

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İSTANBUL İLİ-KARTAL İLÇESİ
11236 ADA 21 PARSEL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Rapor No: 2016-018-GYO-020

Rapor Tarihi: 06.01.2017



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	06.01.2017
Rapor No	:	2016-018-GYO-020
Değerleme Tarihi	:	30.12.2016
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 11236 Ada 21 Parsel Numarasıyla Kayıtlı, "Arsa" Nitelikli Gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Referans Kordon Projesinin Hak ve Faydaların Değerinin Tespit Edilmesi
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	:	Referans Kartal Kordonboyu Projesi: Atalar Mahallesi Halit Paşa Cad. Şehit Hakan Kurban Sokak Kartal/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	:	3.028,37 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kapalı Alanı	:	18.229,98 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	:	Konut + Ticaret

30.12.2016 TARİH İTİBARI İLE		
11236 Ada 21 Parsel	Hali hazırda İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Oluşturulan Kiler GYO A.Ş. Lehine Kuruluna Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydanın Pazar Değeri (TL)	Hali hazırda İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Oluşturulan Kiler GYO A.Ş. Lehine Kuruluna Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydanın Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	15.756.000	4.537.888
KDV Dâhil	18.592.080	5.354.708
11236 Ada 21 Parsel	İnşaat Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Lehine Kuruluna Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydanın Pazar Değeri (TL)	İnşaat Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Lehine Kuruluna Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydanın Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	40.706.000	11.723.741
KDV Dâhil	48.033.080	13.834.014

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

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-)Söz konusu gayrimenkul değerleme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD alış kuru 3.4721 TL, 1 USD satış kuru 3.4784 TL, 1 Euro alış kuru ise 3.6894 TL, 1 Euro satış kuru ise 3.6960 TL olarak belirtilmiştir.

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

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

30.12.2016 TARİH İTİBARI İLE		
11236 Ada 21 Parsel	Hali hazırdaki İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Oluşturulan 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri (TL)	Hali hazırdaki İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Oluşturulan 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	30.695.000	8.840.471
KDV Dâhil	36.220.100	10.431.756
11236 Ada 21 Parsel	İnşaat Tamamlanması Durumunda 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri (TL)	İnşaat Tamamlanması Durumunda 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	79.300.000	22.839.204
KDV Dâhil	93.574.000	26.950.261
30.12.2016 TARİH İTİBARI İLE		
	Projenin Pazar Değeri (TL)	Projenin Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	47.781.000	13.761.412
KDV Dâhil	56.381.580,00	16.238.467
30.12.2016 TARİH İTİBARI İLE		
	Arsa Pazar Değeri (TL)	Arsa Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	29.263.000	8.428.041
KDV Dâhil	34.530.340	9.945.088
30.12.2016 TARİH İTİBARI İLE		
	Geliştirici Net Karlılık Pazar Değeri	Geliştirici Net Karlılık Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	18.518.000	5.333.372
KDV Dâhil	21.851.240	6.293.379

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

2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-) Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD alış kuru 3.4721 TL, 1 USD satış kuru 3.4784 TL, 1 Euro alış kuru ise 3.6894 TL, 1 Euro satış kuru ise 3.6960 TL olarak belirtilmiştir.

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

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Önder ÖZCAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

1	RAPOR BİLGİLERİ	9
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	9
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	9
1.3	Değerleme Tarihi	9
1.4	Dayanak Sözleşmesi.....	9
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	9
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	10
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	10
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	10
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	10
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	11
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	11
3.2	Maliyet Yaklaşımı	11
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	12
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler	13
4.2	Küresel Ekonomik Görünüm	14
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm	18
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	21
4.5	Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler	24
4.6	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	29
4.6.1	İstanbul İli	29
4.6.2	Kartal İlçesi	30
4.6.3	Kartal Gayrimenkul Piyasası	31
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	34
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	34
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	35
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	40
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	40

5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	41
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	42
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	45
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	45
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	46
5.3.7	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	46
5.3.8	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	49
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	50
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	50
6.2	Swot Analizi	50
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.....	50
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	51
6.4.1	Emsal Yaklaşımı Yöntemine Göre Arsa, Dükkan ve Konutların Birim m ² Pazar Değerinin Tespiti	51
6.5	Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Pazar Değerinin Tespiti	57
6.5.1	Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Birimlerinin Pazar Değerinin ve Kiler GYO A.Ş. lehine Hak ve Faydanın Pazar Değerinin Tespiti	57
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari (Dükkan) Birimlerinin Pazar Değerinin ve Kiler GYO A.Ş. lehine Hak ve Faydanın Pazar Değerinin Tespiti	69
6.5.3	Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Bağımsız Bölümlerin Pazar Değerinin ve Kiler GYO A.Ş. lehine Hak ve Faydanın Pazar Değerinin Tespiti	71
6.6	Gelir Yaklaşımı Yöntemine Göre Pazar Değerinin Tespiti	72
6.7	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	75
6.7.1	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	75
6.7.2	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	75
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	76

7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	76
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	77
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	77
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	78
8	SONUÇ	79
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	79
8.2	Nihai Değer Takdiri	79
9	EKLER	81

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 06.01.2017

Rapor Numarası : 2016-018-GYO-020

Raporun Türü : İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 11236 Ada 21 Parsel numaralı yerde kurulu kat irtifakına göre 94 adet mesken, 11 adet dükkan nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerini ve projeden oluşacak hak ve faydalarını değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Önder ÖZCAN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 10.10.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış, 06.01.2017 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 02.02.2016 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 11236 Ada 21 Parsel numaralı yerde kurulu kat irtifakına göre 94 adet mesken, 11 adet dükkan nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin ve buna bağlı projeden oluşacak hak ve faydalarını değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler GYO A.Ş.

Müşteri Adresi : Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi, No:1/1, Kat:7
34415 Kağıthane/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 11236 Ada 21 Parsel numaralı yerde kurulu kat irtifakına göre 94 adet mesken, 11 adet dükkan nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin ve buna bağlı projeden oluşacak hak ve faydalarını değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

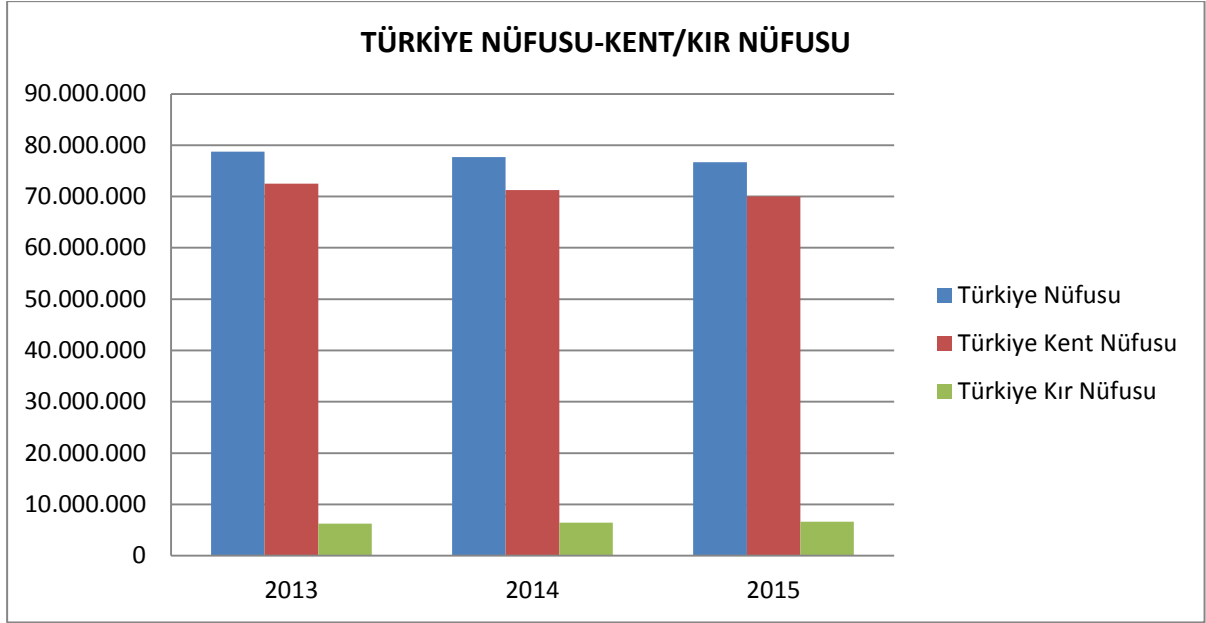
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 kişidir. Bu sayının %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2015'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun % 92,10'u il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 31'dir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2013, 2014 ve 2015 verileri karşılaştırılmıştır.

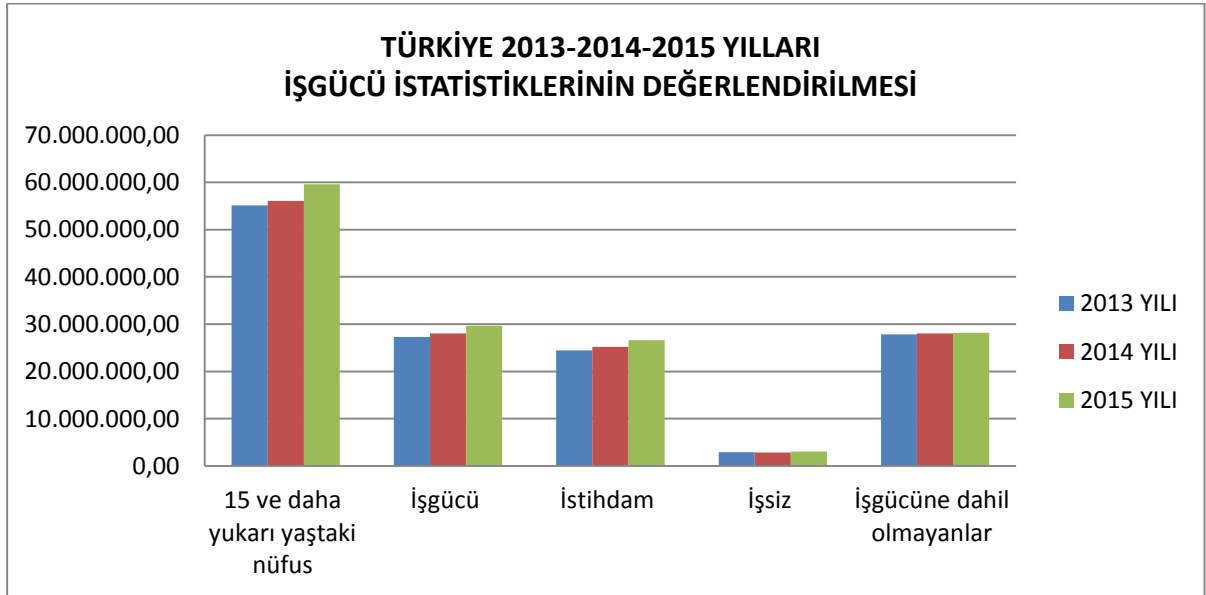
TÜRKİYE			
Satırlar	2013	2014	2015
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451,00	6.409.722,00	6.217.919,00
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413,00	71.286.182,00	72.523.134,00
Türkiye Nüfusu	76.667.864,00	77.695.904,00	78.741.053,00
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000,00	56.084.000,00	59.584.833,00
İşgücü	27.323.000,00	28.036.000,00	29.678.000,00
İstihdam	24.433.000,00	25.194.000,00	26.621.000,00
İşsiz	2.890.000,00	2.841.000,00	3.057.000,00
İşgücüne dahil olmayanlar	27.846.000,00	28.048.000,00	28.176.000,00
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,50	50,00	51,30
İstihdam Oranı (%)	44,30	44,90	46,00
İşsizlik Oranı (%)	10,60	10,10	10,30
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,90	12,30	12,60
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,70	19,00	19,30

2013, 2014 ve 2015 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2013, 2014 ve 2015 verilerine bakıldığında Türkiye genel nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Buna bağlı olarak işsiz, işgücüne dahil olmayan nüfus da artmaktadır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013-2014-2015 nüfus verilerinin Türkiye geneli incelenmesidir. 2016 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



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

4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir.

Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-

negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür.

Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda ‘uluslararası fon hareketleri’ için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde ‘genişletici para politikası’ araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir.

Fed’in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed’i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu’da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyonun önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed ‘parasal genişleme politikasından’ geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile ‘tahvil geri alım tutarında’ azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının ‘tahvil olarak piyasaya verdiği nakit akışı’ Ekim 2014’de sonlandırılmıştır.

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir.

Aralık 2015’te 10 yıllık aradan sonra çeyrek puan artışla faizi yüzde 0,25-yüzde 0,50 aralığına yükseltmiştir.

Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan ‘faiz ’artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

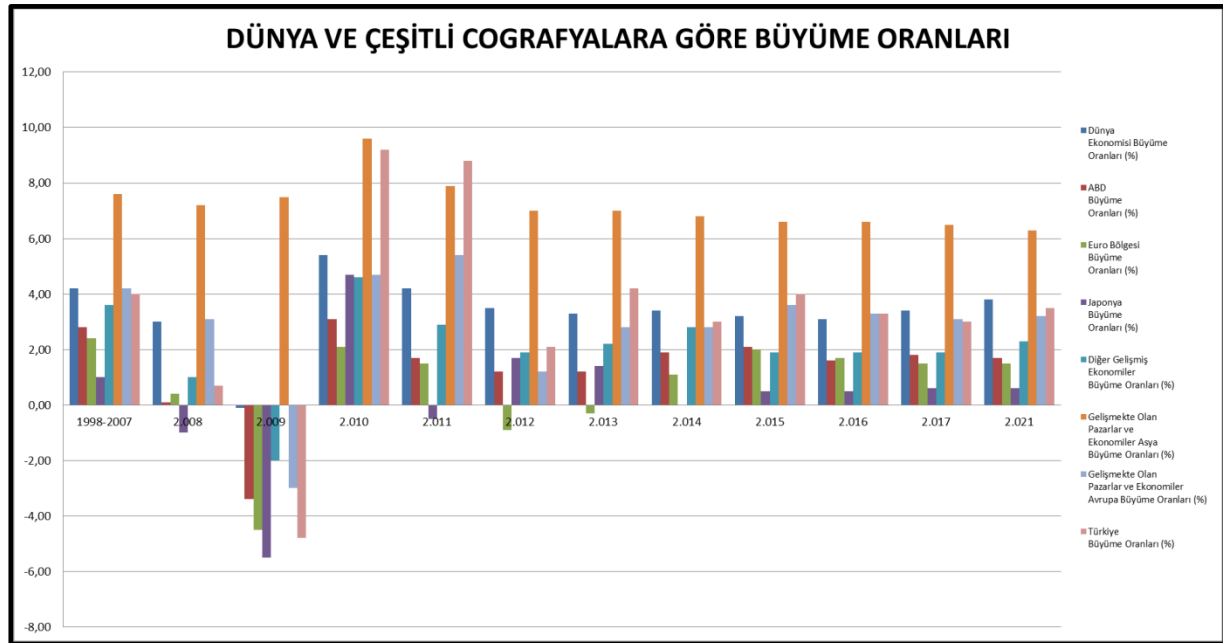
Fed 2016 yılı içinde Ocak, Mart ve Nisan aylarındaki toplantılarında faizde değişikliğe gitmemiştir. Haziran 2016'da ve Eylül 2016 yılı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed) yaptığı açıklama ile faiz oranlarında değişiklik yapmadığını bildirmiştir.

Son dönemde olağan davranışını sürdüren Fed, ekonominin kademeli faiz artırımlarına izin verecek şekilde iyileşmesini istemektedir. 2016 yılı bitmeden faiz artışına gitme yolunda ilerlediği öngörülmektedir.

2016 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2015 yılının % 0,10 altındadır. Nisan 2017 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda tahmin edilenin % 0,10 daha altındadır. 2017 yılında % 3,40, 2021 yılında ise dünya ekonomisinin % 3,80 büyüyeceği öngörülmüştür.

Yıllar	Dünya Ekonomisi Büyüme Oranları (%)	ABD Büyüme Oranları (%)	Euro Bölgesi Büyüme Oranları (%)	Japonya Büyüme Oranları (%)	Diğer Gelişmiş Ekonomiler Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Asya Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa Büyüme Oranları (%)	Türkiye Büyüme Oranları (%)
1998-2007	4,20	2,80	2,40	1,00	3,60	7,60	4,20	4,00
2008	3,00	0,10	0,40	-1,00	1,00	7,20	3,10	0,70
2009	-0,10	-3,40	-4,50	-5,50	-2,00	7,50	-3,00	-4,80
2010	5,40	3,10	2,10	4,70	4,60	9,60	4,70	9,20
2011	4,20	1,70	1,50	-0,50	2,90	7,90	5,40	8,80
2012	3,50	1,20	-0,90	1,70	1,90	7,00	1,20	2,10
2013	3,30	1,20	-0,30	1,40	2,20	7,00	2,80	4,20
2014	3,40	1,90	1,10	0,00	2,80	6,80	2,80	3,00
2015	3,20	2,10	2,00	0,50	1,90	6,60	3,60	4,00
2016	3,10	1,60	1,70	0,50	1,90	6,60	3,30	3,30
2017	3,40	1,80	1,50	0,60	1,90	6,50	3,10	3,00
2021	3,80	1,70	1,50	0,60	2,30	6,30	3,20	3,50

Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.



Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.

ABD 2009 yılındaki kriz sonucundaki % 3,40 oranındaki küçülme ile 2010 yılında yaklaşık % 3,10 düzeyinde büyümüştür. Yıllar içinde % 1 ve %2 arasında büyüme oranları görülmektedir.

EURO Bölgesi 2009 yılındaki krize bağlı olarak % -4,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 2,10, 2011 yılında ise % 1,50 büyümüştür. 2012 ve 2013 yıllarında ardarda küçülen bölge ekonomisi bu yıldan sonra % 1,00 ve % 2,00 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Japonya 2009 yılındaki % -5,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 4,70 oranında büyümüştür. 2011 yılında yeniden düşme eğilimi gösteren bölge ekonomisi 2014 yılında duraklama dönemi haricinde sürekli olarak düşük oranda büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Diğer gelişmiş ekonomilerde 2009 yılındaki % 2,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda % % 1 ve % 3 oranında büyümüştür.

Gelişmekte olan ekonomilerin asya coğrafyasında her yıl yaklaşık % 6,30 ile 9,60 arasındaki oranlar ile büyüme gerçekleşmiştir.

Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa coğrafyasında büyüme Oranları (%) 2009 yılındaki % -3,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda ortalama % 1,20 ile 5,40 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır. (Türkiye'de "gelişmekte olan pazarlar ve ekonomiler coğrafyasında sınıflanmıştır.)

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

Geçen aylardaki temel öngörülemez gelişme Büyük Britanya'nın AB'yi bırakma lehine oy kullanılmasıdır. Referandumda "Brexit Rferandumundan çıkan ayrılık kararına piyasaların tepkisi şaşırtıcı şekilde yumuşak olmuştur. Buna karşın Birleşik Krallıkla AB arasındaki kurumsal ve ticari anlaşmaların geleceği belirsiz olduğu gibi nihai etkisi de oldukça muğlaktır.

Gelişmekte olan ekonomilerde doğru finansal pazar duyarlılığı, gelişmiş ekonomilerde düşük faiz beklentilerinin, gelişmeyi destekleyen politikaları takip eden beklenti ile ilgili azalan endişeler ve bazı emtia fiyatlarının istikrar kazanması ile gelişmiştir.

Beklentiler ülkeler arasında keskin şekilde farklılık göstermektedir. Gelişmekte olan Asya ve Hindistan'da sağlam büyüme oranlarına ulaşılırken Sahra Afrikası'nda keskin yavaşlama görülmektedir.

Gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlik ve aşağı risklere tabi olan dizginlenmiş görünüm olması politik memnuniyetsizliği daha da ateşleyebilecektir.

Daha zayıf emtia fiyatlarına uyum sağlamaya zorlayıcı politikalar, pek çok gelişmekte olan ülke pazarını mücadele etmek ile karşı karşıyadır.

Endişe verici beklentiler, gelişmeyi arttırıcı ve zaafiyetleri yönetmede her zaman geniş tabanlı politik yanıtı ihtiyaç duymaktadır.

Güncel beklentiler uzun dönemli trendler, yeni şoklara ve devam eden yeniden düzenlemelerin karmaşık şekli devam etmektedir. Bu faktörler genel olarak büyüme için bastırılmış bir baz ve aynı zamanda gelecekteki ekonomik beklentiler için oldukça fazla belirsizlik içermektedir.

Devam eden önemli yeniden ayarlama/gruplaşmalar (özellikle gelişmekte olan ülkeler için önemlidir), Çin'deki yeniden dengeleme ve emtia ihracatçılarının uzun dönem düşüşü makro ekonomik programlarını ve yapısal uyumu içermektedir.

Ekonomik temel senaryosunda global büyüme beklenmekte ve büyüme oranının % 3,10 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir. Gelecek yıl ise tekrar % 3,40'a çıkabileceği düşünülmektedir.

Bu öngörü beklenenden daha zayıf ABD ekonomik aktivitesi ve aynı zamanda Brexit oyu ile birlikte önemli bir olumsuz riskin gerçekleşmesini yansıtmaktadır.

Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde büyümenin 5 yıl ardarda düşüşten sonra 2016 yılında az bir miktarda güçlenerek büyümenin % 4,20 olması beklenmektedir. Bu pazarlar için görünüş düzensiz ve geçmişte olduğundan daha zayıftır.

Gelişmekte olan ülkelere düşük faiz beklentileri ile dış finansman durumları kolaylaşırken diğer faktörler aktiviteyi bastırmaktadır. Bu durum Çin'de ekonomik yavaşlamayı içermekte ve yeni olumsuz ekonomik saçılmalar gerçekleşmektedir.

Kaynak yoğun yatırımlar ve ithalata daha az güven duyulmaktadır. Emtia ihracatçılarının daha düşük gelirlere sürekli uyum sağlaması, gelişmiş ekonomilerdeki inatçı zayıf talebin olumsuz saçılmalarının ve iç çekişmelerin sonuçları politik anlaşmazlıklar ve jeopolitik gerginlikler olarak ortaya çıkmaktadır. Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde beklentilerin iyileşmesi ve ekonomisinin biraz hareketlenmesi ile birlikte 2017 yılında ekonomik iyileşme beklenmektedir. Yatırımlardaki iyileşme ve stoklarda azalışlar beklenmektedir.

Parasal politika oranlarını kolaylaştırmak enflasyonu dizginlenmiştir. Bu yöntemi Malezya ve Endonezya ve aynı zamanda Rusya ve Türkiye aynı zamanda uygulamıştır.

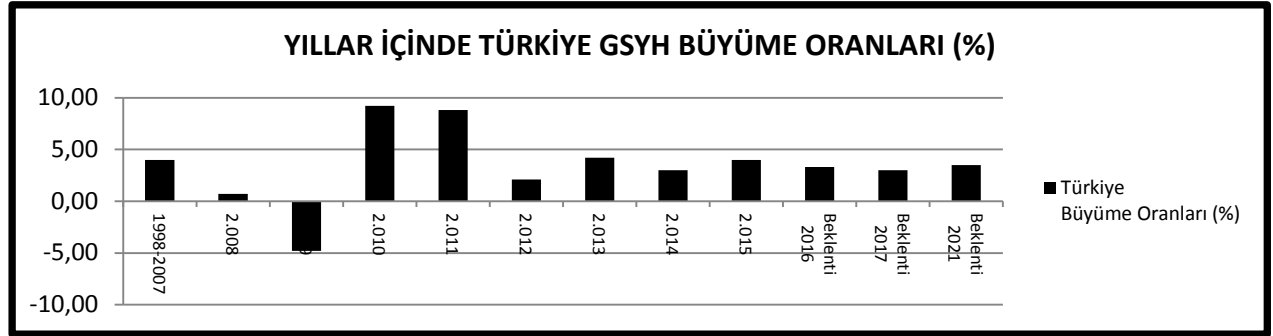
4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır. Türkiye 92 yıllık dönemde ortalama olarak % 4,8 oranında büyümüştür.

Ekonomistlerce Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olduğunda büyüme oranının anlam kazandığı gündeme gelmiştir. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

Yıllar	1998-2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2021
Türkiye GSYH Büyüme Oranları (%)	4,00	0,70	-4,80	9,20	8,80	2,10	4,20	3,00	4,00	3,30	3,00	3,50

Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre Türkiye ile ilgili aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Gelişmekte olan ülke ekonomilerine karşı olan hisler iyileşmiştir. Bunun sebebi ekonomik iyileşmedeki yayılmaların baskısı, uzun dönem reel faiz oranları ve net varlık değerlerindeki iyileşmedir.
- ✓ 2016-2017 yıllarında, makro ekonomilerdeki gevşeme ekonomik aktiviteyi desteklemesine karşın son dönem terörist saldırıların akibeditindeki belirsizlikler ve başarısız darbe girişimi büyüme oranlarını etkileyebilecektir.
- ✓ Geçerli harcamalarını ve parasal harcamalarını "2016-2018 Mali projeksiyonları güncel trendler ve politikalarına dayanan orta vadeli programı" ile paralel olarak sürdürecektir.
- ✓ Geniş para ve geniş uzun para tahminleri IMF projeksiyonlarına dayanmaktadır. Kısa dönem mevduat oranına benzer bir ABD enstrüman faiz oranına karşı sabit bir yayılma ile genişlemesi tahmin edilmektedir.
- ✓ Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.
- ✓ Word Economic Outlook Raporuna göre 2015 yılında % 4,00 olarak gerçekleşen GSYH büyüme oranı, 2016 yılında % 3,30, 2017 yılında % 3,00, 2021 yılında ise % 3,50 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir.
- ✓ Tüketici fiyatları (TEFE) 2015 yılında % 8,80 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında % 9,10, 2017 yılında artış eğilimini sürdürerek % 9,10, 2021 yılında ise % 6,20 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir.

- ✓ Cari işlemler dengesinin 2015 yılında %-4,50 olarak gerçekleşecektir. 2016 yılında % -4,40, 2017 yılında % -5,60, 2021 yılında ise % -5,60 gerçekleşerek cari işlemler dengesinin artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notunu "Baa3"ten "Ba1"e çektiği not görünümünü "durağan" olarak belirlemiştir.
- ✓ Zaman değeri para akışının farklı zaman noktasında olmasından kaynaklanmaktadır. Farklı zaman noktasında alınan ya da verilen miktardaki para aynı değerde olmayacaktır. Çünkü alınan ya da verilen paranın o günkü kullanım değerinden vazgeçilmesinin bir bedeli de olmaktadır. Bu bedel, paranın zaman değerinden doğmakta ve faiz olarak adlandırılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkul varlığının temel değerini hesaplamanın oldukça güç olması olmak ile birlikte varlığın beklenen gelir akımı, iskonto oranı (indirgeme oranı) ve risk priminin sonucuna göre gayrimenkulün değeri belirlenebilmektedir. Risk primini belirlemek için risksiz getiri oranlarını, iskonto oranlarını ve gerçekleşen döviz kurlarını belirlemek gerekmektedir.
- ✓ Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır. Bu girdileri kullanmak suretiyle hesaplanan öz sermaye maliyeti, her bir yılın nakit akımlarında indirgeme oranı olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle değerlendirme çalışmasında 03.10.2016 Tarihi ile 13.12.2016 Tarihleri arasında gerçekleşen ve Bloomberg tarafından açıklanan 10 yıllık dolar bazlı Eurobond (bir firmanın ya da ülkenin yabancı para cinsinden borçlanmasıdır) tahvili oranı olan "Risksiz Getiri Oranı" oranları da araştırılmıştır. Risksiz getiri oranı 12.12.2016 Tarihli "TL Tahvili" için % 11,45, "Euro Tahvili" için % 7,21, Dolar Tahvili için % 5,82 oranları referans olarak alınmıştır.
- ✓ Küresel düzeyde yaşanan istikrarsızlıklar, Türkiye'nin yaşadığı siyasi, ekonomik ve diğer riskler sonucunda Türk Lirası özellikle ABD Doları ve EURO karşısında belirgin değer kayıpları yaşamıştır. Dövizin oldukça yükselmesi nedeniyle özellikle gayrimenkul satışlarında satışlarda döviz kurunun sabitlenmesi, vadeli satışların yaygınlaşması, senetli satışlar v.b... farklı ve alternatifli yaklaşımlar görülmeye başlanmıştır. Değerleme raporları hazırlanmasında 03.10.2016 Tarihi ile 13.12.2016 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir.
- ✓ Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru yaşanan süreçler etkisi ile TL aleyhine istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Küresel ve Türkiye Ekonomik Görünüm Bölümlerinde belirtilen "Fiyat İstikrarı ve Finansal İstikrar" hedeflerindeki sapma eğilimi ve döviz kurundaki artış eğilimi nedeniyle döviz kurlarının en yüksek gerçekleştiği gün olan 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru, değerlendirme raporlarında referans olarak alınmıştır.

Tarih	USD Alış Kuru	USD Satış Kuru	Euro Alış Kuru	Euro Satış Kuru
13.12.2016 TL Değeri	3,4721	3,4784	3,6894	3,6960

Kaynak: 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru

- ✓ Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 3,4721 TL, 1 Euro döviz alış kuru ise 3,6894 TL olarak belirtilmiştir.
- ✓ Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3,4784 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3,6960 TL olarak belirtilmiştir.

4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye'de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaat sektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-emlak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin

Satışı Hakkında Kanun” kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

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

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,

Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)

- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde de oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak düşünülebilmektedir.

2016 yılında Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılar konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir. Varlık fiyatlarının artış nedenleri; genişletici para politikası, ekonomik büyüklüklerdeki olumlu seyir, likitide bolluğu, yeni icatlar, finansal serbestleşme, finansal yenilikler, borçlanma imkanlarının

kolaylaşması ve kredilerde büyük artış, portföy yapısındaki değişiklikler, hükümetlerin politikaları gayrimenkul değerlerindeki artışlarının nedeni olabilmektedir.

Merkezi yönetimin aldığı ekonomik kararlar sonucunda ekonominin, ekonominin ana sektörü inşaat sektörünün ve gayrimenkul satışlarının arttırılması öngörülmüştür.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) kredi işlemleri ile banka ve kredi kartları hakkında değişiklik içeren yönetmelikleri yürürlüğe girmesi ile kredi kartlarının taksit sayısının düzenlenmesi, tüketici kredilerindeki vade sınırının 36 aydan 48 aya yükseltilmesi, bireysel kredilerde sektör bazında yeni düzenlemeler getirmesi ekonominin canlanması hedeflenmiştir.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının arttırılması hedeflenmiştir.

Her ne kadar küresel ölçekte ekonomik daralmalar yaşansa da alınan kararlar ve Türkiye'nin genç nüfus yapısı, kentlere süren göçün devam etmesi, yatırımı devam eden büyük ölçekli projelerin sürmesi nedeniyle 2017 yılında da gayrimenkul satışlarının 2016 yılındaki satış eğilimini sürdüreceği ve gayrimenkul satışlarının artacağı öngörülmüştür.

4.5 Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler

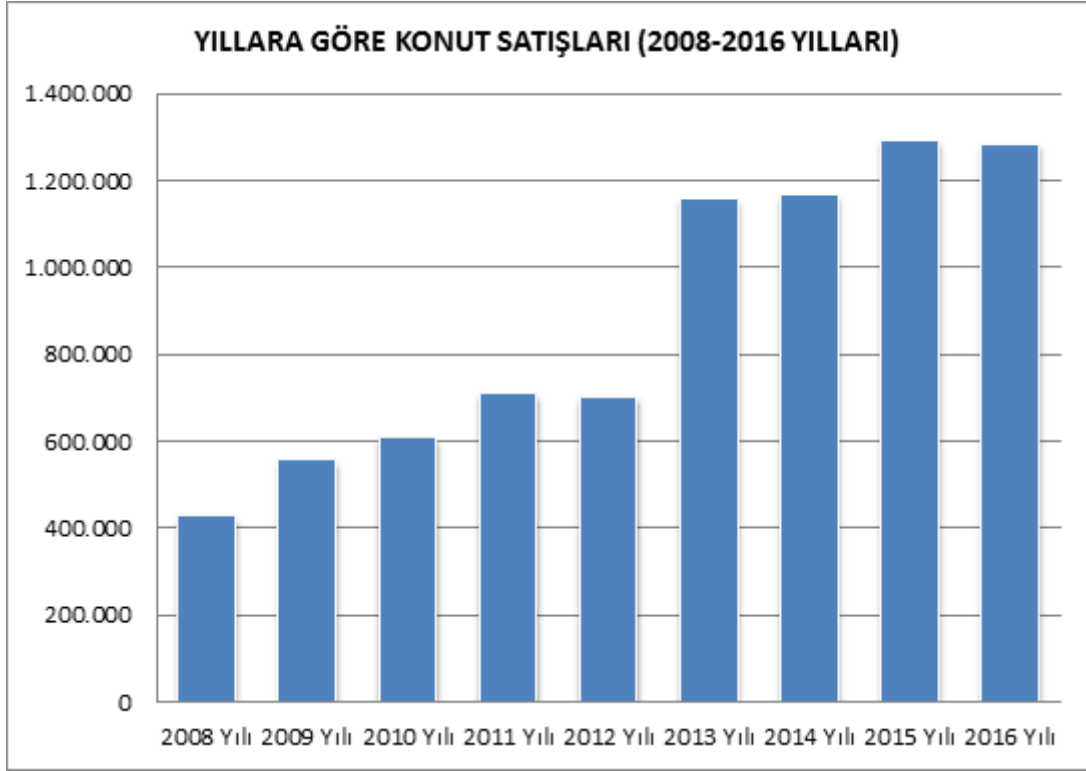
2008'in son çeyreğinde ortaya çıkan küresel ekonomik darboğaz ülkemizde de etkisini hissettirmiştir. Ekonomik daralma ilk önce Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü olan inşaat sektörünü etkilemiştir. Konut talebindeki düşüş ile birlikte satışları gerileyen firmalar bir takım avantajlı finansal paketler ile birlikte talebi arttırmaya çalışmışlardır. 2009 yılının ilk çeyreği ile birlikte hafif bir toparlanma sürecine girilmiştir. 2009 yılının 2. çeyreğinde, hükümetin piyasaya hareket sağlamak için KDV ve tapu harcı oranlarında indirim gitmesi konut satışlarında ciddi bir artış sağlamıştır. Daha sonra geçici düzenlemenin ardından piyasalarında toparlanmaya başlamış, 2010 yılından itibaren konut satışları olağan seyrine yükselmiş olup düşüş gösteren kredi faiz oranları ile konut satışlarında artan bir ivme gözlemlenmiştir.

