

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KAĞITHANE İLÇESİ'NDEKİ SAPPHİRE REZİDANS (8 ADET DAİRE)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	07.11.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR NO	KLGYO-1912188
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KAĞITHANE İLÇESİ EMNİYETEVLERİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN SAPPHİRE PROJESİNDE KİLER GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE YER ALAN KONUTLAR (8 ADET DAİRE)
DEĞERLEME ADRESİ	EMNİYET EVLERİ MAHALLESİ BÜYÜKDERE CADDESİ NO:1 KAĞITHANE-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 5 - Tapu Suretleri (kopya)
Ek 6 - Yapılaşma Belgeleri (kopya)
Ek 7 - Değer Listesi (kopya)

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 şartlarına 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; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Değerleme için Kiler GYO A.Ş. tarafından iletilen 8 adet bağımsız bölüm esas alınmıştır.

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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan bağımsız bölümlerin , değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Değerleme için Kiler GYO A.Ş. tarafından iletilen 8 adet bağımsız bölüm esas alınmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-1912188 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT 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 son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan aşağıda bilgileri verilen değerleme raporları hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1810046	KLGYO-1908041	
Rapor Tarihi	08.01.2019	20.08.2019	
Rapor Konusu	147 ADET DÜKKAN 49 ADET DAİRE	147 ADET DÜKKAN 46 ADET DAİRE	
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	Onur BÜYÜK- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.184.404.000 TL	1.128.670.500 TL	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1947 ADA 91 PARSEL	
İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Bucağı	:
Mahallesi	: Mecidiyeköy
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 304
Ada No	: 1947
Parsel No	: 91
Alanı	: 11.602,48
Vasfı	: Betonarme Bina
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti
Sahibi	: Ektedir
Hisse Oranı	: Ektedir
Yevmiye No	: 11651
Cilt No	: Ektedir
Sayfa No	: Ektedir
Tapu Tarihi	: 06.07.2009

BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET LİSTESİ

ADA	PARSEL	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDASI	MALİK
1947	91	8	260	KAT BAĞÇELİ DAİRE	274	/ 145031	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1947	91	13	294	KAT BAĞÇELİ DAİRE	290	/ 145031	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1947	91	16	304	KAT BAĞÇELİ DAİRE	282	/ 145031	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1947	91	17	310	KAT BAĞÇELİ DAİRE	284	/ 145031	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1947	91	18	317	KAT BAĞÇELİ DAİRE	284	/ 145031	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1947	91	26	356	25. ARA KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT BAĞÇELİ DAİRE	368	/ 145031	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1947	91	26	357	25. ARA KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT BAĞÇELİ DAİRE	242	/ 145031	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1947	91	44	447	KAT BAĞÇELİ DAİRE	970	/ 145031	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde konutlar için 17.12.2019 ve 25.12.2019 ve 26.12.2019 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Şerhler:

*1 TL bedel karşılığı da kira sözleşmesi vardır. (9184 nolu T.M. yeri kablo geçiş güzergahı içi 99 yılılığı 1 TL bedelle kira şerhi) (11.12.2009 tarih 16266 yevmiye no ile)
(Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar:

*Yönetim Planı (06/07/2009 Tarih 11651 yevmiye no ile)

*Konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul üzerinde 06/04/2011 tarih 5800 yevmiye no ile kat mülkiyeti kurulmuştur.

304 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Beyan;

31/07/2013 tarih 15001 yevmiye ile Kiler GYO A.Ş. Lehine finansal kiralama şerhi vardır. (Garanti Leasing adına kayıtlı iken , işlemin sona ermesi nedeni ile 10.08.2018 tarih 12773 yevmiye ile Kiler GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. Beyan bilgisinin kaldırılması sehven atlanmıştır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

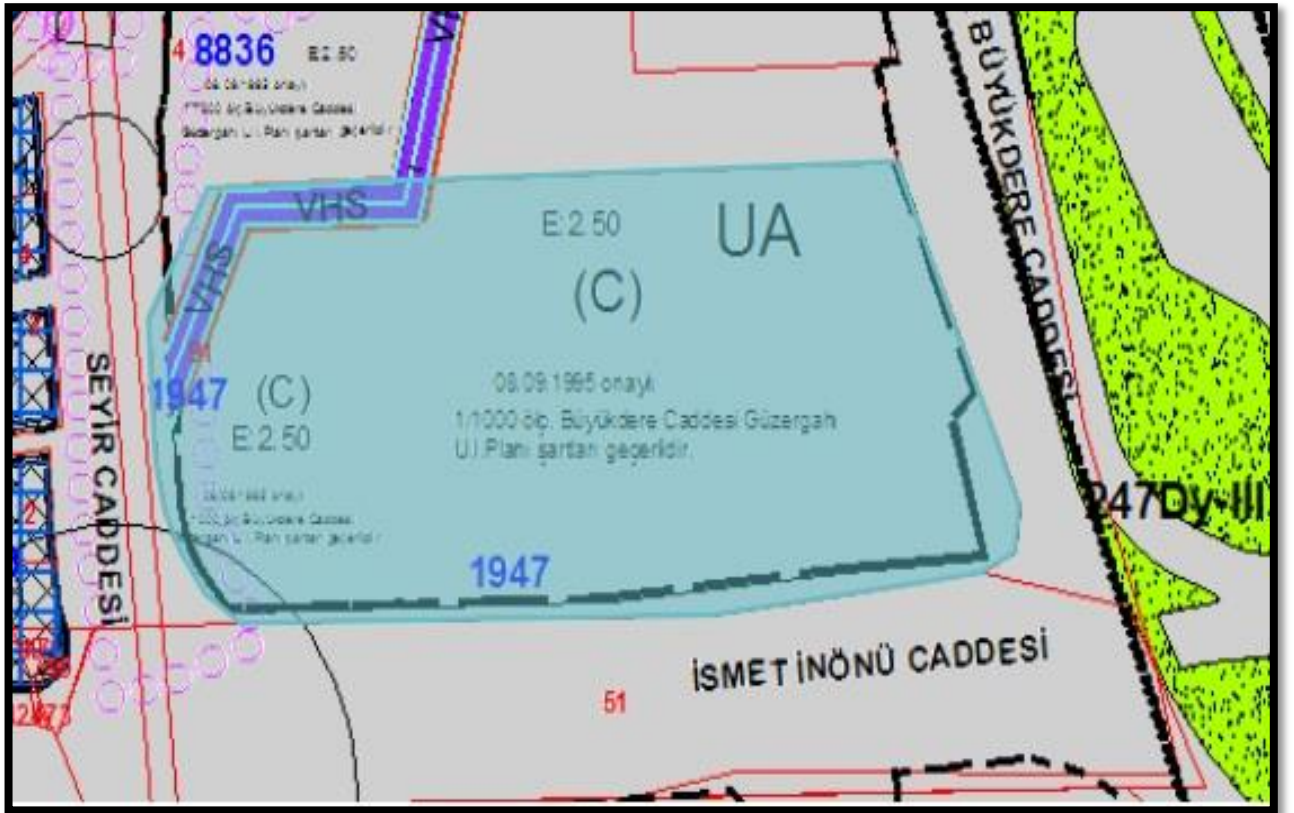
Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kağıthane Belediyesinden alınmış olan imar yazısına göre değerlemeye konu 1947 ada 91 parsel sayılı taşınmaz; 31.12.2007 - 22.01.2010 tarih onanlı Kağıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "C" simgesi ile gösterilen alanda kalmakta olup yola terki bulunmaktadır.

