haklarına ve ilaveten İsmet Erenleroğlu tarafından kendisine temlik edilen toplam 750 m² brüt satış alanına sahip alandan kaynaklı haklarına karşılık olmak üzere her biri 75 m² brüt satış alanına sahip toplam 69 adet konut tipi bağımsız bölümü anahtar teslim olarak yapıp teslim edecektir.

Taşınmazın nakit akışı tablosu hazırlanırken (EK:2 Proje Hasılatı (INA) Kiler GYO'ya ait satılabilir konut alanı 34.024 m²; satılabilir ticari alan ise 7.338 m² olarak kabul edilmiş ve yükleniciye düşen bugünkü değer hesaplanmıştır. Buradan projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ise 291.026.000 TL olarak hesaplanmıştır. Kiler GYO A.Ş. için ayrıca nakit akışı tablosu hazırlanmıştır. Tüm maliyetlere Yüklenici olarak Kiler GYO A.Ş.'nin katlanacağı düşünülerek, Kiler GYO A.Ş.'nin projedeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır. **Kiler GYO A.Ş. için hazırlanan nakit akışlarında, Sözleşmelerden ve mülkiyet haklarından doğan ayrıca Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen paylaşım alanları dikkate alınmıştır. Tarafımıza gönderilen bilgilere göre arsa sahiplerine 9.530 m² satılabilir konut alanı verilecek olup, Kiler GYO A.Ş.'ne düşen satılabilir konut alanı 34.024 m², satılabilir ticaret alanı ise 7.338 m²'dir.**

Bu bilgilere istinaden oluşturulan Yüklenici Açısından Nakit Akışları tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, %21 indirgeme oranı ile yapılan hesaplamaların net bugünkü değerleri bulunmuştur.

KİLER GYO A.Ş. PROJE HASILATI NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
SATILABİLİR RESİDANS ALANI (m ²)	34.024,00
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	7.338,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	41.362,00

	2019-2020	2020-2021	2021-2022	TOPLAM
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Rezidans)	40,00%	30,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Rezidans)	13.610	10.207	10.207	34.024
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Rezidans)	6.000	7.200	9.000	
Satış Geliri (Rezidans)	81.657.600	73.491.840	91.864.800	247.014.240
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	25,00%	35,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	1.835	2.568	2.935	7.338
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	11.000	13.750	17.188	
Satış Geliri (Dükkan)	20.179.500	35.314.125	50.448.750	105.942.375
Satış Gelirleri (Toplam)	101.837.100 TL	108.805.965 TL	142.313.550 TL	352.956.615 TL

NAKİT ÇIKIŞLARI				
İnşaat Maliyetleri	70.943.477	47.295.651		118.239.128
Proje Yönetim Giderleri	3.00%	3.055.113	3.264.179	10.588.698
Satış ve Pazarlama Giderleri	2,00%	2.036.742	2.176.119	7.059.132
TOPLAM GİDERLER	76.035.332	52.735.949	7.115.678	135.886.958

Net Nakit Akışları	25.801.768 TL	56.070.016 TL	135.197.873 TL	217.069.657 TL
---------------------------	---------------	---------------	----------------	----------------

SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT MÜLKİYET VE YÜKLENİCİ HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
İNDİRGEME ORANI	20,00%	21,00%	22,00%
Yüklenici İçin (%100) Net Bugünkü Değer	138.678.494 TL	135.936.025 TL	133.274.726 TL