YIL	SATIŞ ADEDİ
2008 Yılı	427.105
2009 Yılı	555.184
2010 Yılı	607.098
2011 Yılı	708.275
2012 Yılı	701.621
2013 Yılı	1.157.190
2014 Yılı	1.165.381
2015 Yılı	1.289.320
2016 Yılı	1.281.933

2008-2016 Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

Son dönemdeki satışlar incelendiğinde, Türkiye’de 2014 yılına kadar konut satışları artış göstermiştir(2012 yılı hariç). Konut satışı artışında, Türkiye’de düşen konut kredisi faiz oranları, deprensellik nedeniyle eskiyen konut stoğu, kentsel dönüşüm bilincinin artması gibi sosyal konular öne çıkmıştır. 2013 yılı itibarı ile düşen konut kredisi faiz oranlarının etkisiyle 1.157.190 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2014 Yılına kısmen artan satış rakamları 1.165.381 adet olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre artış gerçekleşmiştir. 2015 yılı satış rakamları 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise 2015 yılına göre konut satışında azalma olacağı öngörülmüştür.

¹ 2013, 2014, 2015 Yılı Ekim, Kasım ve Aralık Ayı satış verilerinin ortalamaları baz alınarak 2016 Yılı Ekim, 2016 Yılı Kasım ve 2016 Aralık Ayı satış rakamları öngörülmüştür. Öngörülen satış rakamları üzerine TÜİK’ten elde edilen 2016 yılı ilk 10 verileri ilave edilmiş ve 2016 satış rakamları tahmin edilmiştir.



2008-20162 Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

Konut gelişim süreci incelendiğinde, İstanbul'da sanayi ve hizmet sektörünün çok hızlı şekilde gelişmesiyle, hızlı bir nüfus artışının yaşandığı ve beraberinde düzensiz, alt yapı ve sosyal açıdan yeterli olmayan konut alanlarının oluştuğu görülmüştür.

İstanbul'da 78.144,56 ha (köyler dâhil) konut alanı bulunmakta ve bu alanların %67,58'ini düzenli gelişmiş alanlar, %32,41'ini ise düzensiz gelişmiş alanlar oluşturmaktadır. Düzenli konut alanlarına bakıldığında birçoğunun yoğun bir yapılaşmaya sahip oldukları, otopark ve sosyal donatı açısından yetersiz olduğu da gözlenmektedir.

1999 yılındaki depremin ardından konutların depreme karşı dayanıklılığı sorgulanmaya başlanmış ve deprem öncesinde yapılmış konutlardan daha dayanıklı ve daha iyi inşaat teknolojisine sahip konutlara geçme yönünde bir talep oluşmaya başlamıştır.

Özellikle 2000'li yıllarla birlikte sosyal donatılar açısından zengin, kapalı site tarzı yaşam alanları gelişmeye başlamıştır. Önce bu tür projeler şehir merkezine en yakın mesafede boş arsalar üzerinde geliştirilmiş, bu alanların tükenmesi ile birlikte kent çeperlerine yayılmıştır.

Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul'da nüfus yoğunluğu

² 2013, 2014, 2015 Yılı Ekim, Kasım ve Aralık Ayı satış verilerinin ortalamaları baz alınarak 2016 Yılı Ekim, 2016 Yılı Kasım ve 2016 Aralık Ayı satış rakamları öngörülmüştür. Öngörülen satış rakamları üzerine TÜİK'ten elde edilen 2016 yılı ilk 10 verileri ilave edilmiş ve 2016 satış rakamları tahmin edilmiştir.

düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile ilgili yaşanan sıkıntı benzer şekilde Türkiye'nin tamamında yaşanmaktadır. Bu nedenle hükümet tarafından sağlıksız konut alanlarının dönüşümüne yönelik bir kanun hazırlanmış olup bu program sosyal bir politika haline getirilmiştir. Amaç riskli kent dokusunun dönüşümü sağlıklı hale getirilerek, yeniden pazara sunulmasıdır.

Bu nedenle kent merkezi ve yakın çevresinde kentsel dönüşümüne yönelik çalışmalar artmıştır. Önümüzdeki dönemde kent merkezindeki konut alanlarının iyileştirilmesi ile birlikte, kentin çeperlerinden merkeze doğru bir hareketin olacağı düşünülmektedir.

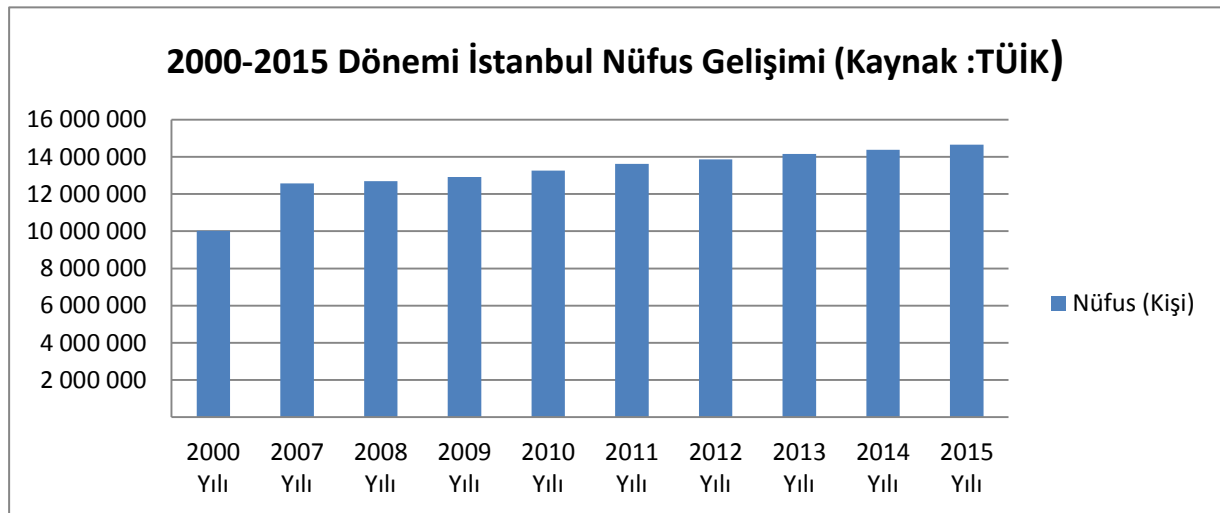
Konut ihtiyacını doğuran sebepler incelendiğinde, 3 ana başlık görülmektedir:

- 1) Nüfus Artışı ve Göç Kaynaklı Konut İhtiyacı
- 2) Kentsel Yenileme/Dönüşüm Kaynaklı Konut İhtiyacı
- 3) Deprem Kaynaklı Konut İhtiyacı

İstanbul'da konut stokuna bakıldığında yeni üretilen konutların nüfus artışı kaynaklı konu tarzını karşıladığı görülmektedir. Aşağıdaki bu konu ile ilgili veriler incelenmiştir.

Yıl	2000 Yılı	2007 Yılı	2008 Yılı	2009 Yılı	2010 Yılı	2011 Yılı	2012 Yılı	2013 Yılı	2014 Yılı	2015 Yılı
Nüfus (Kişi)	10 018 735	12 573 836	12 697 164	12 915 158	13 255 685	13 624 240	13 854 740	14 160 467	14 377 018	14 657 434

2000-2015 Dönemi İstanbul Nüfus Gelişimi (Kaynak: TÜİK)



- 2000-2011 Yılları Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: 3,68
- 2012 Yılı İstanbul Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: 3,82
- Nüfus Artış Kaynaklı Konut Talebi: 979.756
- 2000-2011 Yılları Arasında Verilen Ruhsat Verilen Binalardaki Konut Sayısı: 1.084.195

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kaynaklı konut ihtiyacının kentsel dönüşüm kanunu ile birlikte daha hızlı bir şekilde karşılanacağı düşünülmektedir. Fakat kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi

için imar artışının yapılması gerektiği görülmektedir. Bu durumda ihtiyaç sahiplerinin konutlarının yanı sıra yeni konut üretimi ortaya çıkacaktır. Bu arzın, nüfus artış kaynaklı konut ihtiyacının bu alanlardan karşılanmasına ön ayak olması beklenmektedir. Ayrıca 2013 yılından itibaren yürürlüğe giren KDV düzenlemesi ile kentsel dönüşüm alanlarında inşaat yapılması bu ihtiyacı desteklemektedir.

Yapı Ruhsatı 01 Ocak 2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projelerinde uygulanacak KDV oranları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirler dışında olan konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 2) 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 3) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde
 - a. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda;
 - i. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - ii. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
 - b. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere inşa edilen konutlarda yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerinde yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29.maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² değeri;
 - i. 500 TL'den az (500 TL hariç) olanlarda;
 1. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 2. Net alanı 150 m²'den fazla olanlar için %18

08 Eylül 2016 tarihinden geçerli olmak üzere; 2016/9153 sayılı Kararın 1. maddesi ile KDV Oranlarının belirlenmiş olduğu Karara Geçici 2. Madde eklenmiş bulunmaktadır.

Geçici 2. maddenin hükmü; "Bu kararın 1. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranına tabi konutların, 31/3/2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde, aynı fıkranın (c) bendinde belirtilen vergi oranı uygulanır" şeklindedir.

Yapılan bu düzenlemeyi özetleyecek olursak; Mart 2017'ye kadar geçerli olmak üzere;

1- 08.09.2016 ve 31.03.2017 tarihleri arasında teslimi gerçekleştirilecek net kullanım alanı 150 m² üstü olan konut teslimlerinde yeni KDV oranı %8,

2- 08.09.2016 ve 31.03.2017 tarihleri arasında teslimi gerçekleştirilecek Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan arsa birim m² fiyatı Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde de yeni %8 olarak belirlenmiş bulunmaktadır.

Son dönemde konut stokunda yaşanan artış ve konut satışlarında yaşanan düşüşü azaltmak amacıyla geçici olarak Mart 2017'ye kadar KDV oranları yeniden düzenlenmiş bulunmaktadır.

Bakanlar Kurulu tarafından gerçekleştirilen 8 Eylül 2016 tarihli düzenleme ile 150 m²'den büyük konut teslimleri ile 150 m² ye kadar olanlarda ve Büyükşehir sınırları içerisinde arsa m² birim fiyatı 1000 TL üstü olan konut teslimlerinde KDV oranı %18'den %8'e düşürülmüş olup bu da %10 oranında bir indirimle gidilmiş olması anlamına gelmektedir.

Bununla birlikte önceki düzenlemelere göre konut teslimlerinde % 1 ve % 8 olarak uygulanan KDV oranlarında da herhangi bir değişik söz konusu değildir. İnşaat çalışmalarının devam etmesi nedeniyle KDV oranı % 18 alınacaktır.

4.6 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.6.1 İstanbul İli

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

Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.



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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir.

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

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

4.6.2 Kartal İlçesi

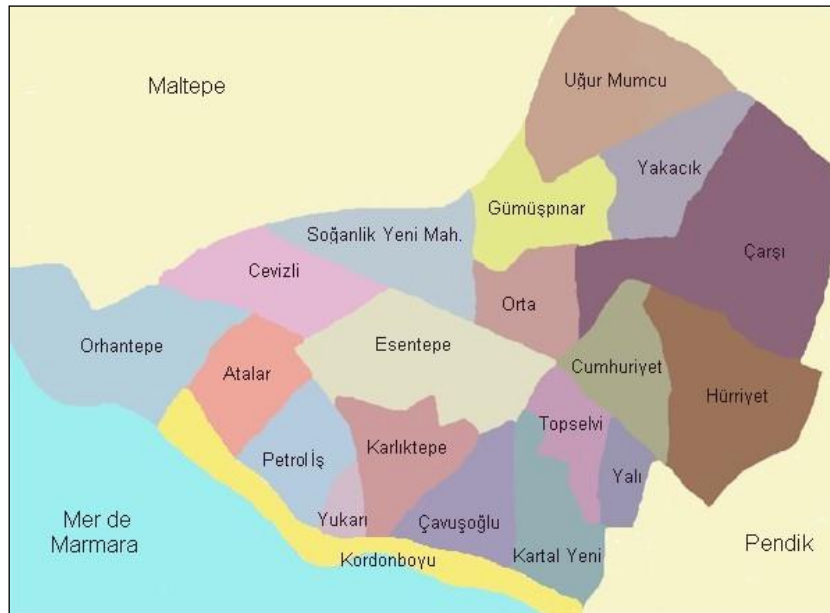
Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir.

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

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

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

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



Kartal Haritası

4.6.3 Kartal Gayrimenkul Piyasası

Kartal İlçesi'nde markalı konut projeleri incelendiğinde 2009 yılından itibaren toplam 7 adet konut projesinin arz edildiği, arzın özellikle 2011 ve 2012 yılları arasında yükseldiği ve 2013 yılında düşüş gösterip 2014 ve 2015 tekrardan yükseldiği görülmektedir. En yüksek stoğun Soğanlık Yeni, Orta ve Yakacık Yeni mahallerinde olduğu görülmektedir.

Kartal Yıllar Bazında Tamamlanmış Tablosu

Bölge	Toplam Stok	Proje Sayısı	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Soğanlık Yeni	2.800	10	1460 (3)	705 (1)	48 (1)	375 (3)	12 (1)	-	-	200 (1)
Gümüşpınar	150	2	-	-	54 (1)	-	-	-	96 (1)	-
Hürriyet	884	6	-	166 (1)	-	-	-	530 (3)	188 (2)	-
Çarşı	415	4	-	-	32 (1)	-	-	189 (1)	102 (1)	92 (1)
Cumhuriyet	556	4	-	140 (1)	-	92 (1)	-	286 (1)	-	38 (1)
Orta	1.431	6	567 (1)	-	560 (3)	168 (1)	-	136 (1)	-	-
Yakacık Yeni	1.274	11	334 (3)	122 (1)	386 (2)	168 (1)	-	67 (1)	120 (2)	77 (1)
Kordonboyu	490	4	152 (1)	-	212 (1)	-	-	17 (1)	-	109 (1)
Uğurmumcu	742	3	-	-	340 (1)	312 (1)	90 (1)	-	-	-
Yalı	610	2	-	-	-	-	-	253 (1)	357 (1)	-
Esentepe	457	2	-	-	350 (1)	-	107 (1)	-	-	-
Karlıktepe	314	2	-	102 (1)	-	-	-	-	312 (1)	-
Yukarı	93	2	-	52 (1)	-	41 (1)	-	-	-	-
Yunus	134	1	-	-	-	-	-	-	134 (1)	-
Atalar	102	1	-	-	-	-	-	-	102 (1)	-
Topselvi	87	1	-	-	-	-	-	-	-	87 (1)
Cevizlik	59	1	-	-	-	-	59 (1)	-	-	-
Toplam	10.598	62								





Kartal Mahalle Haritası



Gayrimenkullerin Bulunduğu Konum

Kartal Yıllar Bazında İnşaat Devam Eden Projeler Tablosu

Bölge	Toplam Stok	Proje Sayısı	2015	2016
Soğanlık Yeni	200	1	-	200 (1)
Gümüşpınar	96	1	96 (1)	-
Hürriyet	188	2	188 (2)	-
Çarşı	194	2	102 (1)	92 (1)
Cumhuriyet	38	1	-	38 (1)
Yakacık Yeni	197	3	120 (2)	77 (1)
Kordonboyu	109	1	-	109 (1)
Yalı	357	1	357 (1)	-
Karlıktepe	312	2	312 (1)	-
Yunus	134	1	134 (1)	-
Atalar	102	1	102 (1)	-
Topselvi	87	1	-	87 (1)
Toplam	2.014	17	1411	603

2015 yıllarında teslimi yapılacak projeler incelendiğinde özellikle konut adedinin neredeyse 2016 yılına göre 2 katından fazla olduğu görülmektedir.