"C" simgeli alanda 08.09.1995 onay tarihli Büyükdere Caddesi Güzergahı Uygulama İmar Planı plan şartları geçerli olup KAKSmax=2.50, TAKSmax=0.25-0.35, Hmax=serbest yapılaşma şartlarında ticaret alanında kalmaktadır.



PLAN NOTLARI

Ticaret lejanındaki parsellerde;

** İrtifa serbesttir.*

** Ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 6.00 m'dir.*

** H=serbest yüksekliğindeki binalar için zemin üstündeki yükselen bloklarda TAKS min=0.25, TAKS max=0.35'dir ve H=15.50 metre yükseklikten sonraki katlar için herhangi bir şekilde komşu mesafesini arttırma koşulu aranmayacaktır.*

** Blok ebatları serbesttir.*

** Zemin katlar için min. TAKS=0.35 ve max. TAKS=0.50'dir.*

** Kat yükseklikleri 4.00 metreyi aşamaz. Ancak zemin katlarda bu koşul aranmayabilir.*

** Bodrum katlar inşaat emsaline dahil değildir.*

** Şişli Büyükdere Caddesi'nden cephe alan parsellerde -+0.00 kotu Büyükdere Caddesi'nde; diğer yapı adalarında da cephe aldığı yolların yüksek noktasından alınacaktır.*

** Bina otoparklarının bina bünyesinde sağlanması esastır.*

** Bina ihtiyacı dışında da dışarıya hizmet eden otopark yapılabilir.*

** Metro inşaatı için parsel ilgilileri ile yapılan mevcut protokol gereği ve irtifaklandırarak olan parsel kısımları dahil edilmek suretiyle bu parsellerde brüt parsel alanı üzerinden inşaat emsali uygulanacaktır.*

** Metroya irtifak tesis edilecek alanın zemin üstü parsel sahiplerinin tasarrufunda kalacak ve bu alanlarda metro giriş-çıkışları ve bacaları dışında çarşı ve dükkân gibi tesisler yapılamaz. Ancak metronun zemin altındaki kısımları ile Büyükdere Caddesi'nden cephe alan parsellerin zemin altından bağlantısının sağlanması yapılabilir.*

** Uygulama aşamasında İSKİ'nin uygun görüşü alınmak kaydıyla isale hattında kaydırma yapılabilir.*

** Plan onama sınırı içerisindeki tüm parsellerin emsali net alan üzerinden emsal 2,5'tur.*

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Kağıthane Belediyesi'nde taranmış dijital veriler vasıtası ile imar arşivinde yapılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu yapı için;

* 22.09.2006 tarih 3/72 sayılı yeni yapı ruhsatı,

* 22.08.2008 tarih 1/29 sayılı tadilat ruhsatı,

* 20.01.2011 tarih 1/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

* Taşınmazlara ait 21.01.2008 tarih 2008/209 sayılı onaylı mimari projesi Kağıthane Belediyesi'nde ve Şişli Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
22.09.2006	3//72	Otopark-Ofis- Alışveriş merkezi	Kağıthane Belediyesi (yeni yapı)	150.910,00 m ²	V A
22.08.2008	1//29	Konut-Dükkan- Kapıcı Dairesi-Ortak Alan	Kağıthane Belediyesi (tadilat)	165.139,00 m ²	V A
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
20.01.2011	1//3	Konut-Dükkan- Kapıcı Dairesi-Ortak Alan	Kağıthane Belediyesi - Yapı Kullanma İzin Belgesi	165.139,00 m ²	V A

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihi yapılmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetimi hizmeti, Aks Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.

(Aks Denetim Limited Şirketi adres bilgisi: Konaklar Mahallesi, Faruk Nafiz Çamlıbel Sokak, Meltem Apt. No:7/1, 1.oda, 4.Levent-Kâğıthane/İstanbul)

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar ; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Emniyetevler Mahallesi, 1947 ada 91 parselde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz üzerindeki “Sapphire Projesi” olarak isimlendirilmiş plaza içerisinde yer alan 8 adet konuttan oluşan bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul; 10 bodrum, 1 zemin ve 50 normal kattan oluşmakta olup, toplam 61 katlıdır.

Anagayrimenkul 245 adet dükkân, 211 adet konut olmak üzere toplamda 456 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam konut alanı, (konut hacimleri-iklimlendirme alanları-kat bahçeleri ve balkonlar) dahil 36.967 m², ticaret alanı (AVM) 22.757 m²'dir.

(tadilat inşaat ruhsatında yer alan 3 kapıcı dairesi bölümü, yapı kullanma izin belgesinde sadece kapıcı dairesi olarak belirtilmiş, alan bilgileri aynı olup, bağımsız bölüm numarası atanmamıştır).

Ana taşınmazın zemin katı, asma kat ve 1, 2, 3 ve 4. bodrum katları alışveriş merkezi olarak planlanmış olup ve bu şekilde kullanılmaktadır. Alışveriş merkezi 31.03.2011 tarihinde hizmet vermeye başlamıştır. Alışveriş merkezi haricinde kalan altı bodrum katın iki katı rezidans sahiplerine, 4 katı ise AVM kullanıcılarının hizmetinde otopark olarak kullanılmaktadır. Ayrıca otopark katlarının bir bölümü konutlar için ayrılan depolama alanlarına ayrılmıştır.

Tesisin rezidans bölümü her biri dokuz kattan oluşan dört ayrı parça olarak inşa edilmiştir. Her bir rezidans ünitesinin kendisine hizmet eden kat bahçesi veya terası bulunmaktadır. Her bir 9 katlık parçanın 1., 4. ve 7. Katlarında iç bahçe alanları düzenlenmiştir. Binanın projesine göre 49. normal Katında seyir terası bulunmaktadır. 49. normal kattaki bağımsız bölümler seyir terasına hizmet veren kafeterya alanları olarak düzenlenmiştir. Yapının 4, 5, 15, 25, 35 ve 48. katlarında tesisat katları bulunmaktadır.

Dört adet dokuzar katlı konut bloğundan oluşan yapıda her bir bölüm arasında 4 adet ortak mekân bulunmaktadır. Bu ortak alanlar iç bahçe alanları, golf deneme alanı, lounge, spor salonu ve yüzme havuzu olarak kullanılmaktadır.