KİLER GYO A.Ş. AÇISINDAN PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ

GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN DEĞERİ Net Bugünkü Değeri	135.936.025,15
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN DEĞERİ Net Bugünkü Değeri (YUVARLATILMIŞ)	135.936.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut ruhsat ve projelerine uygun olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	104.741.095,20
PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	104.741.000,00
KİLER GYO A.Ş. MÜLKİYET PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	66.045.000,00
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PROJENİN TAMAMININ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	112.413.000
PROJENİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİNDEN KİLER GYO A.Ş.'NİN MÜLKİYETİNE TEKABÜL EDEN HİSSE PAYINA HİSSE PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (.-TL)	70.882.621
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	291.026.951,39
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	291.027.000,00
Kiler GYO A.Ş.'NİN Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ne Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hak VE Mülkiyet Toplam Değeri	
SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT MÜLKİYET VE YÜKLENİCİ HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	135.936.025,15
SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT MÜLKİYET VE YÜKLENİCİ HAKLARININ NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	135.936.000,00

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde değerleme konusu parselin arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan mevcut proje değeri bilgi amaçlı gösterilmiş olup, Kiler GYO A.Ş.'nin Sözleşmelerden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır. Değerleme konusu parsellerde Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan arsanın değeri pazar yaklaşımı ile hesaplanmıştır. Projenin mevcut durum değerinin takdirinde ise bu arsanın üzerine gerçekleşen maliyet kalemlerinin eklenmesi ile projenin tamamının ve Kiler GYO A.Ş. nin hissesine tekabül eden mevcut durum değerleri hesaplanmıştır. Ancak bu değerler yalnızca Kiler GYO A.Ş. ye ait mülkiyet hakkının değerini göstermekte olup Kiler GYO A.Ş. 'nin diğer arsa sahipleri ile yüklenici sıfatı yapmış olduğu inşaat sözleşmesinden kaynaklanan gayrimenkule dayalı hakların değerini yansıtmamaktadır.

Kiler GYO A.Ş.'nin 23.01.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, bu sözleşme kapsamında Kiler GYO A.Ş.'nin elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan değer verilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Gelir indirgeme yaklaşımı ile yapılan hesaplamalarda Kiler GYO A.Ş.'nin hem yüklenici hem de arsa sahibi olması durumları birlikte dikkate alınmıştır. Söz konusu sözleşmenin onaylı son haline gelme sürecinde Kiler GYO A.Ş., arsa maliklerine geçmiş dönemlerde bazı bedeller ödemiş ödenen bu bedeller dikkate alınarak nihai proje paylaşımı yapılmıştır. Söz konusu sözleşmenin içeriğinde belirlenmiş bir hasılat payı oranı, kat karşılığı oranı bulunmamakta olup paylaşım modeli, projenin inşaatından verilecek daire adetleri ile belirlenmiş durumdadır. Bu dağılım modelinde ise arsada mülkiyet sahibi olan İsmail Kenan Özyuva , S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi, S.S. Umut Konut Yapı Kooperatifine verilecek daireler belirlenmiş olup Kiler GYO A.Ş.'nin arsa sahibi olarak alacağı pay ise belirlenmemiştir. Dolayısı ile sözleşmeden kaynaklanana hakların değer tespitinde Kiler GYO A.Ş. ye ait malik olarak alacağı hakkın değeri ile yüklenici olarak alacağı hakkın değeri münferit olarak hesaplanamamış olup sözleşmeden doğan hakları, kümülatif olarak malik ve yüklenici sıfatı ile bir bütün olarak takdir edilmiştir. Yapılan hesaplamanın detayı gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi içerisinde açıklanmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Kiler GYO A.Ş. Hissesi dışında yer alan hissedarlara taahhüt edilen gayrimenkullerin listesi aşağıda yer almaktadır:

**** 11371 ada 184 parselde İsmail Kenan Özyuva hissesi olan 42347/1118488 hisseye karşılık 19 adet 100 m² daire.**

**** 11371 ada 184 parselde S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi hissesi olan 43347/159784 hisseye ve 11466 ada 105 parselde aynı firmaya ait 243843/1144496 hisseye karşılık 69 adet 75 m² daire.**

**** 11466 ada 105 parselde S.S. Umut Konut Yapı Kooperatifi hissesi olan 491783/1716744 hisseye karşılık 21 adet 110 m² daire.**

Yüklenici ve S.S. Umut Konut Yapı Kooperatifinin Karşılıklı Taahhütleri:

Yüklenici Umut Yapı Kooperatifine bu sözleşmeye konu arsalardaki hakkına karşılık olarak brüt satış m²'si her biri 110 m² olacak şekilde 21 adet konut tipi bağımsız bölümü anahtar teslimi yapıp teslim etmeyi taahhüt etmiştir. Verilecek olan daireler zemin kat ve 1. katın dışındaki katlardan paylaşım esasına göre verilecektir.