5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

11236 Ada 21 Parsel, Üsküdar Caddesine cepheli konumda bulunmaktadır. Parsel tren yolu ile minibüs caddesi arasında kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza minibüs caddesi olarak da bilinen Üsküdar Caddesi üzerinde, Kadıköy – Kartal istikametinde ilerlenerek ulaşılabilir.



Yakın Çevresi

21 No'lu parsel için mevcutta 29.08.2016 tarih ve 04/087 sayılı yapı ruhsatı ve 18.230m² ticaret + konut projesi için temel seviyesinde inşaat faaliyetleri başlamıştır. Gayrimenkulün yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut ve zemin katta yer alan ve yakın çevreye hizmet verecek ticari kullanımların olduğu görülmüştür. Buradaki konutlar eski deprem yönetmeliğine göre yapıldığı için birçoğunun parsel veya ada bazında yıkılıp yenilendiği gözlenmiştir.

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

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

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kartal
Mahallesi	:	Yukarı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	186
Ada No	:	11236
Parsel No	:	21
Yüzölçümü	:	3.028,37 m ²

Kat irtifakı listesi aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			MALİKİ	Tarih	Yevmiye	Cilt	Sahife	Eklenti
1	2. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28752	-
2	2. NORMAL KAT	MESKEN	158	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28753	-
3	2. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28754	-
4	2. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28755	-
5	2. NORMAL KAT	MESKEN	158	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28756	-
6	2. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28757	-
7	3. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28758	-
8	3. NORMAL KAT	MESKEN	158	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28759	-
9	3. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28760	-
10	3. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28761	-
11	3. NORMAL KAT	MESKEN	158	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28762	-
12	3. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28763	-
13	4. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28764	-
14	4. NORMAL KAT	MESKEN	158	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28765	-
15	4. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28766	-
16	4. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28767	-
17	4. NORMAL KAT	MESKEN	158	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28768	-
18	4. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28769	-
19	5. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28770	-
20	5. NORMAL KAT	MESKEN	158	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28771	-
21	5. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28772	-
22	5. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28773	-
23	5. NORMAL KAT	MESKEN	158	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28774	-
24	5. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28775	-
25	6. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28776	-
26	6. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28777	-
27	6. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28778	-

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			MALİKİ	Tarih	Yevmiye	Cilt	Sahife	Eklenti
28	6. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28779	-
29	6. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28780	-
30	6. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28781	-
31	7. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28782	-
32	7. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28783	-
33	7. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28784	-
34	7. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28785	-
35	7. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28786	-
36	7. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28787	-
37	8. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28788	-
38	8. NORMAL KAT	MESKEN	158	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28789	-
39	8. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28790	-
40	8. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28791	-
41	8. NORMAL KAT	MESKEN	158	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28792	-
42	8. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28793	-
43	9. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28794	-
44	9. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28795	-
45	9. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28796	-
46	9. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28797	-
47	9. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28798	-
48	9. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28799	-
49	10. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28800	-
50	10. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28801	-
51	10. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28802	-
52	10. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28803	-
53	10. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28804	-
54	10. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28805	-

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			MALİKİ	Tarih	Yevmiye	Cilt	Sahife	Eklenti
55	11. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28806	-
56	11. NORMAL KAT	MESKEN	158	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28807	-
57	11. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28808	-
58	11. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28809	-
59	11. NORMAL KAT	MESKEN	158	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28810	-
60	11. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28811	-
61	12. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28812	-
62	12. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28813	-
63	12. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28814	-
64	12. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28815	-
65	12. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28816	-
66	12. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28817	-
67	13. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28818	-
68	13. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28819	-
69	13. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28820	-
70	13. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28821	-
71	13. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28822	-
72	13. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28823	-
73	14. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28824	-
74	14. NORMAL KAT	MESKEN	158	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28825	-
75	14. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28826	-
76	14. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28827	-
77	14. NORMAL KAT	MESKEN	158	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28828	-
78	14. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28829	-
79	15. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28830	-
80	15. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28831	-
81	15. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28832	-

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			MALİKİ	Tarih	Yevmiye	Cilt	Sahife	Eklenti
82	15. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28833	-
83	15. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	291	28834	-
84	15. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28835	-
85	16. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28836	-
86	16. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28837	-
87	16. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28838	-
88	16. NORMAL KAT	MESKEN	120	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28839	-
89	16. NORMAL KAT	MESKEN	157	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28840	-
90	16. NORMAL KAT	MESKEN	64	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28841	-
91	17. NORMAL KAT	MESKEN	236	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28842	-
92	17. NORMAL KAT	MESKEN	123	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28843	-
93	17. NORMAL KAT	MESKEN	123	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28844	-
94	17. NORMAL KAT	MESKEN	236	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28845	-
95	ZEMİN KAT	DÜKKAN	206	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28846	-
96	ZEMİN KAT+1	DÜKKAN	543	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28847	-
97	ZEMİN KAT+1	DÜKKAN	643	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28848	-
98	ZEMİN KAT	DÜKKAN	26	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28849	-
99	ZEMİN KAT	DÜKKAN	56	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28850	-
100	ZEMİN KAT	DÜKKAN	40	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28851	-
101	ZEMİN KAT	DÜKKAN	411	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28852	-
102	ZEMİN KAT	DÜKKAN	310	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28853	-
103	ZEMİN KAT	DÜKKAN	299	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28854	Ek 1 Depo
104	ZEMİN KAT	DÜKKAN	269	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28855	-
105	ZEMİN KAT	DÜKKAN	273	/	14.038	KİLER HOLDİN A.Ş.	26.09.2016	22955	292	28856	-

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

06.12.2016 tarihinde Kartal Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen tapu kayıt örneğine ve Kartal Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazların üzerinde müştereken aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde:

- ✓ 04.11.1987 Tarih ve 5108 Yevmiye numarası ile dosyasında mevcut projesi gereğince yapılan otoparklar yapının ortak mahallerden olup başka bir amaç için kullanılamaz.
- ✓ 22.05.2013 Tarih ve 10457 Yevmiye numarası ile 6306 Sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.
- ✓ 26.09.2016 Tarih ve 22955 Yevmiye numarası ile yönetim planı bulunmaktadır. (29.08.2016 Tarih)

Rehinler Hanesinde Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde:

- ✓ 02.09.2015 Tarih ve 20832 Yevmiye numarası ile Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 25.000.000 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.
- ✓ 02.09.2015 Tarih ve 20832 Yevmiye numarası ile Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 5.000.000 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

Serhler Hanesinde Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde:

- ✓ 31.05.2016 Tarih ve 14263 Yevmiye numarası ile tamamında Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine tamamında kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

11236 ada 21 no'lu parselde son üç yıl içerisinde,

- ✓ 25.06.2015 tarih ve 10457 yevmiye no ile Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San. Ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken satış işleminden Kiler Holding A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- ✓ 28.06.2013 tarih ve 13310 ile "Kamu Haczi: Marmara Kurumlar V.D.'nin 27.10.2009 tarih ve 21313 sy. Yazısı ile Ümit Kiler ve Nahit Kiler hisseleri üzerine (2.400.489,32 TL)" rehini terkin edilmiştir.
- ✓ 02.09.2015 Tarih ve 20832 Yevmiye numarası ile Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 25.000.000,00.-TL bedel ile 1. ve 2.dereceden ipotek bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konu taşınmazın 568 ada numarası iken kadastro çalışması ile 11236 olarak değiştirilmiştir.

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

- ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişki Esaslar Tebliğinin 30.Maddesi’nde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.
- ✓ Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur” denilmektedir.
- ✓ Parsel üzerinde yer alan ipotek Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı üzerine geçirilmiş olup söz konusu ipotek Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yatırımları için kredi temini amacıyla Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na geçirilmiştir. Kiler Holding’den temin edilen 15.11.2016 tarihli yazı rapor ekinde sunulmuştur. Tapu kayıtları açısından taşınmazın GYO portföyüne “Hak ve Fayda olarak” alınmasına herhangi bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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

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

İlgili Plan Notlarına Göre,

“TİCARET + KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET OLMAK KAYDI İLE ÜST KATLARDA KONUT VEYA TİCARET FONKSİYONU YER ALABİLİR. YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE YOL CEPHELERİNDE BULUNAN BİNALARIN ZEMİN KATLARININ TİCARET OLMASI

KAYDI İLE DİĞER BİNALARIN TAMAMINDA KONUT YAPILABİLİR. TİCARET+KONUT ALANLARINDA PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINDA KATLI OTOPARK VE ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ YER ALABİLİR. KAT ADEDİ VERİLEN KONUT + TİCARET BLOK YAPILANLAMALARDA KAT ADEDİ İPTAL EDİLEREK TAKS DEĞERİ 0.20-0.40 ARASINDA SERBEST BIRAKILMIŞTIR.

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

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

1. Plan değişikliği tasdik sınırı İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 186 pafta, 568 ada 21 parsel sınırındadır.
2. Plan değişikliği tasdik sınırı içerisinde kalan alan kısmen yol ve refüj, kısmen de ticaret + konut alanıdır. Ticaret + konut alanında E:2,50 TAKS:0,40 Hmaks: İBB tarafından alınacak silüet kararına göre belirlenecektir.
3. Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanmak kaydıyla iskân edilen 1. bodrum kat emsale dâhildir.
4. -+0.00 kotu binaların oturduğu köşe noktası ortalamasıdır.
5. Plan değişikliği tasdik sınırı içerisinde 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
6. Kamuya ait alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
7. Uygulama aşamasında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen öneri ve önlemlere uyulacaktır.
8. T.C. Devlet Demiryolları İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü ve DLH Marmaray Grup Başkanlığı'nın uygun görüşü alınması zorunludur. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları onayı alınmadan uygulamaya geçilmez.
9. Açıklanmayan hususlarda 19.04.2013 olanlı 1/1000 ölçekli Kartal güneyi Revizyon uygulama imar planı, plan notları ve planlı alanlar tıp imar yönetmeliği geçerlidir.
10. Planlama alanına ilişkin kentsel tasarım projesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanmadan uygun görülmeden uygulamaya geçilemez.

İmar durum belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu parsel için 16.11.2016 tarihinde Kartal Belediyesi İmar Arşivinde incelenen dosyasında konu taşınmaza ait 27.02.2015 tarih ve 4971 sayılı imar durumu yazısı, 16.02.2016 tarih ve 00/078 sayılı ilk yapı ruhsatı isim değişikliği yapılarak 29.08.2016 tarih ve 04/087 sayılı “İsim

Değişikliği" (Şantiye Şefi Alaaddin Karaaslan iken değişiklik ile Hüsnü Atmaca Şantiye Şefi olarak değiştirilmiştir.) ruhsatı alınmıştır.

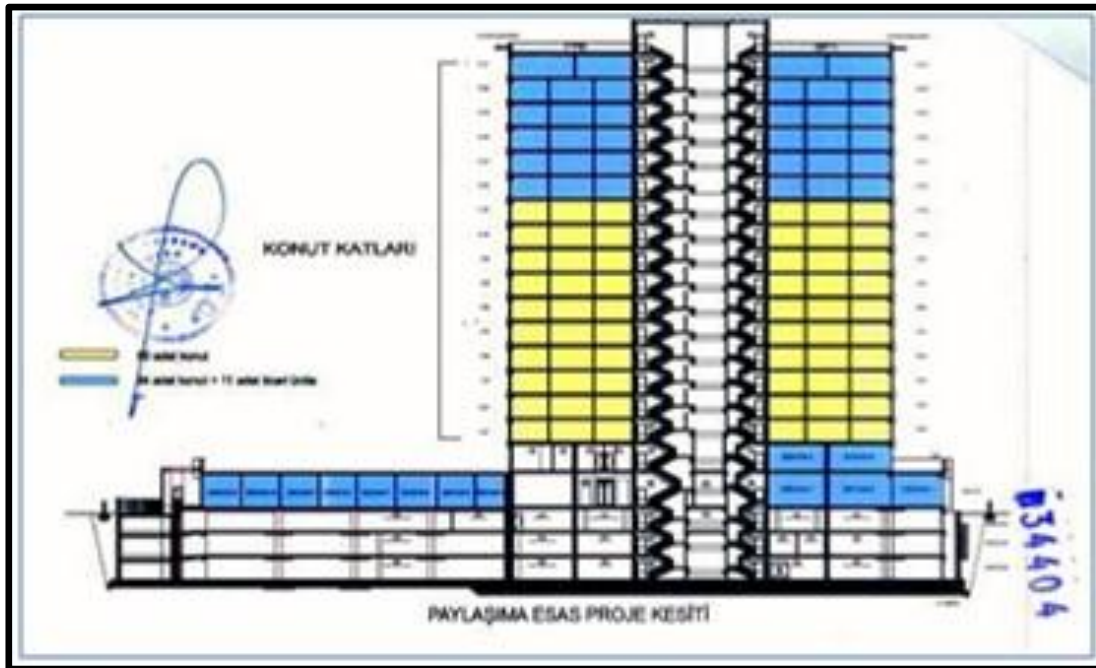
Dosyada ayrıca 22.01.2016 tarih ve 2015/61924 sayılı mimari projesi bulunmaktadır.

Mimari projede vaziyet planı, bağımsız bölüm sayısı ve inşaat alanı hesapları bulunmaktadır. Yapı ruhsatında alan tiplerinde toplamında sehven hata yapıldığı toplan alanın ruhsat ve mimari projede aynı olduğu görülmüştür. Yapı ruhsatına göre proje inşaat alanı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

11236 Ada 21 Parsel	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan m ²
Mesken	94	8.325,90
Ofis ve İşyeri	11	904,28
Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)		57,97
Ortak Alan		8.941,85
TOPLAM	105	18.230

Ayrıca İstanbul İli Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi 186 Pafta 11236 (eski 568) Ada 21 parselde bulunan taşınmaz ile ilgili olarak arsa sahibi Kiler Holding A.Ş ve proje geliştirici Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 04.11.2015 tarihinde "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış olup sözleşmeye göre sözleşme ekinde yer verilen proje kesitine göre;

- ✓ "Mavi renkte belirtilmiş olan bağımsız bölüm ve bu bağımsız bölümlerle ilişkili diğer tüm kullanım alanları, tahsis ve eklentiler "Proje Geliştirici" ye" verilecektir.
- ✓ "Sarı renkte belirtilmiş olan bağımsız bölüm ve bu bağımsız bölümlerle ilişkili diğer tüm kullanım alanları, tahsis ve eklentiler arsa Sahibine" ait olması hususunda mutabakata varmışlardır.
- ✓ Sözleşme eki proje kesiti aşağıdaki gibidir.