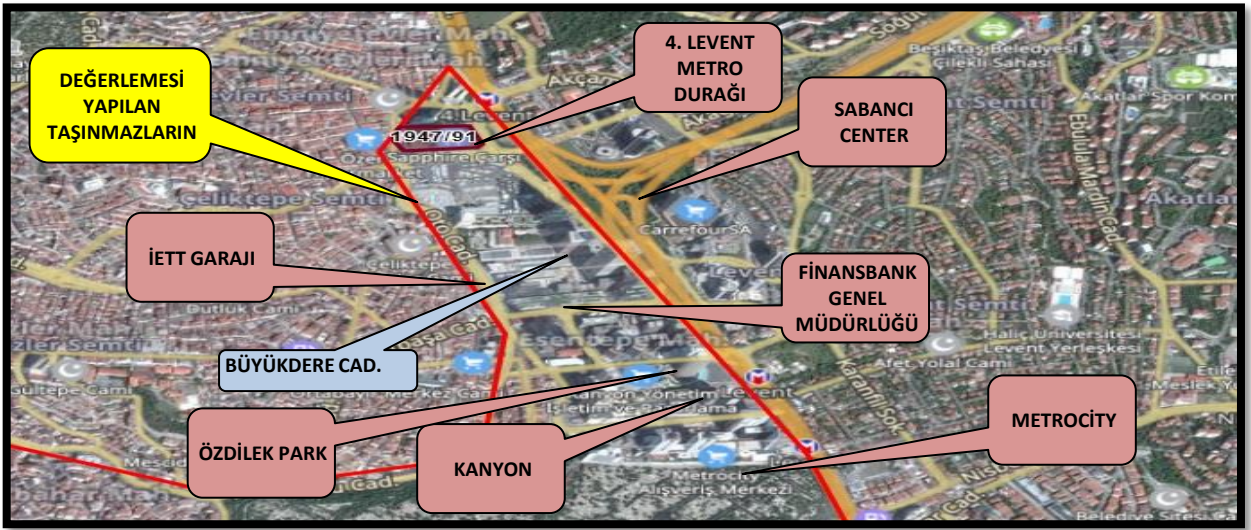
Binanın ikili dış kabuğu ve kullanılan mantolama sistemi doğal hava akışını ve doğal ışığı kullanmakta ve binanın enerji tasarrufuna katkıda bulunmaktadır. Ayrıca bu teknik, binanın dışarıdan gelen doğal hava akımını kullanmasını sağlamaktadır.

AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 245 adet dükkândan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde dükkân sayısının farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni kimi dükkân alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesidir.

Projenin rezidans kısmında hizmet veren concierge departmanı, 2.000 m² alana sahip Lounge alanı, sadece rezidans kullanıcılarına hizmet veren spor katı ve 1.650 m²'lik alana sahip golf alanı bulunmaktadır.

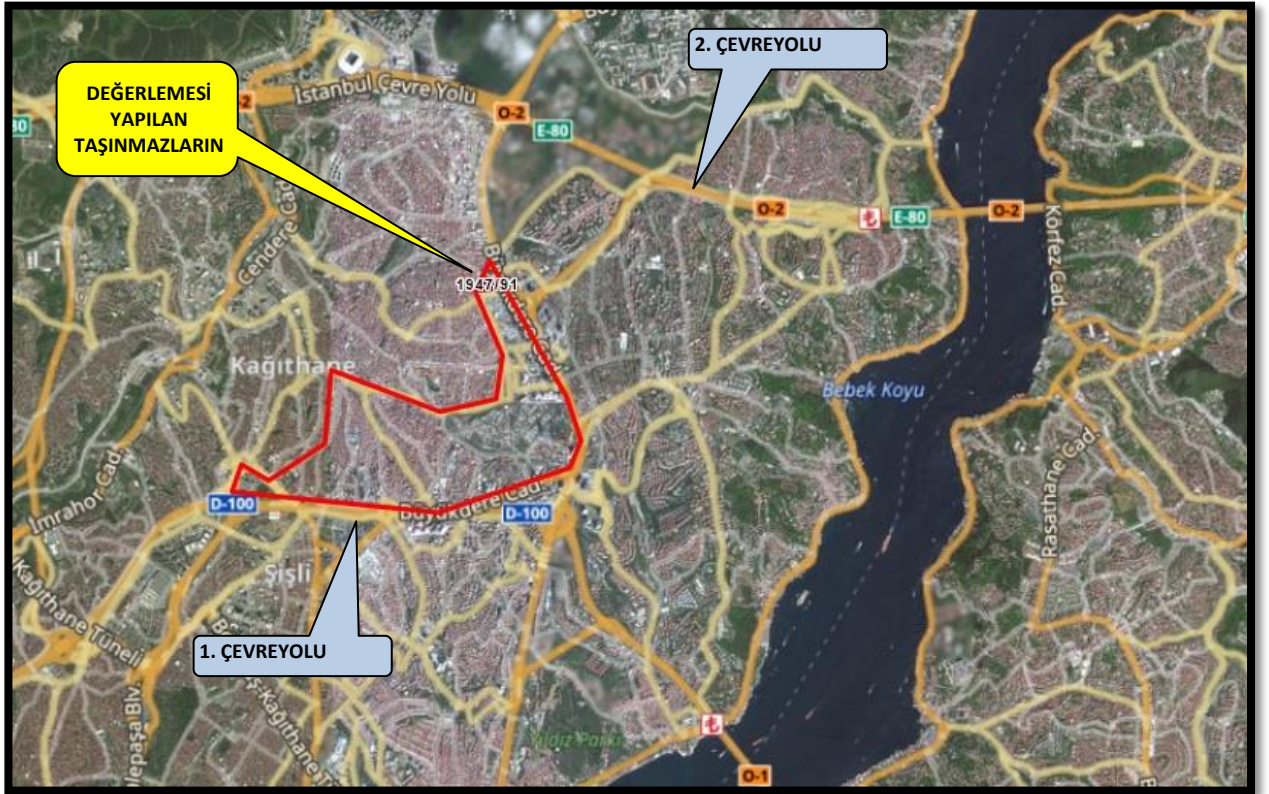
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina, Kağıthane İlçesi' nde Emniyetevleri Mahallesi Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. Konum olarak Şişli ilçe sınıra yakın konumda olması nedeni ile ilçe belediye olarak Kağıthane ilçesine bağlı, tapu-kadastro olarak Şişli ilçesinde yer alan tapu müdürlüğüne bağlıdır. Taşınmazın içinde yer aldığı proje ana aks olan Büyükdere caddesine cepheli olup yakın çevresinde Metrocity, Zincirlikuyu mezarlığı, Özdilek AVM, Kanyon, Qnbfinansbank genel müdürlüğü, Şekerbank genel müdürlüğü, Sabancı Center, İş Kuleleri vb. yapılar yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım Büyükdere caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Çevresinde yer alan yapılar ise hizmet ve ticaret fonksiyonu ağırlıklı yapılardan oluşmaktadır. Bölgedeki taşınmazın yer aldığı projeye benzer konut ve ofis alanları üst gelir grupları tarafından tercih edilmektedir



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu binaya, Tem bağlantı yolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü istikametinden ilerlerken Beşiktaş sapağından içeri girilerek Büyükdere Caddesi üzerinden devam edilerek, taşınmazlar sağ kolda konumlu olup Eski Büyükdere Caddesi üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca D-100 karayolundan Boğaz Köprüsü istikametinden ilerlerken Zincirlikuyu sapağından içeri girilerek Büyükdere Caddesi Levent sapağını geçtikten sonra sol kolda konumlu olup Eski Büyükdere Caddesi üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca 4. Levent metro istasyonunda, değerleme konusu olan Sapphire çarşı Avm 3. bodrum katına geçiş sağlanabilmektedir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü' ne yaklaşık 7 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü' ne yaklaşık 11 km, Tem Oto Yolu'na yaklaşık 2 km mesafededir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu bina, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Emniyetevler Mahallesi' nde yer alan ve tapuda; 304 pafta, 1947 ada, 91 parsel numarasında kayıtlı, 11.602,48 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan 8 adet bağımsız bölümdür.