Yüklenici ve İsmail Kenan Özyuva Karşılıklı Taahhütleri:

Yüklenici Umut Yapı Kooperatifine bu sözleşmeye konu arsalardaki hakkına karşılık olarak brüt satış m²'si her biri 100 m² olacak şekilde 16 adet konut tipi bağımsız bölümü bu şartlar dahilinde halihazırda 82 ve 87 parselin tevhidinden oluşacak yeni imar parseline denk gelecek alanda yapılacak bloklarda anahtar teslimi yapıp teslim etmeyi taahhüt etmiştir.

Yüklenici ve S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifinin Karşılıklı Taahhütleri:

Yüklenici S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifine yukarıda bahsi geçen parsellerdeki mülkiyetten kaynaklı haklarına ve ilaveten İsmet Erenleroğlu tarafından kendisine temlik edilen toplam 750 m² brüt satış alanına sahip alandan kaynaklı haklarına karşılık olmak üzere her biri 75 m² brüt satış alanına sahip toplam 69 adet konut tipi bağımsız bölümü anahtar teslim olarak yapıp teslim edecektir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

11371 ada 184 parsel ve 11466 ada 105 parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 11371 ada 184 parsel ve 11466 ada 105 parsel için yapı ruhsatları alınmış ve inşaatla başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup inşaatlar henüz başlamamıştır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlamamıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Tebliğ'in 26. maddesinde, "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde Kiler GYO A.Ş. lehine kat karşılığı sözleşme şerhi bulunmakta olup, 26. madde koşulları sağlanmış durumdadır.

Bu kapsamda Kiler GYO A.Ş'nin malik ve yüklenici olarak anılan sözleşmeden kaynaklanan haklarının "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ne konu gayrimenkullere bağlı hakkın değer takdirinde; yerinde yapılan incelemesi, konumu, sözleşme koşulları, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor içerisinde bilgileri bulunan **İstanbul İli Kartal İlçesi'nde 11371 Ada 184 Parsel Ve 11466 Ada 105 Parselde Sahip Olduğu Mülkiyetin Ve Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 23.01.2015 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden Kaynaklanan Kiler GYO A.Ş. 'Ye Ait Mülkiyet Ve Yüklenici Haklarının**

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

135.936.000 .-TL

(Yüz Otuz Beş Milyon Dokuz Yüz Otuz Altı Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

160.404.480 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

KARTAL İLÇESİ 11371 ADA 184 PARSEL ve 11466 ADA 105 PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
104.741.000	19.873.444	17.344.671	123.594.380
KARTAL İLÇESİ 11371 ADA 184 PARSEL ve 11466 ADA 105 PARSELDE KİLER GYO A.Ş. MÜLKİYET PAYINA DÜŞEN TOPLAM ARSA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
66.045.000	12.531.307	10.936.776	77.933.100
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
291.027.000	55.219.148	48.192.853	343.411.860

PROJENİN TAMAMININ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
112.413.000	21.329.121	18.615.122	132.647.340
PROJENİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİNDEN KİLER GYO A.Ş.'NİN MÜLKİYETİNE TEKABÜL EDEN HİSSE PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (.-TL)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
70.882.621	13.449.192	11.737.865	83.641.493
SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT MÜLKİYET VE YÜKLENİCİ HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
135.936.000	25.792.350	22.510.433	160.404.480

1 USD = 5,2704 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0388 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, SPK ve BDDK mevzuatlı işlemlerde kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.