KİLER GYO'YA AİT BİRİMLER					KİLER HOLDİNG'E AİT BİRİMLER				
Bağımsız Bölüm No	Oda Sayısı	Niteliği	Katı	Satışa Esas Brüt Alanı(m2)	Bağımsız Bölüm No	Oda Sayısı	Niteliği	Katı	Satışa Esas Brüt Alanı(m2)
61	1+1	MESKEN	12	63,50	1	1+1	MESKEN	2	63,50
62	3+1	MESKEN	12	157,30	2	3+1	MESKEN	2	158,07
63	2+1	MESKEN	12	119,53	3	2+1	MESKEN	2	120,42
64	2+1	MESKEN	12	119,53	4	2+1	MESKEN	2	120,42
65	3+1	MESKEN	12	157,30	5	3+1	MESKEN	2	158,07
66	1+1	MESKEN	12	63,50	6	1+1	MESKEN	2	63,50
67	1+1	MESKEN	13	63,50	7	1+1	MESKEN	3	63,50
68	3+1	MESKEN	13	157,30	8	3+1	MESKEN	3	158,07
69	2+1	MESKEN	13	119,53	9	2+1	MESKEN	3	120,42
70	2+1	MESKEN	13	119,53	10	2+1	MESKEN	3	120,42
71	3+1	MESKEN	13	157,30	11	3+1	MESKEN	3	158,07
72	1+1	MESKEN	13	63,50	12	1+1	MESKEN	3	63,50
73	1+1	MESKEN	14	63,50	13	1+1	MESKEN	4	63,50
74	3+1	MESKEN	14	158,07	14	3+1	MESKEN	4	158,07
75	2+1	MESKEN	14	120,42	15	2+1	MESKEN	4	120,42
76	2+1	MESKEN	14	120,42	16	2+1	MESKEN	4	120,42
77	3+1	MESKEN	14	158,07	17	3+1	MESKEN	4	158,07
78	1+1	MESKEN	14	63,50	18	1+1	MESKEN	4	63,50
79	1+1	MESKEN	15	63,50	19	1+1	MESKEN	5	63,50
80	3+1	MESKEN	15	157,30	20	3+1	MESKEN	5	158,07
81	2+1	MESKEN	15	119,53	21	2+1	MESKEN	5	120,42
82	2+1	MESKEN	15	119,53	22	2+1	MESKEN	5	120,42
83	3+1	MESKEN	15	157,30	23	3+1	MESKEN	5	158,07
84	1+1	MESKEN	15	63,50	24	1+1	MESKEN	5	63,50
85	1+1	MESKEN	16	63,50	25	1+1	MESKEN	6	63,50
86	3+1	MESKEN	16	157,30	26	3+1	MESKEN	6	157,30
87	2+1	MESKEN	16	119,53	27	2+1	MESKEN	6	119,53
88	2+1	MESKEN	16	119,53	28	2+1	MESKEN	6	119,53
89	3+1	MESKEN	16	157,30	29	3+1	MESKEN	6	157,30
90	1+1	MESKEN	16	63,50	30	1+1	MESKEN	6	63,50
91	4+1	MESKEN	17	235,95	31	1+1	MESKEN	7	63,50
92	2+1	MESKEN	17	122,76	32	3+1	MESKEN	7	157,30
93	2+1	MESKEN	17	122,76	33	2+1	MESKEN	7	119,53
94	4+1	MESKEN	17	235,95	34	2+1	MESKEN	7	119,53
TOPLAM MESKEN ALANI				4124,05	35	3+1	MESKEN	7	157,30
D1	95	DÜKKAN	ZEMİN	89,77	36	1+1	MESKEN	7	63,50
D2	96	DÜKKAN	ZEMİN+1.KAT	236,21	37	1+1	MESKEN	8	63,50
D3	97	DÜKKAN	ZEMİN+1.KAT	279,39	38	3+1	MESKEN	8	158,07
D4	98	DÜKKAN	ZEMİN	11,43	39	2+1	MESKEN	8	120,42
D5	99	DÜKKAN	ZEMİN	24,34	40	2+1	MESKEN	8	120,42
D6	100	DÜKKAN	ZEMİN	17,59	41	3+1	MESKEN	8	158,07
D7	101	DÜKKAN	ZEMİN	178,76	42	1+1	MESKEN	8	63,50
D8	102	DÜKKAN	ZEMİN	134,63	43	1+1	MESKEN	9	63,50
D9	103	DÜKKAN	ZEMİN	121,99	44	3+1	MESKEN	9	157,30
D10	104	DÜKKAN	ZEMİN	116,76	45	2+1	MESKEN	9	119,53
D11	105	DÜKKAN	ZEMİN	118,82	46	2+1	MESKEN	9	119,53
TOPLAM DÜKKAN ALANI				1329,69	47	3+1	MESKEN	9	157,30
GENEL TOPLAM				5453,74	48	1+1	MESKEN	9	63,50
					49	1+1	MESKEN	10	63,50
					50	3+1	MESKEN	10	157,30
					51	2+1	MESKEN	10	119,53
					52	2+1	MESKEN	10	119,53
					53	3+1	MESKEN	10	157,30
					54	1+1	MESKEN	10	63,50
					55	1+1	MESKEN	11	63,50
					56	3+1	MESKEN	11	158,07
					57	2+1	MESKEN	11	120,42
					58	2+1	MESKEN	11	120,42
					59	3+1	MESKEN	11	158,07
					60	1+1	MESKEN	11	63,50
					TOPLAM ALAN				6.826,50

- ✓ Proje kesitine göre 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11.normal katlarda yer alan 60 adet konut arsa sahibine, zemin kattaki 11 adet ticari ünite ile 12,13,14,15,16 ve 17. Normal katlardaki 34 adet konut proje geliştiriciye aittir.
- ✓ Müşteriden elde edilen bilgiye göre projedeki Kiler GYO ve Kiler Holding'e ait konut ve ticari birimlerin satılabilir alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Buna göre projedeki toplam satılabilir konut alanı 10.950,55 m² toplam satılabilir ticari alan 1.329,69 m²dir.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

- ✓ Parsel üzerinde başlanan projede Çınar Mahallesi, Adnan Kahveci Caddesi Çınar Apartmanı Sitesi No: 11 D. 5 Maltepe/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Gümüşsuyu Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir.

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

- ✓ 568 ada 21 no.lu parsel numarası ile kayıtlı iken Bila tarih ve Bila sayılı yevmiye ile ada numarası 11236 olarak değiştirilmiştir.
- ✓ 11236 (eski 568) ada 21 no.lu parsel 19.04.2013 tasdik tarihli Kartal E-5 Güneyi Revizyon Uygulama Planı hükümlerine tabi olup 12.11.2013 tarihinde gördüğü plan tadilatı ile 5.3 başlığında belirtilen yapılaşma koşullarına ve plan notlarına sahip hale gelmiştir.
- ✓ Ayrıca konu parsel için 04.11.2014 tarih ve 22438 yevmiye no ile hükmen yola terk işlemi ve 08.06.2015 tarih ve 13831 yevmiye no ile yola terk işlemi gerçekleştirmiştir.

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

Gayrimenkul projesinin bulunduğu arsa için imar durum belgesi, inşaatla ilişkin yapı ruhsatı ve mimari projeleri bulunmaktadır. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olduğu görülmüştür.

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

21 No'lu parsel üzerinde kurulu kat irtifakına göre 94 mesken ve 11 dükkanın imar bilgileri açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyüne "Hak ve Fayda olarak" alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projeye ilişkin olarak ruhsat ve mimari proje incelenmiştir.

5.3.7 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi (Projesine Göre)	:	2 Bodrum + Zemin +17 Normal Kat
Toplam İnşaat Alanı	:	TOPLAM: 18.229,98 m ²
Yaşı	:	Yapımı Devam Ediyor
Tamamlanma Oranı	:	%6
Elektrik	:	Şantiye Elektrikliği
Su	:	İnşaat Halinde
Kanalizasyon	:	İnşaat Halinde
Isıtma-Soğutma-Havalandırma Sistemi	:	İnşaat Halinde
Asansör	:	İnşaat Halinde
Otopark	:	İnşaat Halinde
Yangın Merdiveni	:	İnşaat Halinde

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

Ana gayrimenkul tek bloktan oluşmaktadır. 3 bodrum kat, zemin kat, 17 normal kat ve kazan katından oluşmaktadır.

Ana gayrimenkul toplam 105 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

İncelenen projesine göre;

*3.bodrum katta otopark alanları ve teknik hacimlerden oluşmakta olup brüt 1.826,11m² dir.

*2.bodrum katta sığınak, otopark ve teknik hacimlerden oluşmakta olup brüt 1.826,11m² dir.

*1.bodrum katta otopark ve teknik hacimlerden oluşmakta olup brüt 1.826,11m² dir.

* Bağımsız bölümler ve alanları tablodaki gibidir;

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	SALON/ODA	BRÜT ALAN (M ²)	SATIŞA ESAS PAZARLANAN ALAN M ²
1	2. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
2	2. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,7	158,07
3	2. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	78,1	120,42
4	2. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	78,1	120,42
5	2. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,7	158,07
6	2. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
7	3. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
8	3. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,7	158,07
9	3. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	78,1	120,42
10	3. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	78,1	120,42
11	3. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,7	158,07
12	3. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
13	4. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
14	4. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,7	158,07
15	4. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	78,1	120,42
16	4. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	78,1	120,42
17	4. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,7	158,07
18	4. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
19	5. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
20	5. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,7	158,07
21	5. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	78,1	120,42
22	5. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	78,1	120,42
23	5. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,7	158,07
24	5. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
25	6. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
26	6. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,25	157,30
27	6. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,7	119,53
28	6. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,7	119,53
29	6. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,25	157,30
30	6. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
31	7. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
32	7. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,25	157,30
33	7. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,7	119,53
34	7. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,7	119,53
35	7. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,25	157,30
36	7. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
37	8. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
38	8. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,8	158,07
39	8. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	78,3	120,42
40	8. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	78,3	120,42
41	8. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,8	158,07
42	8. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
43	9. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	SALON/ODA	BRÜT ALAN (M ²)	SATIŞA ESAS PAZARLANAN ALAN M ²
44	9. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,35	157,30
45	9. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,8	119,53
46	9. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,8	119,53
47	9. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,35	157,30
48	9. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
49	10. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
50	10. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,35	157,30
51	10. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,8	119,53
52	10. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,8	119,53
53	10. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,35	157,30
54	10. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
55	11. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
56	11. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,8	158,07
57	11. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	78,3	120,42
58	11. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	78,3	120,42
59	11. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,8	158,07
60	11. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
61	12. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
62	12. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,35	157,30
63	12. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,8	119,53
64	12. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,8	119,53
65	12. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,35	157,30
66	12. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
67	13. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
68	13. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,35	157,30
69	13. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,8	119,53
70	13. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,8	119,53
71	13. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,35	157,30
72	13. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
73	14. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
74	14. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,8	158,07
75	14. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	78,3	120,42
76	14. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	78,3	120,42
77	14. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,8	158,07
78	14. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
79	15. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
80	15. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,35	157,30
81	15. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,8	119,53
82	15. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,8	119,53
83	15. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,35	157,30
84	15. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
85	16. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
86	16. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,35	157,30

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	SALON/ODA	BRÜT ALAN (M ²)	SATIŞA ESAS PAZARLANAN ALAN M ²
87	16. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,8	119,53
88	16. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	77,8	119,53
89	16. NORMAL KAT	MESKEN	3+1	102,35	157,30
90	16. NORMAL KAT	MESKEN	1+1	41,27	63,50
91	17. NORMAL KAT	MESKEN	4+1	164,4	235,95
92	17. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	79,8	122,76
93	17. NORMAL KAT	MESKEN	2+1	79,8	122,76
94	17. NORMAL KAT	MESKEN	4+1	164,4	235,95
95	ZEMİN KAT	DÜKKAN	95	80,03	89,77
96	ZEMİN KAT+1	DÜKKAN	104	108,95	236,21
97	ZEMİN KAT+1	DÜKKAN	105	108,02	279,39
98	ZEMİN KAT	DÜKKAN	96	216,6	11,43
99	ZEMİN KAT	DÜKKAN	97	250,34	24,34
100	ZEMİN KAT	DÜKKAN	98	8,78	17,59
101	ZEMİN KAT	DÜKKAN	99	19,86	178,76
102	ZEMİN KAT	DÜKKAN	100	14,1	134,63
103	ZEMİN KAT	DÜKKAN	101	161,22	121,99
104	ZEMİN KAT	DÜKKAN	102	124,26	116,76
105	ZEMİN KAT	DÜKKAN	103	113,64	118,82

5.3.8 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Taşınmazın inşa edilmekte olduğu parsel, Üsküdar Caddesi'ne cepheli konumda bulunmaktadır.
- Parselin ön cephesi bu caddeye, arka cephesi ise tren yoluna bakmaktadır. Parsel üzerinde Referans Kartal Kordonboyu projesinin inşaatı yeni başlamıştır.
- Tek blokta, 1+1, 2+1, 3+1, 3,5+1, 4+1, 4,5+1 seçenekleri olan fitnesscenter, hamam, sauna gibi sosyal aktivitelerin olması planlanmıştır.
- Projede 4+1 daireler için 2 şer adet, diğer daireler için 1'er araçlık kapalı otopark alanı, ayrıca ticari birimler için de 1'er araçlık kapalı otopark alanı planlanmıştır.
- Mahallinde yapılan tespitte projede iksa ve hafriyat işlemlerinin başlamış olduğu görülmüştür.
- Değerleme tarihinde projenin tamamlanma oranı %6 olarak hesaplanmış olup tamamlanma tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Yakın çevresindeki yapılaşma düzenlidir.
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaydır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Üsküdar Caddesi bölgenin konut ve ticaret bakımından yüksek yoğunluklu bir bölgedir.
- Parsel üzerinde inşa edilmekte olan binanın dairelerinin çoğu deniz manzaralı olacaktır.
- Arsa üzerinde riskli yapı şerhi bulunması nedeniyle geliştirilen projedeki konutlar vergi ve harç avantajlarından faydalanacaktır.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

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

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Halen Kiler Holding Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan varlığın “gayrimenkule bağlı hak/proje” olması göz önünde bulundurularak, projenin tamamlanma oranı da dikkate alınarak mevcut durumunu gösteren değeri belirlenmiş, ardından bu değer ile birlikte, maliyetler, geliştirme süreci ve konu işlemlere ilişkin kat karşılığı inşaat sözleşmesi de dikkate alınarak, projenin net gelir akımlarının bugünkü değerinin belirlenmesi amacıyla “İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi” gerçekleştirilerek gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değeri belirlenmiştir.

Gelir Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi çerçevesinde; hâsılat paylaşım sözleşmesi doğrultusunda değerlendirme konusu parsel üzerinde inşa edilen projenin gelirlerinin tespiti için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde bölgedeki konut ve işyeri emsalleri araştırılarak projenin muhtemel gelirleri hesaplanmış, inşaatın büyüklüğü, de göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile inşaat maliyeti hesaplanmış, bu veriler göz önünden bulundurularak gayrimenkulün geliştirici karını da içeren mevcut durum değerine ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerini gösteren proje ortaklığının değerine ulaşılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı Yöntemine Göre Arsa, Dükkan ve Konutların Birim m² Pazar Değerinin Tespiti

Değerleme konusu taşınmazların inşaat halinde olması nedeniyle maliyet yaklaşımı yöntemi ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Emsal yaklaşımı yöntemine göre arsaların, dükkanların ve konutların birim m² değerleri tahmin ve takdir edilerek maliyet yaklaşımı yöntemi ve gelir yaklaşımı yöntemine altlık oluşturulmuştur.

6.4.1.1 Emsal Yaklaşımı Yöntemine Göre Arsa Değerinin Tespiti

Emsal yaklaşımı yöntemine göre arsa birim m² değerinin tahmin ve takdir edilerek maliyet yöntemi yaklaşımına altlık oluşturulmuştur.

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ									Emsaller Hakkında Görüşler
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	İnşaat Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak	
1	Sahil yoluna 2. parsel	Ticaret Emsal 1,50	700	1190	3.200.000	4.571,43	2.689,08	Remax: 0 216 488 20 30	Yakın konumlu manzarası kısıtlıdır. Ek inşaat emsali ilave edilmiştir.
2	Çirçir Caddesinde	Konut Emsal 1,75	800	1560	5.000.000	6.250,00	3.205,13	Anakent Gayrimenkul: 0 216 377 65 64	Belediyenin arkasındaki cadde olup belediye geldikten sonra değer kazanmıştır. Ek inşaat emsali ilave edilmiştir.
3	D-100 Yakın konumlu	Ticaret + Konut Emsal 1,75	12500	30625	86.675.000	6.934,00	2.830,20	Katalay Emlak: 0 216 488 92 08	D-100 yakın olması ulaşım imkanı ve alımlanabilirliği yüksektir. Ek inşaat emsali ilave edilmiştir.
4	Spor Caddesine yakın konumda	Ticaret + Konut Emsal 1,75	4000	7800	24.765.000	6.191,25	3.175,00	Caddebostan Emlak: 0 530 325 90 17	Yakın konumda olup yüksek fiyattan pazarlanmaktadır. Ek inşaat emsali ilave edilmiştir.
5	D-100 Yakın konumlu	Ticaret + Konut Emsal 2,70	25000	67500	190.000.000	7.600,00	2.814,81	Doğuş Emlak : 0 216 456 72 72	D-100 yakın olması ulaşım imkanı ve bilinirliği yüksek konumda yer almaktadır. Ek inşaat emsali ilave edilmiştir.
6	Soğanlık Caddesi cepheli	Ticaret + Konut Emsal 1,75	2555	4982	16.200.000	6.340,51	3.251,71	Century 21: 0 216 355 70 60	Uzun süreden bu yana pazarlanmakta olup pazarlık payı yüksektir. Ek inşaat emsali ilave edilmiştir.