Ruhsat ve iskan belgesine göre bina, 211 adet konut 245 adet dükkan olmak üzere 456 bağımsız bölümden oluşan toplam inşaat 165.139 m² alanına sahiptir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin brüt alanları aşağıda belirtilmiştir.

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
260	8	KAT BAHÇELİ DAİRE	177,00
294	13	KAT BAHÇELİ DAİRE	141,00
304	16	KAT BAHÇELİ DAİRE	201,00
310	17	KAT BAHÇELİ DAİRE	171,00
317	18	KAT BAHÇELİ DAİRE	169,00
356	26	25. ARA KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT BAHÇELİ DAİRE	246,00
357	26	25. ARA KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT BAHÇELİ DAİRE	159,00
447	44	KAT BAHÇELİ DAİRE	543,00
TOPLAM			1.807,00

Bloğunun Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	Dükkan - Residance
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Cam giydirme
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	G-D-B-K
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar tamamlanmış durumdadır. Alışveriş merkezi olarak kullanılan bölümlerde, dükkânların iç mekânlarında kullanılan malzemeler ve dekorasyonları kiracının inisiyatifinde olup birbirinden farklılık göstermektedir. Zemin döşemeleri mermer ,PVC kaplama ve seramik, duvarlar saten boya üzeri granit ve alüminyum giydirme, kısmi dekoratif bölümlerden oluşmaktadır.

Residance dairelerin iç mekanları ise lüks malzemelerle dekore edilmiş, salon ve oda bölümlerinin zeminleri lamine parke, antre ve hol bölümleri granit döşenmiştir. Tavanlar asma tavan ve spot aydınlatma mevcuttur. Dış kapı ahşap ve çelik, iç kapılar ahşap malzemedir. Islak zeminlerde zemin ve duvarlar granit, ahşap ayaklı lavobo ve mermer tezgah, jakuzi küvet ve duşakabin bulunmaktadır.

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 Kandıra, 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, 14 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, ithalâttaki 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 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.





Harita 2 - İstanbul'un İlçelerinin Konumları

4.1.2 - Kağıthane İlçesi

İstanbul'un Avrupa yakasındadır. Kağıthane deresinin Haliç'le buluştuğu yerden itibaren kuzey-batıya doğru genişler. Kuzeyde ve güneyde Şişli, batıda Beşiktaş, doğuda Eyüp ilçeleriyle komşudur. Bir diğer güney komşusu da Beyoğlu'dur. Haliç'e de çok kısa bir kıyısı vardır. 1987 yılına kadar Şişli'ye bağlı bir köy statüsünde olan Kağıthane, 1987'de ilçe yapılmıştır.

İstanbul boğazını Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan oto yollardan ilki ilçenin güneyinden, ikincisi ise kuzeyinden geçer. Bunlardan 01 (E5) oto yolu güneyde Şişli ilçesiyle sınır oluşturur. 02 (TEM) oto yolu ise Kağıthane ilçesinin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunu izler. Okmeydanı ve Hasdal kavşakları arasında uzanan bir başka oto yolda 01 ve 02 oto yollarını bir birine bağlar. İlçeyi oluşturan 16 mahallenin adları şöyledir: Çağlayan, Çeliktepe, Emniyet Evleri, Gültepe, Gürsel Harmantepe, Hürriyet, Merkez, Ortabayır, Sanayi, Seyrantepe, Şirintepe, Talat Paşa, Telsizler, Yahya Kemal ve Yeşilce.

Bugün İstanbul'un ilk çekirdeği olan Bizantiyon kurulmadan önce Haliç üzerinde ki ilk yerleşmenin bu günkü adlarıyla Alibeyköy ve Kağıthane derelerinin Haliç'e döküldüğü yerde Semystra altarı yanında kurulduğuna dair Bizanslı Dionisos'un naklettiği bir söylence vardır ve tarihi kaynaklar Bizanslı Dionisos'un naklettiği söylentiye doğrulamaktadır. İstanbul surlarının yakın çevresinde kurulan köylerden biri olan Kağıthane'nin tarih sahnesine çıkışı ilk kez 626 yılına rastlar.

Kağıthane ilçesine adını veren Kağıthane deresi ve çevresi, Bizans döneminde sıradan, Osmanlı döneminde ise epeyce rağbet gören bir mesire yeri idi. Padişahlar bu çevrede zaman zaman ava çıkarlardı. XV. yüzyıldan başlayarak, doğal güzellikleri ve koruları ile ünlene Kağıthane , çok sevilen bir eğlence yeri haline gelmiş ve bu özelliğini uzun yüz yıllar korumuştur. XVII. yüzyılın ünlü şairi Nefi'nin şu beyti Kağıthanenin o yüzyıldaki kimliğini sergilemektedir.

Özellikle 17. yüzyılda halkın en çok sevdiği mesire yerlerinden biriydi. 18. yüzyılda, Lale Devri'nde İstanbul'un en 'popüler' yeri haline geldi. Sadabad Kasrı'nın yapılışı, çevrenin havuzlarla, bahçelerle süslenmesi bu devirde olmuştur. Bu dönemde Kağıthane'de 100 kadar irili ufaklı köşk inşa edildiği söylenir. Bunların birçoğu Lale Devri'nin 'noktalayan' Patrona Halil isyanı sırasında yakılıp yıkılmıştır.

Lale Devri'nden sonra da mesire yeri olarak pek sevilen Kağıthane, özellikle 30'lu yıllarda Prost'un Haliç ve çevresini sanayi merkezi olarak gösteren şehir planının uygulanmaya başlanmasıyla doğal özelliklerini yitirmeye başlamıştır. Pırıl pırıl, tertemiz suyuyla çevreye hayat veren Kağıthane deresi, fabrika bacaları tütmeye başladıktan sonra çevreyi kirleten bir kaynak haline gelmiştir.

Yoğun bir doğa kirlenmesiyle 1940'lı yıllarla birlikte yok olan eski Kağıthane mesiresinden günümüze ulaşan, yalnızca bazı yapıların temel kalıntılarıdır. Yöredeki yapıların çoğu II. Dünya savaşı sırasında çeşitli devlet kurumlarının tesislerinin inşası için yıkılmış, kalanı ise bakımsızlıktan çürümeye terk edilmiştir. Bu gün halen yürütülen Sadabad projesi kapsamında Kağıthane mesiresi "Sadabad" 'ın eski ihtişamlı günlerine ve İstanbul'un yeniden cazibe merkezi haline dönüştürülmesine çalışılmaktadır.





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 seyreteceği, 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 Mutekabiliyet 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 yansdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme 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 ortadoğuda 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 yansığını göstermiştir.

2017 Yılında kentsel dönüşüm olan bölgelerde konut projelerine talebin arttığı gözlemlenmiştir. Ancak 2017 yılının son çeyreğinde ve 2018 yılının ilk yarısında döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar sebebi ile inşaat maliyetlerin arttığı bu durumun da taşınmaz değerlerine yansdığı gözlemlenmiştir. Özellikle döviz kurları baz alınarak pazarlanan taşınmazların bulunduğu bölgelerde döviz kurlarında yaşanan bu dalgalanmaların taşınmaz değerlerine birebir yansımadağı ancak taşınmazlara olan talebin sınırlanmasına neden olduğu gözlemlenmiştir.

2018 yılının ilk çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, 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 büyüme 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.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da alınacak ekonomik kararlarına bağlı olarak gayrimenkul sektöründe etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kağıthane Belediyesi, Şişli Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda yer almakta olup, Büyükdere Caddesine cepheli konumdadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Prestijli yapıda yer almaktadırlar.
- * Üst katlarda boğaz ve şehir manzarasına hakimdirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede satılık arzı yüksektir.
- * Bölgede satışların döviz bazında olması nedeni ile satışların durgun olduğu gözlemlenmiştir.
- * Günümüzde yaşanan ekonomik olumsuzluklar gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemektedir.

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 itibari 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 eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı 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

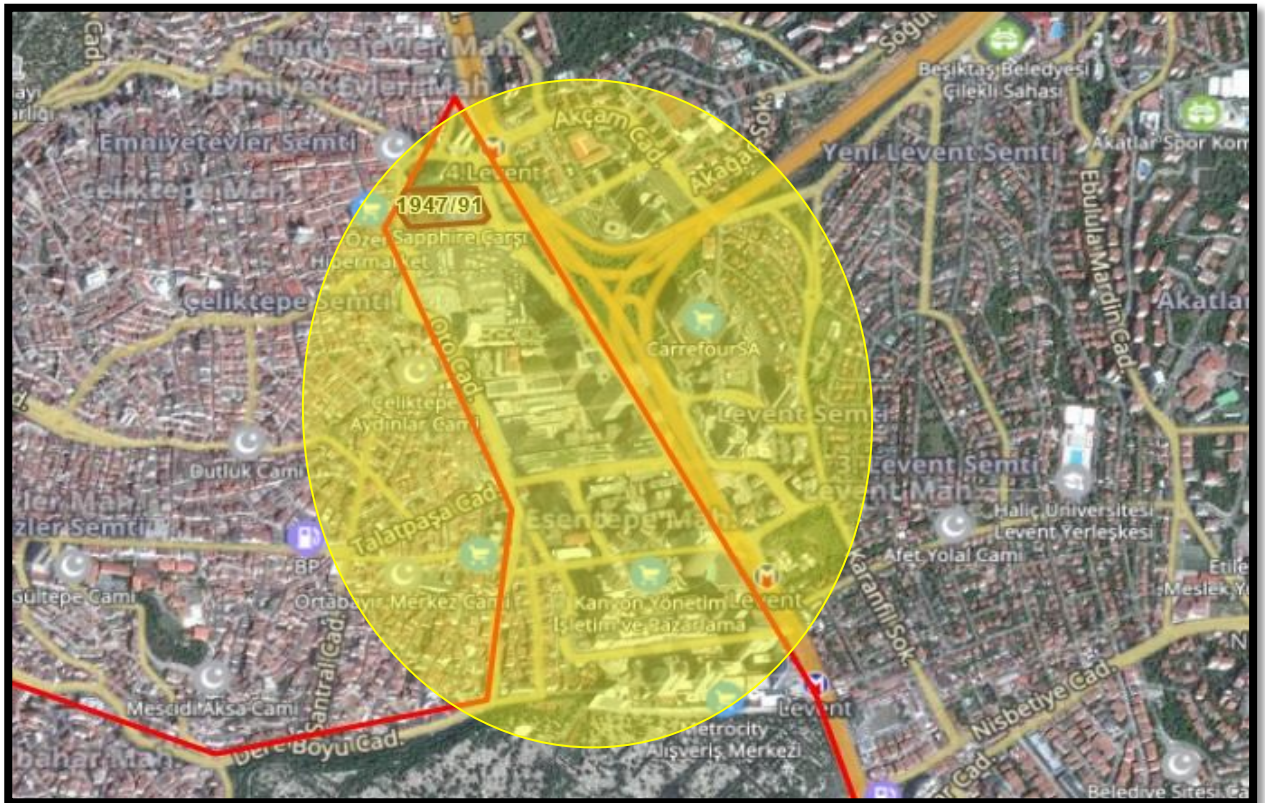
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Residence Emsalleri

Emsal Krokisi (Residance Emsalleri)



TRUMP RESIDENCE TOWER



Lokasyon	Mecidiyeköy	Trump Towers, 2 adet kule ve 1 adet çarşı bloğundan oluşmaktadır. 1.Blok Rezidans, 2. Blok ise Ofis Bloğu olarak hizmet vermektedir. Proje 200 adet konut, 216 adet alışveriş merkezi alanları ve 86 adet işyeri olmak üzere toplam 502 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
Firma	Taş Yapı	
Ada/Parsel	2524 / 3	
Teslim Tarihi	Şubat, 2012	
Arsa Alanı	20.651 m²	
İnşaat Alanı	260.000 m²	
Blok Sayısı	3	
Birim Sayısı	200 konut 216 mağaza/AVM alanı 86 işyeri	Çarşı bloğunda yer alan restoran, cafe ve mağazalara ek olarak kuru temizleme, kapalı otopark, kuaför, vale park, fitness ve plates salonu, buhar odası, toplantı salonu, kapalı yüzme havuzu ve SPA projede yer alan diğer sosyal olanaklardır.
Proje Linki	http://www.trumpistanbul.com.tr/	

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ABN Gayrimenkul 0 533 226 66 77	3+1	30. kat	265 m ²	6.450.000 TL	24.340 TL/m ²
Smart Proje 0 530 233 71 73	2+1	12. kat	225 m ²	3.900.000 TL	17.333 TL/m ²
Opus Project 0 532 414 67 73	2+1	19. kat	168 m ²	2.980.000 TL	17.738 TL/m ²
Lux Properties 0 532 051 10 42	1+1	10. kat	120 m ²	1.600.000 TL	13.333 TL/m ²

ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE



Lokasyon :	Gayrettepe
Firma :	Astaş Holding
Ada/Parsel :	1956 / 3
Teslim Tarihi :	2007
Arsa Alanı :	10.742 m ²
İnşaat Alanı :	127.000 m ²
Blok Sayısı :	3
Birim Sayısı :	64 ofis 120 rezidans