- ✓ Taşınmazlara yakın mesafede yer alan benzer yapılanma koşullarına sahip arsalarda birim metrekare satış fiyatları 4.571,43-TL – 7.600-TL aralığında değişmektedir.
- ✓ Taşınmazlara yakın mesafede yer alan benzer yapılanma koşullarına sahip arsaların inşaat hakkına düşen birim metrekare satış fiyatları 2.689,08-TL – 3.251,71-TL aralığında değişmektedir.
- ✓ Emsal 1 sahil yolunda konumludur. Emsal 2 ve 6 ise aynı bölgede kısmen düşük şerefeyeli parsellerdir. Emsal 3 ve 5 E-5 yakın konumlu daha iyi konumdadır.
- ✓ Tüm bu değerlendirmeler ışığında emsal arsaların inşaat hakları üzerinden birim metrekare değerleri hesap edilmiştir.
- ✓ Satışta olan arsalar üzerinden pazarlık payları düşülüp ardından inşaat hakkı üzerinden birim inşaat alanı başına düşen arsa değeri tespit edilmiştir.
- ✓ Buna göre hazırlanan, emsal tablosundaki arsaların emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.
- ✓ Emsallerin düzeltme tablosu aşağıda belirtilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı	3.200.000	5.000.000	86.675.000	24.765.000	190.000.000	16.200.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	2.880.000	4.500.000	78.007.500	22.288.500	171.000.000	14.580.000
İnşaat Emsal Alanı(m2)	1.190	1.560	30.625	7.800	67.500	4.982
Birim M2 Satış Değeri	2.420,17	2.884,62	2.547,18	2.857,50	2.533,33	2.926,54
Konum Düzeltmesi	5%	10%	10%	10%	10%	10%
Alan Düzeltmesi	10%	5%	-10%	-5%	-15%	-5%
İmar Kaynaklı Düzeltme	10%	10%	10%	10%	-5%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	25%	25%	10%	15%	-10%	15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	3.025	3.606	2.802	3.286	2.280	3.366
Ortalama	3.061 TL					

Değerleme konusu taşınmazların mevkii, konumu, parsel alanları, imar fonksiyonları ve yapılanma koşulları, çevresinin teşekkül tarzı göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsanın emsale dahil inşaat alanı başına düşen birim satış değeri 3.061 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Ardından değerlendirme konusu parselin imar haklarına bağlı olarak inşaat hakkı belirlenmiş ve konum düzeltmesi yapılarak düzeltilmiş birim inşaat maliyeti ve satış değerleri takdir edilmiştir.

İnşaat Birim M² Değeri	: 3.061	TL/m ²
İnşaat Alanı (Satılabilir Konut + Ticaret Alanı)	: 9.230,00	m ²
Hesaplanan Arsa Değeri	: 28.250.756,67	TL
Takdir Edilen Arsa Pazar Değeri	: 28.250.000,00	TL
Arsa Yüzölçümü	: 3.028,37	m ²
Arsa Birim m² Değeri	: 9.328,45	TL/m ²

Değerleme konusu taşınmazın arsa değerinin 28.250.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Arsa birim m² değerinin 9.328,45 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.1.2 Emsal Yaklaşımına Dükkanların Pazar Değerinin Tespiti

Değerleme konusu parsel üzerinde kurulu kat irtifakına göre meskenler için mesken dükkanlar içinde dükkan emsalleri kullanılmıştır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Çanakkale Caddesinde	Benzer niteliklerde	695	6.300.000	9.064,75	Parlak İnşaat: 0 216 565 81 27	Aynı caddededir.
2	Rahmanlar Caddesinde	Benzer niteliklerde	175	1.250.000	7.142,86	Remax: 0 216 488 20 30	Kısmen düşük şerefliyelidir.
3	Minibüs Caddesinde	Benzer niteliklerde	340	5.500.000	16.176,47	İnvestin: 0 507 824 66 35	Karşı konumda Yüksek fiyattan pazarlanmaktadır.
4	Minibüs Caddesinde	Benzer niteliklerde	55	625.000	11.363,64	Yörük Emlak: 0 216 366 36 16	Aynı caddede dar cepheli yeni binadadır.
5	Çanakkale Caddesinde	Benzer niteliklerde	250	2.500.000	10.000,00	Atlantis Yapı : 0 216 576 20 07	Aynı caddede park yeri mevcuttur.
6	Rahmanlar Caddesinde	Benzer niteliklerde	260	1.830.000	7.038,46	Timaş Gayrimenkul: 0 216 388 85 83	Düşük şerefliyeli konumdadır.

Kartal bölgesinde yapılan dükkân emsal araştırmaları sonrasında Üsküdar Caddesi (Minibüs Caddesi) üzerinde bulunan dükkânların m² birim fiyatları konumları itibariyle geniş bir yelpazede seyretnmektedir. Çarşı ve ilçe merkezi olarak konumlanmış dükkânların m² birim değerleri çok üst seviyelere çıkarken aralarda kalan dükkânlar için istenen fiyatlar daha makul seviyelerde bulunmaktadır. Bu sebeple, değerleme konusu taşınmaz üzerine yapılması muhtemel bir dükkânın ortalama birim değerinin ne olacağı konusunda araştırmalar yapılmış ve emsal düzeltme tablosu da kullanılarak aşağıda belirtilen değere ulaşılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı	6.300.000	1.250.000	550.000	1.750.000	2.500.000	1.830.000
Pazarlık Payı	5%	5%	10%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	6.016.500	1.193.750	495.000	1.662.500	2.375.000	1.738.500
Alanı(m2)	695	175	340	55	250	260
Birim M2 Satış Değeri	8.656,83	6.821,43	1.455,88	30.227,27	9.500,00	6.686,54
Konum Düzeltmesi	5%	10%	5%	5%	10%	10%
Alan Düzeltmesi	5%	5%	10%	0%	5%	5%
Mimari Düzeltme	15%	15%	15%	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	25%	30%	30%	15%	25%	25%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	10.856	8.895	1.898	34.882	11.908	8.385
Ortalama Düzeltildi Takdir Edilen Birim m ² Değeri	12.804 TL					

Emsal düzenleme tablosu ışığında yapılan değerlendirme sonrasında, emsal dükkânların net alanları üzerinden satışı yapıldığından proje kapsamında yapılacak ek kullanım alanlı (otopark ve depo alanı gibi) dükkânlar için ortalama m² birim değeri **12.804 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

6.4.1.3 Emsal Yaklaşımına Göre Konutların Pazar Değerinin Tespiti

SATILIK KONUT EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 Yaş 12. Kat	95	650.000	6.842,11	Sky Gayrimenkul: 0216 266 06 86	Kısmi manzaralı ve pazarlık payı mevcuttur.
2	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 Yaş 6. Kat	95	635.000	6.684,21	Sahibinden: 0216 353 34 34	Şehir manzaralı, düşük şerefiyeli konumdur.
3	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 Yaş 10. Kat	125	900.000	7.200,00	Canan Aksoy: 0216 395 05 05	Tam deniz manzaralı olup pazarlık payı mevcuttur.
4	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 Yaş 2. Kat	95	550.000	5.789,47	Century 21: 0216 580 81 10	Şehir manzaralı, düşük şerefiyeli konumdur.
5	Kartal Life	Yakın Konumlu 4. Kat	92	680.000	7.391,30	Kartal Life: 0216 561 98 10	Düşük şerefiyeli konumda, Şehir manzaralıdır.
6	Kartal Life	Yakın Konumlu 17. Kat	107	870.000	8.130,84	Kartal Life: 0216 561 98 11	Düşük şerefiyeli konumda, Deniz manzaralıdır.
7	Kartal Life	Yakın Konumlu 20. Kat	92	785.000	8.532,61	Kartal Life: 0216 561 98 12	Düşük şerefiyeli konumda, Deniz manzaralıdır.
8	Kartal Life	Yakın Konumlu 20. Kat	92	755.000	8.206,52	Kartal Life: 0216 561 98 13	Düşük şerefiyeli konumda, Şehir manzaralıdır.
9	Gökdeniz	Yakın Konumlu 10.Kat	85	600.000	7.058,82	Gökdeniz: 0216 353 40 11	Deniz manzaralı, Kısmen düşük şerefiyeli dir.
10	Gökdeniz	Yakın Konumlu 22.Kat	85	640.000	7.529,41	Gökdeniz: 0216 353 40 11	Deniz manzaralı, Kısmen düşük şerefiyeli dir.
11	Gökdeniz	Yakın Konumlu 23.Kat	135	930.000	6.888,89	Gökdeniz: 0216 353 40 11	Deniz manzaralı, Kısmen düşük şerefiyeli dir.
12	Gökdeniz	Yakın Konumlu 12.Kat	95	610.000	6.421,05	Gökdeniz: 0216 353 40 11	Şehir manzaralı, Kısmen düşük şerefiyelidir.
13	Gökdeniz	Yakın Konumlu 24.Kat	135	930.000	6.888,89	Canan Aksoy: 0216 395 05 08	Şehir manzaralı, Kısmen düşük şerefiyelidir.
14	Dumankaya Horizon	Daha İyi Konumda 6.Kat	60	535.000	8.916,67	Pusula Gayrimenkul: 0216 585 46 00	Şehir manzaralı, düşük şerefiyeli konumdur.
15	Dumankaya Horizon	Daha İyi Konumda 5.Kat	55	500.000	9.090,91	Emlak Küpü: 0216 510 03 38	Şehir manzaralı, düşük şerefiyeli konumdur.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15
Satış Fiyatı	650.000	1.350.000	635.000	900.000	550.000	695.000	635.000	560.000	600.000	640.000	930.000	610.000	930.000	535.000	500.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	585.000	1.215.000	571.500	810.000	522.500	660.250	603.250	532.000	570.000	608.000	883.500	579.500	883.500	508.250	475.000
Alanı(m2)	95	208	95	125	95	125	125	85	85	85	135	95	135	60	55
Birim M2 Satış Değeri	6.157,89	5.841,35	6.015,79	6.480,00	5.500,00	5.282,00	4.826,00	6.258,82	6.705,88	7.152,94	6.544,44	6.100,00	6.544,44	8.470,83	8.636,36
Konum Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	0%	0%
Alan Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	-5%
İmar Kaynaklı Düzeltme	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-5%	-5%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-15%	-15%	-15%	-15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	4.926	4.673	4.813	5.184	4.400	4.252	3.861	5.007	5.365	5.722	5.236	5.185	5.589	7.200	7.341
Ortalama	5.250 TL														

Emsal tablosunda yer alan projelerin inşaatına-satışına başlanmış olması, değerlendirme konusu arsada ise henüz bir inşaat çalışmasının olmaması nedeniyle parsel üzerinde inşa edilecek konutların ortalama birim m² satış değeri belirlenirken emsallerin ortalama birim m² satış fiyatları üzerinden % 5 ve % 10 civarında bir değer düşüklüğü olması beklenmektedir. Ancak arsa üzerinde riskli yapı şerhi bulunması nedeniyle geliştirilen projedeki konutlar vergi ve harç avantajlarından faydalanacaktır. Buna göre projede başlangıç fiyatı 5.256 TL/m² olarak belirlenmiştir.

6.5 Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Pazar Değerinin Tespiti

Maliyet yaklaşımına göre taşınmazların konut ve ticari birimler ayrılarak halihazırdaki inşaat bitmişlik oranı referans alınarak Pazar değeri ve inşaat tamamlandıktan sonraki Pazar değerleri tahmin ve takdir edilmiştir. Konut ve ticari birimler ayrılarak “31.05.2016 Tarih ve 14263 Yevmiye numarası ile tamamında Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine tamamında kat karşılığı inşaat hakkı vardır” hükmüne dayanılarak ve yukarıda bahsedilen “kat karşılığı inşaat sözleşmesi” referans alınarak Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olan “hak ve faydanın pazar değeri” tespiti yapılmıştır.

6.5.1 Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Birimlerinin Pazar Değerinin ve Kiler GYO A.Ş. lehine Hak ve Faydanın Pazar Değerinin Tespiti

94 adet bağımsız bölüm konut nitelikli olup emsal karşılaştırma yöntemine göre inşaat bitmişlik oranı (%6) referans alınarak konut birim m² değerinin 5.256 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Konut pazar değerleri aşağıda belirtilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ				ARSA DEĞERİ								BİNA DEĞERİ								ŞEREFİYE DEĞERİ (TL)	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Birim m ² Değeri	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlilmesi)	İnşaat Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlilmesi)
BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. NO	Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Hak ve Fayda Sahibi	ARSA ALANI (M ²)		ARSA PAYI		ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)		ARSA DEĞERİ (TL)		BRÜT ALANI (M ²)		BİRİM MALİYET (TL/M ²)		BİTİŞLİK ORANI		BİNA DEĞERİ (TL)							
2	Mesken	1	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	290.000,00	4.567		
2	Mesken	2	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	158	/	14.038	X	9.328,45	=	317.958,38	158,07	X	1.200,00	X	6%	=	11.381	5.661	335.000,00	745.000,00	4.713		
2	Mesken	3	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	120,42	X	1.200,00	X	6%	=	8.670	4.843	255.000,00	569.000,00	4.725		
2	Mesken	4	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	120,42	X	1.200,00	X	6%	=	8.670	4.843	255.000,00	569.000,00	4.725		
2	Mesken	5	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	158	/	14.038	X	9.328,45	=	317.958,38	158,07	X	1.200,00	X	6%	=	11.381	5.661	335.000,00	754.000,00	4.770		
2	Mesken	6	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	290.000,00	4.567		
3	Mesken	7	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	295.000,00	4.646		
3	Mesken	8	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	158	/	14.038	X	9.328,45	=	317.958,38	158,07	X	1.200,00	X	6%	=	11.381	5.661	335.000,00	748.000,00	4.732		
3	Mesken	9	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	120,42	X	1.200,00	X	6%	=	8.670	4.843	255.000,00	571.000,00	4.742		
3	Mesken	10	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	120,42	X	1.200,00	X	6%	=	8.670	4.843	255.000,00	571.000,00	4.742		
3	Mesken	11	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	158	/	14.038	X	9.328,45	=	317.958,38	158,07	X	1.200,00	X	6%	=	11.381	5.661	335.000,00	757.000,00	4.789		
3	Mesken	12	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	295.000,00	4.646		

MÜLKİYET BİLGİLERİ				ARSA DEĞERİ								BİNA DEĞERİ								ŞEREFEYE DEĞERİ (TL)	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Birim m ² Değeri	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlilmesi)	İnşaat Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlilmesi)
BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. NO	Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Hak ve Fayda Sahibi	ARSA ALANI (M ²)		ARSA PAYI			ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)		ARSA DEĞERİ (TL)		BRÜT ALANI (M ²)		BİRİM MALİYET (TL/M ²)		BİTİŞLİK ORANI		BİNA DEĞERİ (TL)						
4	Mesken	13	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	299.000,00	4.709		
4	Mesken	14	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	158	/	14.038	X	9.328,45	=	317.958,38	158,07	X	1.200,00	X	6%	=	11.381	5.661	335.000,00	752.000,00	4.757		
4	Mesken	15	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	120,42	X	1.200,00	X	6%	=	8.670	4.842	255.000,00	574.000,00	4.767		
4	Mesken	16	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	120,42	X	1.200,00	X	6%	=	8.670	4.842	255.000,00	574.000,00	4.767		
4	Mesken	17	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	158	/	14.038	X	9.328,45	=	317.958,38	158,07	X	1.200,00	X	6%	=	11.381	5.661	335.000,00	760.000,00	4.808		
4	Mesken	18	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	299.000,00	4.709		
5	Mesken	19	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	299.000,00	4.709		
5	Mesken	20	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	158	/	14.038	X	9.328,45	=	317.958,38	158,07	X	1.200,00	X	6%	=	11.381	5.661	335.000,00	754.000,00	4.770		
5	Mesken	21	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	120,42	X	1.200,00	X	6%	=	8.670	4.842	255.000,00	576.000,00	4.783		
5	Mesken	22	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	120,42	X	1.200,00	X	6%	=	8.670	4.842	255.000,00	576.000,00	4.783		
5	Mesken	23	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	158	/	14.038	X	9.328,45	=	317.958,38	158,07	X	1.200,00	X	6%	=	11.381	5.661	335.000,00	763.000,00	4.827		
5	Mesken	24	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	299.000,00	4.709		

MÜLKİYET BİLGİLERİ				ARSA DEĞERİ								BİNA DEĞERİ								ŞEREFİYE DEĞERİ (TL)	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Birim m ² Değeri	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlenmesi)	İnşaat Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlenmesi)
BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. NO	Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Hak ve Fayda Sahibi	ARSA ALANI (M ²)		ARSA PAYI				ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)		ARSA DEĞERİ (TL)		BRÜT ALANI (M ²)		BİRİM MALİYET (TL/M ²)		BITMİŞLİK ORANI							
6	Mesken	25	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	304.000,00	4.787		
6	Mesken	26	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	157	/	14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	770.000,00	4.895		
6	Mesken	27	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	589.000,00	4.928		
6	Mesken	28	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	589.000,00	4.928		
6	Mesken	29	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	157	/	14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	779.000,00	4.952		
6	Mesken	30	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	304.000,00	4.787		
7	Mesken	31	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	304.000,00	4.787		
7	Mesken	32	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	157	/	14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	786.000,00	4.997		
7	Mesken	33	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	600.000,00	5.020		
7	Mesken	34	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	600.000,00	5.020		
7	Mesken	35	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	157	/	14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	795.000,00	5.054		
7	Mesken	36	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	304.000,00	4.787		