Proje Linki : <http://www.astas-holding.com/-projeler-324-ASTORIA>

Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²'lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Bünyesinde toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. Astoria Kempinski'de her daireye otopark alanı, dairelerde kablosuz internet, 24 saat concierge hizmetleri (oda servisi, mesaj hizmetleri, housekeeping, uyandırma hizmeti, alışveriş hizmetleri ve aynı gün içinde kuru temizleme ve çamaşır hizmeti) projede yer alan sosyal olanaklardır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C blokta Astoria AVM yer almaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lacivert Proje 0 532 348 17 58	4+1	20	330 m ²	5.750.000 TL	17.424 TL/m ²
Coldwell Banker Maestro 0 532 596 50 78	2+1	21 üzeri	200 m ²	5.950.000 TL	29.750 TL/m ²
Emart Real Estat Group 0 533 920 19 72	1+1	11	111 m ²	2.290.000 TL	20.631 TL/m ²

OFİSLER, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Versatie Gayrimenkul 0 532 715 26 55	9 bölüm	21. kat	320 m ²	6.750.000 TL	21.094 TL/m ²
Opus Project 0 532 414 67 73	2 bölüm	13. kat	111 m ²	2.000.000 TL	18.018 TL/m ²
Home Work 0 532 718 47 26	4 bölüm	20. kat	220 m ²	4.000.000 TL	18.182 TL/m ²

MAYA CENTER



Lokasyon : Esentepe
Firma : MAYA
Ada/Parsel : 1229 / 55
Teslim Tarihi : 1992
Arsa Alanı : 6.268 m²
İnşaat Alanı : 69.000 m²
Blok Sayısı : 3
Proje Linki : <http://www.mayaakarcenrcenter.com/tr/index.html>

İstanbul'un ilk gökdelenlerinden biri olan Maya Center biri 110 metre yüksekliğe sahip olan toplam 3 bloktan oluşmaktadır. Binanın dört katlı garajı, gelişmiş güvenlik sistemi ve otomasyonlu teknik alt yapısı bulunmakta olan Maya Center, iş merkezi olarak kullanılmaktadır.

OFİSLER, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ahmet Koz Çözüm Gayrimenkul 0 542 235 96 58	1 bölüm	3. kat	935 m ²	13.750.000 TL	14.706 TL/m ²
Go Gayrimenkul 0 533 247 61 60	12 bölüm	27. kat	545 m ²	13.500.000 TL	24.771 TL/m ²
Lux Properties 0 212 345 01 91	12 bölüm	30. kat	545 m ²	16.000.000 TL	29.358 TL/m ²

ELİT RESIDENCE



Lokasyon :	19 Mayıs Mah.
Firma :	Yapı Kredi Koray
Ada/Parsel :	1905 / 48
Teslim Tarihi :	2001
Arsa Alanı :	4.200 m ²
İnşaat Alanı :	14.747 m ²
Blok Sayısı :	1
Birim Sayısı :	61 rezidans 2 işyeri

Elit Residence, 5 bodrum katı ile beraber toplamda 40 katlı olup, 61 daire ve 2 adet işyerinden oluşmaktadır.

Sakinler ve konuklarının hizmetine sunulan bir açık teraslı restoran, tenis kortu ve çatı bahçesi, su aktiviteleri kompleksi, spor alanları ve çocuk kulübünü kapsayan Spor ve Sağlık Kulübü ile 3 adet açık tenis kortu projede bulunan sosyal olanaklardır.

Proje Linki : http://www.yapikredikoray.com/Proje.aspx?proje_id=7

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Vizyon Investment 0 544 532 93 38	2+1	2. kat	176 m ²	2.270.000 TL	12.898 TL/m ²
Golden Key Emlak 0 532 575 08 08	3+1	22. kat	338 m ²	8.120.000 TL	24.024 TL/m ²
Atalay Gayrimenkul 0 532 335 11 14	3+1	11. kat	340 m ²	5.600.000 TL	16.471 TL/m ²

ŞİŞLİ PLAZA



Lokasyon : 19 Mayıs Mahallesi
Firma : Yapı Merkezi İnşaat
Ada/Parsel : 1905 / 220
Teslim Tarihi : 2007
Arsa Alanı : 15.484 m²
Blok Sayısı : 3
Birim Sayısı : 40 dükkan+ofis
180 konut

Projede A, B ve C blokları bulunmakta olup konut-ofis ve dükkan birimleri yer almaktadır. A blokta 18 adet dükkan ve ofis, B Blokta 148 adet konut, C blokta 32 adet konut ve bodrum katlarda 22 adet dükkan, ofis ve otopark nitelikli bağımsız bölümler bulunmakta olup toplam 220 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Açık-kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, toplantı salonu, resepsiyon, güvenlik vb. sosyal donatılara sahiptir.

Şişli Plaza'nın 1. el satışı bulunmamaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Atalay Gayrimenkul 0 532 335 11 14	3+1	7. kat	180 m ²	2.900.000 TL	16.111 TL/m ²
Art Emlak 0 533 469 23 15	3+1 teraslı	30. kat	250 m ²	8.000.000 TL	32.000 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 532 497 95 42	4+1	7. kat	324 m ²	6.750.000 TL	20.833 TL/m ²

TORUN CENTER



Lokasyon	:	Fulya Mah.	3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır.
Firma	:	Torunlar GYO	
Ada/Parsel	:	1199 / 384	
Teslim Tarihi	:	Aralık, 2015	
Arsa Alanı	:	33.615 m²	Projede yer alan toplam 784 birimin 28 tanesi depo, trafo, sosyal tesis ve özel otopark
Blok Sayısı	:	5	
		488 konut	
Birim Sayısı	:	231 ofis	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.
		41 işyeri	
		28 diğer	
Proje Linki	:	http://www.toruncenter.com/	Torun Center, önünde yer alan 10 bin metrekarelik kent meydanı ile İstanbul'da bu büyüklükte meydana sahip ilk ve tek proje olma özelliğini taşımaktadır.

KONUTLAR, SATIŞ OFİSİ

Daire Tipi	Min. Alanı	Max Alan	Min. Değeri (TL)	Max. Değeri (TL)	Min. Birim m² Değeri	Max. Birim m² Değeri
1+1, 2+1, 3+1, 4+1	97	407	2.400.000 TL	10.000.000 TL	22.000,00 TL/m ²	25.000,00 TL/m ²

1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire tiplerinin mevcut olduğu, fakat çoğunluklu 1+1 ile 2+1 tiplerinin bulunduğu, ortalama 5.000 USD olan birim m² değerinin döviz kurundaki artış nedeniyle ortalama 4.500 USD'ye düşürüldüğü bilgisi alınmıştır. Konutlarda belirtilen satış fiyatlarına %1 KDV eklenmektedir. USD:5,50 TL olarak alınmıştır.

OFİSLER, SATIŞ OFİSİ

Min. Alanı	Max Alan	Min. Değeri (TL)	Max. Değeri (TL)	Min. Birim m ² Değeri	Max. Birim m ² Değeri
100	1000	2.200.000 TL	33.000.000 TL	24.500,00 TL/m ²	35.000,00 TL/m ²

Projede yatak ve dikey ofisler bulunmaktadır. 2 katlı binalardan oluşan yatay ofislerdeki birimler minimum 100 m² alan olup, 4.000 USD/m²-5.000 USD/m² aralığında pazarlanmaktadır. Dikey ofisler minimum 377 m² alanlı olup, birimlerin birleştirmesi yoluyla farklı alanlara ulaşabilmektedir. Dikey ofislerin birim m²'si 5.500 USD-6.000 USD aralığında pazarlanmaktayken, döviz kurundaki artış nedeniyle minimum birim m² değeri 5.000 USD/m²'ye düşürülmüştür. Ofislerde belirtilen satış fiyatları üzerinden %8 KDV uygulanmaktadır. USD:5,50 TL olarak alınmıştır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri
Bomonti Emlak 0 553 621 20 00	2+1	17. kat	146 m ²	3.400.000 TL	23.287,67 TL/m ²
Çağlayan Construction 0 542 699 87 72	3+1	24. kat	210 m ²	7.900.000 TL	37.619,05 TL/m ²
Vizyon Investment 0 541 217 73 70	3+1	23. kat	202 m ²	8.000.000 TL	39.603,96 TL/m ²
Smart Proje 0 530 233 71 73	2+1	6. kat	148 m ²	2.500.000 TL	16.891,89 TL/m ²
Smart Proje 0 532 171 51 51	1+1	3. kat	101 m ²	1.790.000 TL	17.722,77 TL/m ²

OFİSLER, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax İnvex 0 533 245 88 88	5 bölüm	2. kat	176 m ²	1.990.000 TL	11.306,82 TL/m ²
Kuzey Gayrimenkul Danışmanlık 0 532 278 21 09	1 bölüm	giriş katı	130 m ²	2.200.000 TL	16.923,08 TL/m ²
Sahibinden Satılık 0 538 617 48 70	14 bölüm	3. kat	300 m ²	8.000.000 TL	26.666,67 TL/m ²
Lacivert Proje 0 531 677 15 61	5 bölüm	3. kat	410 m ²	5.550.000 TL	13.536,59 TL/m ²

KANYON RESİDENCE



Lokasyon	:	Fabrikalar	Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından, mimari tasarımı ise Büyükdere Caddesi üzerindeki hemen hemen tüm rezidansların mimarlığını yapan Tabanlıoğlu Mimarlık, Arup ve Jerde ortaklığıyla yapılmıştır.
Firma	:	Eczacıbaşı Topluluğu-İş GYO	Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.
Ada/Parsel	:	1946 / 136	2012 yılında dünyaca ünlü Time dergisi tarafından yapılan açıklama doğrultusunda İstanbul'un en karakteristik ve dikkat çeken 5 mimarisi sıralamasında yer almaktadır.
Teslim Tarihi	:	2006	
Arsa Alanı	:	29.427 m²	
İnşaat Alanı	:	250.000 m²	
Birim Sayısı	:	179 konut	
	:	1 ofis bloğu	
	:	1 av	
Blok Sayısı	:	4	
Proje Linki	:	http://residenceindex.com/proje/12/kanyon-residence.html	

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri	Birim Değeri
Hedef Gayrimenkul 0 533 313 59 94	3+1	5. kat	230 m²	7.900.000 TL	34.348 TL/m ²
Mansion TR Kanyon 0 532 271 44 62	1+1	4. kat	87 m²	3.000.000 TL	34.483 TL/m ²
Loft Gayrimenkul 0 533 485 17 97	1+1	10. kat	120 m²	2.750.000 TL	22.917 TL/m ²

LEVENT LOFT BAHÇE



Lokasyon	:	Levent	Levent Loft Bahçe 4942 m ² Arsa üzerinde yer almaktadır. Projede Levent Loft'un altında yer alan sosyal tesislerde çok amaçlı kullanıma uygun toplantı salonları, resepsiyon hizmeti, fitness salonu, SPA merkezi, masaj, kişisel bakım odaları, cafe, restoran, sauna, ve Türk hamamı bulunmaktadır.
Firma	:	Akfen GYO- Sağlam İnşaat	
Ada/Parsel	:	1947 / 90	
Teslim Tarihi	:	2009	
Arsa Alanı	:	1.760 m²	
İnşaat Alanı	:	17.990 m²	
Birim Sayısı	:	83	Projede tavanı yarı açılabilen kapalı yüzme havuzu ile güneşlenme terası yer almaktadır. Proje TEM Otoyolu, E-5 ile Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin yakınında yer almaktadır.
Blok Sayısı	:	1	
Proje Linki	:	http://www.leventloft.com/	

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	2+1	10. kat	210 m ²	6.270.000 TL	29.857 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	1+1 dubleks	19. kat	150 m ²	5.900.000 TL	39.333 TL/m ²
Smart Proje 0 532 378 24 79	1+1	1. kat	130 m ²	2.575.000 TL	19.808 TL/m ²

1 Vaa Gayrimenkul

Tel 0 532 593 66 76

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sapphire projesinde 10. katta konumlu 4+1 400 m² olarak pazarlanan residence için 11.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 30.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	400 .-M ²	11.000.000 .-TL	27.500 .-TL/M ²
KİRALIK	400 .-M ²	30.000 .-TL	75 .-TL/M ²

2 Bd Gayrimenkul

Tel 0 542 828 62 24

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sapphire projesinde 21. kat üzerinde konumlu 3+1 210 m² olarak pazarlanan residence için 9.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 12.500.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	210 .-M ²	9.000.000 .-TL	42.857 .-TL/M ²
KİRALIK	210 .-M ²	12.500 .-TL	60 .-TL/M ²

3 Derya Demirli Gayrimenkul

Tel 0 532 135 35 75

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sapphire projesinde 26. katta arka cephede yer alan 250 m² 3+1 residence daire 5.500.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 15.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	250 .-M ²	5.500.000 .-TL	22.000 .-TL/M ²
KİRALIK	250 .-M ²	15.000 .-TL	60 .-TL/M ²

4 Versatia Gayrimenkul

Tel 0 532 213 50 49

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sapphire projesinde 34. katta ön cephede yer alan 234 m² 2+1 residence daire 6.350.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 17.500.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	234 .-M ²	6.350.000 .-TL	27.137 .-TL/M ²
KİRALIK	234 .-M ²	17.500 .-TL	75 .-TL/M ²

5 Pozitif Proje Emlak

Tel 0 212 282 04 00

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sapphire projesinde 32. katta boğaz manzaralı 234 m² 2+1 residence daire 5.250.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 16.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	234 .-M ²	5.250.000 .-TL	22.436 .-TL/M ²
KİRALIK	234 .-M ²	16.000 .-TL	68 .-TL/M ²

6 Opus Project Danışmanlık
 Tel 0 532 491 83 93

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Kanyon projesinde 7. katta 3+1 200 m² olarak pazarlanan residence için 7.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 20.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	200 .-M ²	7.000.000 .-TL	35.000 .-TL/M ²
KİRALIK	200 .-M ²	20.000 .-TL	100 .-TL/M ²

7 Space Gayrimenkul Danışmanlık
 Tel 0 212 263 63 63

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sapphire projesinde 48. katta boğaz manzaralı 750 m² 6+3 penthouse residence daire 42.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 16.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	750 .-M ²	42.000.000 .-TL	56.000 .-TL/M ²
KİRALIK	750 .-M ²	70.000 .-TL	93 .-TL/M ²