MÜLKİYET BİLGİLERİ				ARSA DEĞERİ								BİNA DEĞERİ								ŞEREFİYE DEĞERİ (TL)	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Birim m ² Değeri	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlilmesi)	İnşaat Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlilmesi)
BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. NO	Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Hak ve Fayda Sahibi	ARSA ALANI (M ²)		ARSA PAYI		ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)		ARSA DEĞERİ (TL)		BRÜT ALANI (M ²)		BİRİM MALİYET (TL/M ²)		BİTİŞLİK ORANI		BİNA DEĞERİ (TL)							
8	Mesken	37	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,27	308.000,00	4.850		
8	Mesken	38	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	158	/	14.038	X	9.328,45	=	317.958,38	158,07	X	1.200,00	X	6%	=	11.381	5.661	335.000,00	803.000,00	5.080		
8	Mesken	39	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	120,42	X	1.200,00	X	6%	=	8.670	4.842	255.000,00	612.000,00	5.082		
8	Mesken	40	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	120,42	X	1.200,00	X	6%	=	8.670	4.842	255.000,00	612.000,00	5.082		
8	Mesken	41	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	158	/	14.038	X	9.328,45	=	317.958,38	158,07	X	1.200,00	X	6%	=	11.381	5.661	335.000,00	811.000,00	5.131		
8	Mesken	42	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	308.000,00	4.850		
9	Mesken	43	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	312.000,00	4.913		
9	Mesken	44	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	157	/	14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	819.000,00	5.207		
9	Mesken	45	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	626.000,00	5.237		
9	Mesken	46	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	626.000,00	5.237		
9	Mesken	47	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	157	/	14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	828.000,00	5.264		
9	Mesken	48	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	312.000,00	4.913		

MÜLKİYET BİLGİLERİ				ARSA DEĞERİ								BİNA DEĞERİ								ŞEREHİYE DEĞERİ (TL)	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Birim m ² Değeri	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlenmesi)	İnşaat Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlenmesi)
BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. NO	Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Hak ve Fayda Sahibi	ARSA ALANI (M ²)		ARSA PAYI			ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)		ARSA DEĞERİ (TL)		BRÜT ALANI (M ²)		BİRİM MALİYET (TL/M ²)		BİTİMLİLİK ORANI		BİNA DEĞERİ (TL)						
10	Mesken	49	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	317.000,00	4.992		
10	Mesken	50	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	157	/	14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	835.000,00	5.308		
10	Mesken	51	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	637.000,00	5.329		
10	Mesken	52	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	637.000,00	5.329		
10	Mesken	53	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	157	/	14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	844.000,00	5.366		
10	Mesken	54	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	317.000,00	4.992		
11	Mesken	55	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	321.000,00	5.055		
11	Mesken	56	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	158	/	14.038	X	9.328,45	=	317.958,38	158,07	X	1.200,00	X	6%	=	11.381	5.661	335.000,00	851.000,00	5.384		
11	Mesken	57	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	120,42	X	1.200,00	X	6%	=	8.670	4.842	255.000,00	649.000,00	5.389		
11	Mesken	58	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	120,42	X	1.200,00	X	6%	=	8.670	4.842	255.000,00	649.000,00	5.389		
11	Mesken	59	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	158	/	14.038	X	9.328,45	=	317.958,38	158,07	X	1.200,00	X	6%	=	11.381	5.661	335.000,00	860.000,00	5.441		
11	Mesken	60	Kiler Holding A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	321.000,00	5.055		

MÜLKİYET BİLGİLERİ				ARSA DEĞERİ								BİNA DEĞERİ									Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Birim m² Değeri	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Birim m² Değeri	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)	İnşaat Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)
BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. NO	Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Hak ve Fayda Sahibi	ARSA ALANI (M²)		ARSA PAYI		ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M²)		ARSA DEĞERİ (TL)		BRÜT ALANI (M²)		BİRİM MALİYET (TL/M²)		BİTİŞLİK ORANI		BİNA DEĞERİ (TL)							
12	Mesken	61	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	326.000,00	5.134	140.000,00	326.000,00
12	Mesken	62	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	157	/	14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	867.000,00	5.512	335.000,00	867.000,00
12	Mesken	63	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	662.000,00	5.538	255.000,00	662.000,00
12	Mesken	64	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	662.000,00	5.538	255.000,00	662.000,00
12	Mesken	65	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	157	/	14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	876.000,00	5.569	335.000,00	876.000,00
12	Mesken	66	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	326.000,00	5.134	140.000,00	326.000,00

MÜLKİYET BİLGİLERİ				ARSA DEĞERİ								BİNA DEĞERİ									Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Birim m² Değeri	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Birim m² Değeri	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)	İnşaat Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)
BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. NO	Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Hak ve Fayda Sahibi	ARSA ALANI (M²)		ARSA PAYI		ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M²)		ARSA DEĞERİ (TL)		BRÜT ALANI (M²)		BİRİM MALİYET (TL/M²)		BİTİŞLİK ORANI		BİNA DEĞERİ (TL)							
13	Mesken	67	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	330.000,00	5.197	140.000,00	330.000,00
13	Mesken	68	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	157	/	14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	883.000,00	5.613	335.000,00	883.000,00
13	Mesken	69	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	673.000,00	5.630	255.000,00	673.000,00
13	Mesken	70	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	673.000,00	5.630	255.000,00	673.000,00
13	Mesken	71	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	157	/	14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	892.000,00	5.671	335.000,00	892.000,00
13	Mesken	72	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	330.000,00	5.197	140.000,00	330.000,00

MÜLKİYET BİLGİLERİ				ARSA DEĞERİ								BİNA DEĞERİ								ŞEREFİYE DEĞERİ (TL)	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Birim m² Değeri	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)	İnşaat Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)
BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. NO	Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Hak ve Fayda Sahibi	ARSA ALANI (M²)		ARSA PAYI		ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M²)		ARSA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALANI (M²)		BİRİM MALİYET (TL/M²)		BİTİMLİK ORANI		BİNA DEĞERİ (TL)								
14	Mesken	73	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	334.000,00	5.260	140.000,00	334.000,00
14	Mesken	74	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	158	/	14.038	X	9.328,45	=	317.958,38	158,07	X	1.200,00	X	6%	=	11.381	5.661	335.000,00	900.000,00	5.694	335.000,00	900.000,00
14	Mesken	75	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	120,42	X	1.200,00	X	6%	=	8.670	4.842	255.000,00	686.000,00	5.697	255.000,00	686.000,00
14	Mesken	76	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	120,42	X	1.200,00	X	6%	=	8.670	4.842	255.000,00	686.000,00	5.697	255.000,00	686.000,00
14	Mesken	77	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	158	/	14.038	X	9.328,45	=	317.958,38	158,07	X	1.200,00	X	6%	=	11.381	5.661	335.000,00	909.000,00	5.751	335.000,00	909.000,00
14	Mesken	78	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	334.000,00	5.260	140.000,00	334.000,00

MÜLKİYET BİLGİLERİ				ARSA DEĞERİ								BİNA DEĞERİ																						
BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. NO	Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Hak ve Fayda Sahibi	ARSA ALANI (M ²)		ARSA PAYI				ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)		ARSA DEĞERİ (TL)		BRÜT ALANI (M ²)		BİRİM MALİYET (TL/M ²)		BİTİMLİLİK ORANI								BİNA DEĞERİ (TL)								
15	Mesken	79	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	64	/		14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	339.000,00	5.339	140.000,00	339.000,00								
15	Mesken	80	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	157	/		14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	916.000,00	5.823	335.000,00	916.000,00								
15	Mesken	81	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	120	/		14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	698.000,00	5.840	255.000,00	698.000,00								
15	Mesken	82	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	120	/		14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	698.000,00	5.840	255.000,00	698.000,00								
15	Mesken	83	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	157	/		14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	925.000,00	5.880	335.000,00	925.000,00								
15	Mesken	84	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	64	/		14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	339.000,00	5.339	140.000,00	339.000,00								
																							ŞEREHİYE DEĞERİ (TL)		Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Değer		İnşaat Tamamlanması Durumundaki Değer		İnşaat Tamamlanması Durumundaki Birim m ² Değeri		Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlenmesi)		İnşaat Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlenmesi)	

MÜLKİYET BİLGİLERİ				ARSA DEĞERİ								BİNA DEĞERİ									Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Birim m² Değeri	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)	İnşaat Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)
BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. NO	Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Hak ve Fayda Sahibi	ARSA ALANI (M²)		ARSA PAYI		ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M²)		ARSA DEĞERİ (TL)		BRÜT ALANI (M²)		BİRİM MALİYET (TL/M²)		BİTİMLİK ORANI		BİNA DEĞERİ (TL)							
16	Mesken	85	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	343.000,00	5.402	140.000,00	343.000,00
16	Mesken	86	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	157	/	14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	931.000,00	5.919	335.000,00	931.000,00
16	Mesken	87	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	710.000,00	5.940	255.000,00	710.000,00
16	Mesken	88	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	120	/	14.038	X	9.328,45	=	241.487,38	119,53	X	1.200,00	X	6%	=	8.606	4.906	255.000,00	710.000,00	5.940	255.000,00	710.000,00
16	Mesken	89	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	157	/	14.038	X	9.328,45	=	315.945,98	157,30	X	1.200,00	X	6%	=	11.326	7.728	335.000,00	940.000,00	5.976	335.000,00	940.000,00
16	Mesken	90	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	64	/	14.038	X	9.328,45	=	128.793,27	63,50	X	1.200,00	X	6%	=	4.572	6.635	140.000,00	343.000,00	5.402	140.000,00	343.000,00

MÜLKİYET BİLGİLERİ				ARSA DEĞERİ								BİNA DEĞERİ													
BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. NO	Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Hak ve Fayda Sahibi	ARSA ALANI (M ²)		ARSA PAYI		ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)		ARSA DEĞERİ (TL)		BRÜT ALANI (M ²)		BİRİM MALİYET (TL/M ²)		BİTİŞLİK ORANI		BİNA DEĞERİ (TL)		ŞEREHİYE DEĞERİ (TL)	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Birim m ² Değeri	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlenmesi)	İnşaat Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlenmesi)
17	Mesken	91	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	236	/	14.038	X	9.328,45	=	474.925,17	252,00	X	1.200,00	X	6%	=	18.144	6.931	500.000,00	1.552.000,00	6.159	500.000,00	1.552.000,00
17	Mesken	92	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	123	/	14.038	X	9.328,45	=	247.524,56	122,76	X	1.200,00	X	6%	=	8.839	3.637	260.000,00	726.000,00	5.914	260.000,00	726.000,00
17	Mesken	93	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	123	/	14.038	X	9.328,45	=	247.524,56	122,76	X	1.200,00	X	6%	=	8.839	3.637	260.000,00	726.000,00	5.914	260.000,00	726.000,00
17	Mesken	94	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	236	/	14.038	X	9.328,45	=	474.925,17	252,00	X	1.200,00	X	6%	=	18.144	6.931	500.000,00	1.561.000,00	6.194	500.000,00	1.561.000,00
TOPLAM KONUT												10.982,64									23.420.000,00	57.724.000,00	5.256	8.820.000,00	23.806.000,00

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 94 Adet Konut Biriminin Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak 94 Adet Konut İşlevli Bağımsız Bölümün Takdir Edilen Pazar Değeri	: 23.420.000,00
İnşaat Tamamlanması Durumunda 94 Adet Konut İşlevli Bağımsız Bölümün Takdir Edilen Pazar Değeri	: 57.724.000,00
Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak 94 Adet Konut İşlevli Bağımsız Bölümün Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)	: 8.820.000,00
İnşaat Tamamlanması Durumunda 94 Adet Konut İşlevli Bağımsız Bölümün Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)	: 23.806.000,00

- ✓ Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin 8.820.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ İnşaat Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin 23.806.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari (Dükkan) Birimlerinin Pazar Değerinin ve Kiler GYO A.Ş. lehine Hak ve Faydanın Pazar Değerinin Tespiti

11 adet bağımsız bölüm ticari birim (dükkan) nitelikli olup emsal karşılaştırma yöntemine göre inşaat bitmişlik oranı (%6) referans alınarak ortalama ticari birim (dükkan) birim m² değerinin 12.802 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Ticari birim (dükkan) pazar değerleri aşağıda belirtilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ				ARSA DEĞERİ								BİNA DEĞERİ								ŞEREHİYE DEĞERİ (TL)	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Değer	İnşaat Tamamlanması Durumundaki Birim m ² Değeri	Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Takdir Edilen Değer (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlenmesi)	İnşaat Tamamlanması Durumunda Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirlenmesi)
BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	BAĞ. BÖL. NO	Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Hak ve Fayda Sahibi	ARSA ALANI (M ²)		ARSA PAYI		ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)		ARSA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALANI (M ²)		BİRİM MALİYET (TL/M ²)		BİTİMLİLİK ORANI		BİNA DEĞERİ (TL)								
ZEMİN	DÜKKAN	95	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	206	/	14.038	x	9.328,45	=	414.553,33	89,77	X	1.200,00	X	6%	=	6.463	3.983	425.000,00	1.584.000	17.645	425.000,00	1.584.000,00
ZEMİN+1.KAT	DÜKKAN	96	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	543	/	14.038	x	9.328,45	=	1.092.730,37	236,21	X	1.200,00	X	6%	=	17.007	5.263	1.115.000,00	2.432.320	10.297	1.115.000,00	2.432.320,00
ZEMİN+1.KAT	DÜKKAN	97	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	643	/	14.038	x	9.328,45	=	1.293.969,85	279,39	X	1.200,00	X	6%	=	20.116	5.914	1.320.000,00	2.640.000	9.449	1.320.000,00	2.640.000,00
ZEMİN	DÜKKAN	98	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	26	/	14.038	x	9.328,45	=	52.322,26	11,43	X	1.200,00	X	6%	=	823	6.855	60.000,00	396.000	34.646	60.000,00	396.000,00
ZEMİN	DÜKKAN	99	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	56	/	14.038	x	9.328,45	=	112.694,11	24,34	X	1.200,00	X	6%	=	1.752	5.553	120.000,00	528.000	21.693	120.000,00	528.000,00
ZEMİN	DÜKKAN	100	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	40	/	14.038	x	9.328,45	=	80.495,79	17,59	X	1.200,00	X	6%	=	1.266	8.238	90.000,00	440.000	25.014	90.000,00	440.000,00
ZEMİN	DÜKKAN	101	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	411	/	14.038	x	9.328,45	=	827.094,26	178,76	X	1.200,00	X	6%	=	12.871	5.035	845.000,00	2.358.400	13.193	845.000,00	2.358.400,00
ZEMİN	DÜKKAN	102	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	310	/	14.038	x	9.328,45	=	623.842,39	134,63	X	1.200,00	X	6%	=	9.693	6.464	640.000,00	1.804.000	13.400	640.000,00	1.804.000,00
ZEMİN	DÜKKAN	103	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	299	/	14.038	x	9.328,45	=	601.706,04	121,99	X	1.200,00	X	6%	=	8.783	4.511	615.000,00	1.716.000	14.067	615.000,00	1.716.000,00
ZEMİN	DÜKKAN	104	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	269	/	14.038	x	9.328,45	=	541.334,20	116,76	X	1.200,00	X	6%	=	8.407	5.259	555.000,00	1.540.000	13.189	555.000,00	1.540.000,00
ZEMİN	DÜKKAN	105	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.028,37	X	273	/	14.038	x	9.328,45	=	549.383,78	118,82	X	1.200,00	X	6%	=	8.555	7.061	565.000,00	1.584.000	13.331	565.000,00	1.584.000,00
												1.329,69									6.350.000,00	17.022.720,00	12.802	6.350.000,00	17.022.720,00

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 11 Adet Dükkan Biriminin Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak 11 Adet Dükkan İşlevli Bağımsız Bölümün Takdir Edilen Pazar Değeri	: 6.350.000,00
İnşaat Tamamlanması Durumunda 11 Adet Dükkan İşlevli Bağımsız Bölümün Takdir Edilen Pazar Değeri	: 17.023.000,00
Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak 11 Adet Dükkan İşlevli Bağımsız Bölümün Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)	: 6.350.000,00
İnşaat Tamamlanması Durumunda 11 Adet Dükkan İşlevli Bağımsız Bölümün Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)	: 17.023.000,00

- ✓ Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak 11 Adet Dükkan işlevli Bağımsız Bölümün Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi) 6.350.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak 11 Adet Dükkan işlevli Bağımsız Bölümün Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi) 17.023.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.3 Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Bağımsız Bölümlerin Pazar Değerinin ve Kiler GYO A.Ş. lehine Hak ve Faydanın Pazar Değerinin Tespiti

- ✓ Mevcut inşaat bitmişlik oranı referans alınarak maliyet yaklaşımı yöntemine göre 105 adet bağımsız bölümün pazar değerinin 29.770.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ Maliyet yaklaşımına göre inşaat tamamlanması durumunda 105 adet bağımsız bölümün Pazar değerinin 74.747.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ Maliyet yaklaşımı yöntemine göre mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Bağımsız Bölümlerin Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi) 15.170.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ İnşaat Tamamlanması Durumunda Bağımsız Bölümlerin Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi) 40.829.000,00 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Bağımsız Bölümlerin Takdir Edilen Pazar Değeri	: 29.770.000,00
İnşaat Tamamlanması Durumunda Bağımsız Bölümlerin Takdir Edilen Pazar Değeri	: 74.747.000,00
Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Bağımsız Bölümlerin Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)	: 15.170.000,00
İnşaat Tamamlanması Durumunda Bağımsız Bölümlerin Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)	: 40.829.000,00

6.6 Gelir Yaklaşımı Yöntemine Göre Pazar Değerinin Tespiti

- ✓ Gelir yaklaşımı yöntemi ile Kiler Holding A.Ş. ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yapılan sözleşme referans alınarak Kiler GYO A.Ş. Lehine tamamında kat karşılığı inşaat hakkı şerhi sözleşmesi dikkate alınarak sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- ✓ Parsel üzerinde Referans Kartal Kordonboyu adı verilmiş bir proje geliştirilmiş olup projeye ilişkin onaylı proje ve yapı ruhsatları bulunmaktadır.
- ✓ Onaylı yapı ruhsatına göre projedeki alanların dağılımı aşağıdaki gibi olup proje varsayımlarında ruhsatta belirtilen alanlar göz önünde bulundurulmuştur.