8 Koyu Yeşil İnşaat
 Tel 0 535 352 77 30

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Asistanbul projesinde 11. katta 2+1 110 m² olarak pazarlanan residence için 920.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 4.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	110 .-M ²	920.000 .-TL	8.364 .-TL/M ²
KİRALIK	110 .-M ²	4.000 .-TL	36 .-TL/M ²

9 Gençoğlu Gayrimenkul
 Tel 0 533 688 39 55

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede 34 İnn Levent Rezidans projesinde 9. katta 2+1 100 m² olarak pazarlanan residence için 895.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 3.500.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	100 .-M ²	895.000 .-TL	8.950 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	3.500 .-TL	35 .-TL/M ²

10 First Class - Turan Yatı
 Tel 0 533 769 61 29

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede İstanbul Bloom projesinde 11. katta 2+1 189 m² olarak pazarlanan residence için 4.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 3.500.-USD (~19.000.-TL) kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	189 .-M ²	4.500.000 .-TL	23.810 .-TL/M ²
KİRALIK	189 .-M ²	19.000 .-TL	101 .-TL/M ²

11 Versatie Gayrimenkul

Tel 0 533 696 49 61

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Zorlu Center projesinde 14. katta boğaz manzaralı 750 m² 6+1 penthouse residence daire 60.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 50.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	750 .-M ²	60.000.000 .-TL	80.000 .-TL/M ²
KİRALIK	750 .-M ²	75.000 .-TL	100 .-TL/M ²

12 Versatie Gayrimenkul

Tel 0 537 043 07 87

Şişli bölgesinde Şişli Plazada 20. katta boğaz manzaralı 324 m² 4+1 residence daire 6.750.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 23.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	324 .-M ²	6.750.000 .-TL	20.833 .-TL/M ²
KİRALIK	324 .-M ²	23.000 .-TL	71 .-TL/M ²

13 Çağlayan Construction Gayrimenkul

Tel 0 542 699 87 72

Mecidiyeköy bölgesinde Trump Towers projesinde 25. katta boğaz manzaralı 254 m² 2+1 residence daire 7.200.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 20.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	254 .-M ²	7.200.000 .-TL	28.346 .-TL/M ²
KİRALIK	254 .-M ²	20.000 .-TL	79 .-TL/M ²

14 Çağlayan Construction Gayrimenkul

Tel 0 542 699 87 72

Yakınında Nef 06 projesinde 3. katta 57 m² 1+1 residence daire 275.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 1.400.-TL kira getirisinin olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	57 .-M ²	275.000 .-TL	4.825 .-TL/M ²
KİRALIK	57 .-M ²	1.400 .-TL	25 .-TL/M ²

15 H-Max Gayrimenkul

Tel 0 212 435 54 44

Çağlayan bölgesinde D-100 yakın konumda Mari Residence 3. katta konumlu 115 m² 3+1 residence daire 620.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 2.750.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	115 .-M ²	620.000 .-TL	5.391 .-TL/M ²
KİRALIK	115 .-M ²	2.750 .-TL	24 .-TL/M ²

16 Winner Project Gayrimenkul

Tel 0 536 471 46 83

Göltepe bölgesinde Nef 163 projesinde 14. katta 60 m² 1+0 residence daire 400.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 2.300.-TL kira getirisinin olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	60 .-M ²	400.000 .-TL	6.667 .-TL/M ²
KİRALIK	60 .-M ²	2.300 .-TL	38 .-TL/M ²

17 Lux Properties Real Estate

TEL 1 ; 0 212 345 01 91

ALINAN BİLGİ

Zorlu Center Teras Evler'de 3. katta yer alan iç avluya bakan 160 m² kullanım alanlı olduğu beyan ofis için 5.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 32.000 TL bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir.

KİRALIK	160 .-M ²	20.000 .-TL	125 .-TL/M ²
SATILIK	160 .-M ²	5.000.000 .-TL	31.250 .-TL/M ²

18 Durukan Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 212 330 44 44

ALINAN BİLGİ

Zorlu Center Teras Evler'de 10. katta yer alan 390 m² ofis 8.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 35.000 TL bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir.

KİRALIK	390 .-M ²	35.000 .-TL	90 .-TL/M ²
SATILIK	390 .-M ²	8.500.000 .-TL	21.795 .-TL/M ²

19 Versatie Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 212 294 50 88

ALINAN BİLGİ

Zorlu Center Teras Evler'de 5. katta yer alan iç avluya bakan 968 m² olarak pazarlanan ofis 53.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın yaklaşık 125.000 TL bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir.

KİRALIK	968 .-M ²	150.000 .-TL	155 .-TL/M ²
SATILIK	968 .-M ²	53.000.000 .-TL	54.752 .-TL/M ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU 294 NO'LU REZİDANS				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		9.000.000	7.000.000	42.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	141	210	200	750
BİRİM M ² DEĞERİ		42.857	35.000	56.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	BÜYÜK
		10%	10%	20%
CEPHE		BENZER	KÖTÜ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM	13. kat	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	10%	-10%
DİĞER BİLGİLER		TADİLAT	TADİLAT	TADİLAT
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-12%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		-12%	28%	-2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	45.872	37.787	44.860	54.970

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tabloda değerlendirilmesi yapılan bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Satılık/kiralık emsal karşılaştırma yönteminde değerlendirme konusu bağımsız bölümlerden 294 nolu bağımsız bölüm numaralı residence daire baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır

Bölgedeki residence daire emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, binanın yıpranmışlık durumu, manzarası, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu 294 bağımsız bölüm nolu taşınmazın birim m² değeri olarak ~45.872.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, proje içindeki konumları, dekorasyonlu olup olmamaları, iç mekan özellikleri, alanları, katları , cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelerine istinaden her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki 8 Adet Taşınmazın Değeri	92.706.000 TL
---	----------------------

Bu yöntem ile daireler için toplam 58.821.000-TL takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımına göre değerlendirilmesi yapılan her bir bağımsız bölümün ayrı değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut niteliği olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki 8 Adet Taşınmazın Değeri	92.706.000 TL
---	----------------------

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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır. 18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının (4) maddesi ile 18.05.2018 tarihinden itibaren 31.12.2019 tarihine kadar İŞ YERİ Teslimlerinde KDV % 8 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki 150 m2 ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m2 den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazın KDV oranı % 8 olarak dikkate alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.6 - 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 ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; 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." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir.

1947 Ada 91 Parsel üzerindeki değerlemesi yapılan 8 adet bağımsız bölümün yapıların ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu Kiler GYO A.Ş. ye ait 8 Adet bağımsız bölümün

31.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

92.706.000 .-TL

(Doksan İki Milyon Yedi Yüz Altı Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

99.669.720 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

KİLER GYO A.Ş.'NE AİT 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
92.706.000	15.578.484	13.914.597	99.669.720

1 USD = 5,9509 .-TL 31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6625 .-TL 31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

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.