Arsa Alanı, m²	3.028,37
Konut	10.982,64
Ticaret	1.329,69
Ortak Alanlar	2.071,79
Sığınak ve Otopark	3.845,86
Toplam İnşaat Alanı	18.229,98
Ortalama Brüt Konut Alanı	116,84
Ünite Sayısı (Konut)	94,00
Ticari Ünite Sayısı	11,00
Peyzaj + Açık Otopark Alanı	1.760,93

- ✓ Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- ✓ Gelir tahminleri 31.12.2017 tarihinden itibaren satışlara başlanacağı yönünde yapılan hesaplamalar üzerinden yapılmıştır.
- ✓ Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- ✓ Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- ✓ Pazarlama maliyetlerinin geliştiricinin cirosunun %3'ü olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- ✓ Değerleme çalışmasında Türkiye devlet tahvili faiz oranı olan %11,45 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Risk primi % 5,05 olarak alınmıştır.
- ✓ İndirgeme oranı %16,50 olarak alınmıştır.
- ✓ Konut ve ticari ünite satış fiyatı artışının yıllık %15 olacağı varsayılmıştır.

- ✓ Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- ✓ Proje kapsamındaki konutların, 2 yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.
- ✓ Yukarıdaki varsayımlara göre hazırlanan maliyet ve nakit akım tabloları aşağıdaki gibidir.
- ✓ Maliyet yaklaşımına ve halihazırda gerçekleşen % 6,00 inşaat bitmişlik oranı değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

MALİYET HESAPLARI (11236 Ada 21 Parsel)			
Arsa Alanı, m ²	3.028,37		
Konut	10.982,64		
Ticaret	1.329,69		
Ortak Alanlar	2.071,79		
Sığınak ve Otopark	3.845,86		
Toplam İnşaat Alanı	18.229,98		
Ortalama Brüt Konut Alanı	116,84		
Ünite Sayısı (Konut)	94,00		
Ticari Ünite Sayısı	11,00		
Peyzaj + Açık Otopark Alanı	1.760,93		
	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ²	TL/m ²	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	10.983	1.350	14.826.564
Ticari	1.329,7	700	930.783
Ortak Alanlar(Sosyal Alanlar ve Diğer Alanlar)	2.072	700	1.450.253
Sığınak ve Otopark	3.846	425	1.634.491
TOPLAM BİNA MALİYETİ, TL	18.230		18.842.091
BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı	1.761	150	264.140
Altyapı Maliyeti	3.028	150	454.256
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			718.395
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			19.560.486
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		391.210
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	3,0%		586.815
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		195.605
Yasal İzinler & Danışmanlık	2,0%		391.210
Teslim	2,0%		391.210
Rezerv	2,0%		391.210
Müteahhit Ücreti	10,0%		1.956.049
TOPLAM DİĞER MALİYETLER, TL			4.303.307
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL			23.863.792
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET, TL			1.309
İnşaat Tamamlanma Seviyesine Göre(%6) Toplam Geliştirme Maliyeti(TL)			1.432.000

- ✓ Giydirilmiş birim m² değerinin 1.309 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ Yaklaşık inşaat bitmişlik oranı % 6,00 inşaat bitmişlik oranı referans alınarak gerçekleşen inşaat maliyetinin 1.432.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ Toplam geliştirme maliyetinin 23.863.792 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ Arsa sahibine % 55 oran öngörülmüş olup, Kiler GYO A.Ş. hak ve fayda değerine sözleşmede belirtilen değerler (arsa payı)öngörülmüştür.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (11236 Ada 21 Parsel)				
Satılabilir Alan	12.312			
Konut Satılabilir Alan(m2)	10.983			
Daire Sayısı	94			
Daire Birim Satış Değeri, TL/m²	5.256			
Ortalama Daire Büyüklüğü(m2)	117			
Ticari Satılabilir Alan	1.330			
Dükkan Sayısı	11			
Ticari Alan Birim Satış Değeri, TL/m²	12.802			
Arsa Alanı(m2)	3.028			
		0,00	0,5	1,5
	TOPLAM	0	1	2
Daire Satış Gelirleri				
Ünite Satış Değeri (TL)			614.093	706.207
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (TL)	5.571		5.256	6.044
Fiyat Artışı				15,0%
Satış Hızı	%100,0		60%	40,0%
Satış Adedi	94		56	38
Satılan Metrekare	10.983		6.590	4.393
Toplam Satış Gelirleri (TL)	61.188.250		34.634.858	26.553.391
Ticari Satış Gelirleri				
Ünite Satış Değeri (TL)			3.404.538	1.615.402
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (TL)	13.621		12.802	13.826
Fiyat Artışı				8,0%
Satış Hızı	%100,0		20%	80,0%
Satış Adedi	11		2	9
Satılan Metrekare	1.330		266	1.064
Toplam Satış Gelirleri (TL)	18.112.144		3.404.538	14.707.605
Satış Gelirleri (Konut+Ticaret)(TL)	79.300.393		38.039.397	41.260.997
Giderler				
Satış - Pazarlama (TL)	%3,0		1.141.182	1.237.830
Geliştirme Maliyeti Yüzdesel Dağılım	100,0%	6,0%	64%	30%
Geliştirme Maliyeti (TL)	20.451.997	1.227.120	13.089.278	6.135.599
Pazarlama Giderleri Dahil Toplam Maliyet (TL)	22.831.009	1.227.120	14.230.460	7.373.429
Geliştirici Nakit Akışları Gelir-Gider (TL)	56.469.384	-1.227.120	23.808.936	33.887.568
Geliştirici Nakit Akışları Gelir-Gider-BD (TL)	47.780.983	-1.227.120	22.058.554	26.949.549
Proje Nakit Akışları (TL)	56.469.384	-	1.227.120	23.808.936
Proje Nakit Akışları Bugünkü Değeri (TL)	47.780.983	-1.227.120	22.058.554	26.949.549

Proje Nakit Akışları (TL)	56.469.384	-	1.227.120	23.808.936	33.887.568
Proje Nakit Akışları Bugünkü Değeri (TL)	47.780.983	-1.227.120		22.058.554	26.949.549
Arsa Değeri	33.653.537	-		19.049.172	14.604.365
Arsa Değeri Bugünkü Değeri	29.263.037	-		17.648.717	11.614.320
Geliştirici Net Karlılık Değeri	22.815.847	-	1.227.120	4.759.764	19.283.202
Geliştirici Net Karlılık Değeri Bugünkü Değer	18.517.946	-	1.227.120	4.409.836	15.335.229
Geliştirme Yöntemine Göre Halihazırdaki İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Oluşturulan 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri	30.695.000				
Geliştirme Yöntemine Göre Halihazırdaki İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Oluşturulan Kiler GYO A.Ş. Payına Karşılık Gelen Hak ve Faydanın Pazar Değeri	15.756.000				
Geliştirme Yöntemine Göre İnşaat Tamamlanması Durumunda 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri	79.300.000				
Geliştirme Yöntemine Göre İnşaat Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Payına Karşılık Gelen Hak ve Faydanın Pazar Değeri	40.706.000				

- ✓ Geliştirme Yöntemine Göre Halihazırdaki İnşaat Bitmişlik Oranı (% 6) Referans Alınarak Oluşturulan 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri 30.695.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ Geliştirme Yöntemine Göre İnşaat Tamamlanması Durumunda 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değerinin 79.300.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ Geliştirme Yöntemine Göre Halihazırdaki İnşaat Bitmişlik Oranı (% 6) Referans Alınarak Oluşturulan Kiler GYO A.Ş. Payına Karşılık Gelen Hak ve Faydanın Pazar Değerinin 15.756.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ Geliştirme Yöntemine Göre İnşaat Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Payına Karşılık Gelen Hak ve Faydanın Pazar Değerinin 40.706.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.7 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu projede kira değerlemesi yapılmamıştır.

6.7.1 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının konut ve ticari amaçlı kullanım olduğu düşünülmektedir.

6.7.2 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında bağımsız bölümün değerinin tespiti için emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Arsa değeri olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen değer öngörülmüş ve üzerine bitmişlik oranı referans alınarak inşaat maliyet değerleri eklenmiştir.

Mevcut durumdaki inşaat bitmişlik oranı referans alınarak inşaat maliyeti arsa değerine ilave edilerek halihazırdaki pazar değeri öngörülmüştür. Ayrıca geliştirme yaklaşımı yöntemi ile pazar değeri öngörülmüştür.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan ve takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Bağımsız Bölümlerin Takdir Edilen Pazar Değeri	: 29.770.000,00
İnşaat Tamamlanması Durumunda Bağımsız Bölümlerin Takdir Edilen Pazar Değeri	: 74.747.000,00
Mevcut İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Bağımsız Bölümlerin Takdir Edilen Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)	: 15.170.000,00
İnşaat Tamamlanması Durumunda Bağımsız Bölümlerin Pazar Değeri (Kiler GYO A.Ş. Hak ve Faydasının Pazar Değerinin Belirtilmesi)	: 40.829.000,00

Geliştirme yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan ve takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Proje Nakit Akışları (TL)	56.469.384	-	1.227.120	23.808.936	33.887.568
Proje Nakit Akışları Bugünkü Değeri (TL)	47.780.983		-1.227.120	22.058.554	26.949.549
Arsa Değeri	33.653.537		-	19.049.172	14.604.365
Arsa Değeri Bugünkü Değeri	29.263.037		-	17.648.717	11.614.320
Geliştirici Net Karlılık Değeri	22.815.847	-	1.227.120	4.759.764	19.283.202
Geliştirici Net Karlılık Değeri Bugünkü Değer	18.517.946	-	1.227.120	4.409.836	15.335.229
Geliştirme Yöntemine Göre Halihazırdaki İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Oluşturulan 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri	30.695.000				
Geliştirme Yöntemine Göre Halihazırdaki İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Oluşturulan Kiler GYO A.Ş. Payına Karşılık Gelen Hak ve Faydanın Pazar Değeri	15.756.000				
Geliştirme Yöntemine Göre İnşaat Tamamlanması Durumunda 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri	79.300.000				
Geliştirme Yöntemine Göre İnşaat Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Payına Karşılık Gelen Hak ve Faydanın Pazar Değeri	40.706.000				

Geliştirme yaklaşımı ile ulaşılan arsa değeri, proje değeri ve geliştirici net karlılık bugünkü değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Proje Nakit Akışları (TL)	56.469.384	-	1.227.120	23.808.936	33.887.568
Proje Nakit Akışları Bugünkü Değeri (TL)	47.780.983	-1.227.120		22.058.554	26.949.549
Arsa Değeri	33.653.537	-		19.049.172	14.604.365
Arsa Değeri Bugünkü Değeri	29.263.037	-		17.648.717	11.614.320
Geliştirici Net Karlılık Değeri	22.815.847	-	1.227.120	4.759.764	19.283.202
Geliştirici Net Karlılık Değeri Bugünkü Değer	18.517.946	-	1.227.120	4.409.836	15.335.229

- ✓ Her iki yöntem ile ulaşılan pazar değerinin birbirine yakın değerler de olduğu görülmüştür. Geliştirme yaklaşımına göre pazar değerlerinin daha uygun olduğu kanaati edinilmiştir.
- ✓ Geliştirme Yöntemine Göre Halihazırdaki İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Oluşturulan Kiler GYO A.Ş. Payına Karşılık Gelen Hak ve Faydanın Pazar Değerinin 15.756.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ Geliştirme Yöntemine Göre İnşaat Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Payına Karşılık Gelen Hak ve Faydanın Pazar Değerinin 40.706.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ Geliştirme Yöntemine Göre Halihazırdaki İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Oluşturulan 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değerinin 30.695.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ Geliştirme Yöntemine Göre İnşaat Tamamlanması Durumunda 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değerinin 79.300.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

20.07.2016 Tarih ve 2016-018-GYO-003 Numaralı rapor hazırlanmıştır.

03.11.2015 Tarih ve 2015-018-GYO-005 Numaralı rapor hazırlanmıştır.

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

- ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişki Esaslar Tebliğinin 30.Maddesi’nde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.
- ✓ Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur” denilmektedir.
- ✓ Parsel üzerinde yer alan ipotek Kiler Holding üzerinden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı üzerine geçirilmiş olup, söz konusu ipotek Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın portföyünde bulunan yatırımları için kredi temini amacıyla Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na geçirilmiştir. Bankadan alınan ipotek yazısı belgeleri rapor ekinde belirtilmiştir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazın kat karşılığı inşaat veya gelir paylaşımı sözleşmesi yapılarak gayrimenkule dayalı hak ve fayda olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

30.12.2016 TARİH İTİBARI İLE		
11236 Ada 21 Parsel	Halihazırdaki İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Oluşturulan Kiler GYO A.Ş. Lehine Kuruluna Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydanın Pazar Değeri (TL)	Halihazırdaki İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Oluşturulan Kiler GYO A.Ş. Lehine Kuruluna Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydanın Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	15.756.000	4.537.888
KDV Dâhil	18.592.080	5.354.708
11236 Ada 21 Parsel	İnşaat Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Lehine Kuruluna Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydanın Pazar Değeri (TL)	İnşaat Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Lehine Kuruluna Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydanın Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	40.706.000	11.723.741
KDV Dâhil	48.033.080	13.834.014

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

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-)Söz konusu gayrimenkul değerleme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD alış kuru 3.4721 TL, 1 USD satış kuru 3.4784 TL, 1 Euro alış kuru ise 3.6894 TL, 1 Euro satış kuru ise 3.6960 TL olarak belirtilmiştir.

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

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

30.12.2016 TARİH İTİBARI İLE		
11236 Ada 21 Parsel	Hali hazırdaki İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Oluşturulan 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri (TL)	Hali hazırdaki İnşaat Bitmişlik Oranı Referans Alınarak Oluşturulan 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	30.695.000	8.840.471
KDV Dâhil	36.220.100	10.431.756
11236 Ada 21 Parsel	İnşaat Tamamlanması Durumunda 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri (TL)	İnşaat Tamamlanması Durumunda 105 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	79.300.000	22.839.204
KDV Dâhil	93.574.000	26.950.261
30.12.2016 TARİH İTİBARI İLE		
	Projenin Pazar Değeri (TL)	Projenin Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	47.781.000	13.761.412
KDV Dâhil	56.381.580,00	16.238.467
30.12.2016 TARİH İTİBARI İLE		
	Arsa Pazar Değeri (TL)	Arsa Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	29.263.000	8.428.041
KDV Dâhil	34.530.340	9.945.088
30.12.2016 TARİH İTİBARI İLE		
	Geliştirici Net Karlılık Pazar Değeri	Geliştirici Net Karlılık Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	18.518.000	5.333.372
KDV Dâhil	21.851.240	6.293.379

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

2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-) Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD alış kuru 3.4721 TL, 1 USD satış kuru 3.4784 TL, 1 Euro alış kuru ise 3.6894 TL, 1 Euro satış kuru ise 3.6960 TL olarak belirtilmiştir.

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

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

Hazırlayan

Kontrol Eden

Onaylayan

Önder ÖZCAN

Taner DÜNER

Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402145

SPK Lisans No: 401431

SPK Lisans No:400177





9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İpotek Yazısı Belgeleri
4. İmar Durum Belgesi
5. Yapı Ruhsatı
6. Mimari Proje
7. Fotoğraflar
8. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
9. Özgeçmişler
10. Lisans Belgeleri Fotokopileri