

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KAĞITHANE İLÇESİ'NDEKİ SAPPHİRE (153 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	6.01.2025
RAPOR NO	KLGYO-2410098
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KAĞITHANE İLÇESİ EMNİYETEVLERİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN SAPPHİRE PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
DEĞERLEME ADRESİ	EMNİYET EVLERİ MAHALLESİ BÜYÜKDERE CADDESİ NO:1 KAĞITHANE-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Gizem GEREĞÜL EVLEK (Lisans No: 409558) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)**
- Ek 6 - Yapı Ruhsatları (kopya)**
- Ek 7 - İna Tablosu**
- Ek 8 - Tapu Suretleri (kopya)**
- Ek 9 - İpotekli Taşınmaz Listesi ve İpotek Yazıları**
- Ek 10 - Bağımsız Bölüm Değerleri**

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların , değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-2410098 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1810046	KLGYO-1908041	
Rapor Tarihi	8.01.2019	20.08.2019	
Rapor Konusu	147 ADET DÜKKAN 49 ADET DAİRE	147 ADET DÜKKAN 49 ADET DAİRE	
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	Onur BÜYÜK- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.184.404.000 TL	1.128.670.500	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1947 ADA 91 PARSEL	
İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Bucağı	:
Mahallesi	: Mecidiyeköy
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 304
Ada No	: 1947
Parsel No	: 91
Alanı	: 11.602,48
Vasfı	: Betonarme Bina
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti
Sahibi	: Ektedir
Hisse Oranı	: Ektedir
Yevmiye No	: 977
Cilt No	: Ektedir
Sayfa No	: Ektedir
Tapu Tarihi	: 11.01.2023

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Kiler GYO A.Ş. tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup 24.10.2024 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyan:

* İSTANBUL 12. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 03/06/2024 tarih 2024/269 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(Şablon: Davalıdır Belirtmesi) 04.06.2024 tarih ve 14221 yevmiye no

(Söz konusu takyidat İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı () tarafından İBB 4. Levent Metro İstasyonu yapısının 91 parselde kalan kısmı için Belediye lehine taşınmaz üzerine irtifak hakkı tesisini talep etme ilgili olup mahkemenin 2024/585 E. sayılı dosyasından yargılamaya devam edilmektedir.

Mahkeme 91 parsel kayıtlarına "Davalıdır" şerhi işlenmesine karar vermiş olup, bu şerh bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devrini kısıtlamamaktadır. Kiler GYO A.Ş. den alınan yazı rapor ekinde yer almaktadır.)

* .. KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) 06.04.2011 tarih ve 5800 yevmiye no

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

Şerh:

* 1 TL bedel karşılığı da kira sözleşmesi vardır. (9184 no'lu T.M. yeri kablo geçiş güzergâhı için 99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi) 11.12.2009 tarih 16266 yevmiye no

(Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Rehin:

357, 359, 360 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

* Denizbank A.Ş. Lehine, 24.05.2023 tarih ve 13237 yevmiye ile 380.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

16, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 197, 198, 199, 200, 201, 208, 209, 245 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine 13.01.2023 tarih ve 1246 yevmiye ile 945.000.000 TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

310, 356 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

* Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 19.12.2019 tarih ve 24039 yevmiye ile 30.000.000 TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

* Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 27.01.2022 tarih ve 2225 yevmiye ile 100.000.000 TL tutarında 2.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı 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 aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan ve ipotek lehtarları bankalardan alınan ve rapor ekinde sunulan yazılara göre taşınmazlar üzerindeki ipotekler Kiler GYO A.Ş. gayrimenkullerinin proje finansmanı için kullandığı ve kullanacağı kredilere teminat oluşturmak üzere tesis edilmiştir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

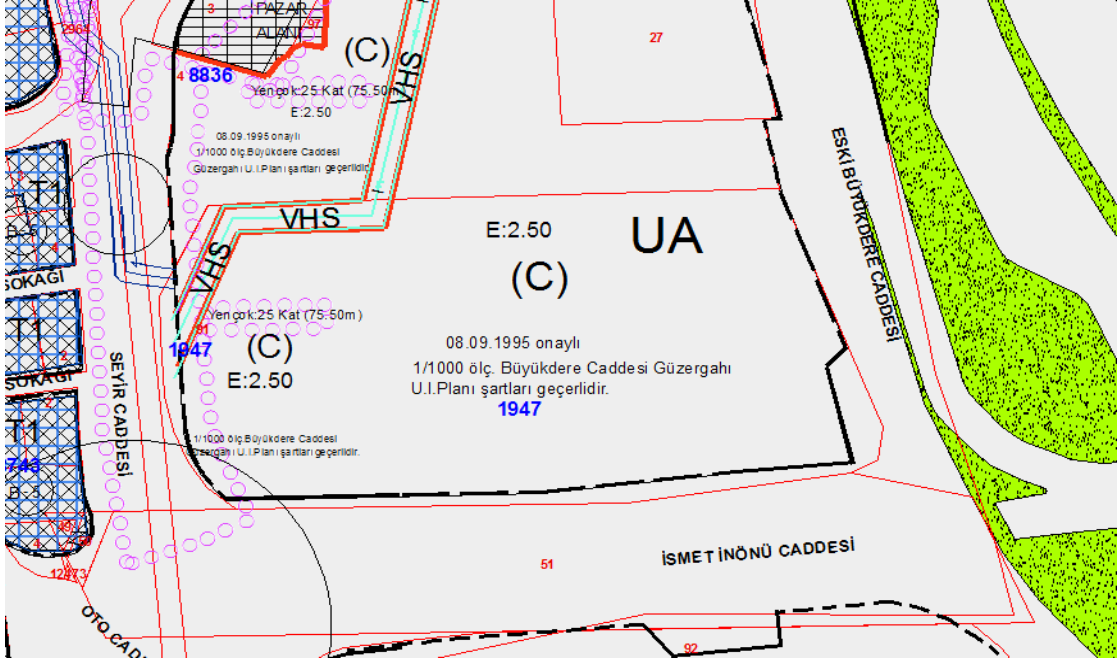
16, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 455, 456 no'lu bağımsız bölümler 11.01.2023 tarih ve 975 ve 977 yevmiye numaralı satış işlemi ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

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



PLAN NOTLARI

Ticaret lejantındaki parsellerde;

* İrtifa serbesttir.

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

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

* Blok ebatları serbesttir.

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

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

* Bodrum katlar inşaat emsaline dahil değildir.

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

* Bina otoparklarının bina bünyesinde sağlanması esastır.

* Bina ihtiyacı dışında da dışarıya hizmet eden otopark yapılabilir.

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

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

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

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

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

Taşınmazların bulunduğu yapı için;

* 22.09.2006 tarih 3/72 sayılı yeni yapı ruhsatı,

* 22.08.2008 tarih 1/29 sayılı tadilat ruhsatı,

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

* Taşınmazlara ait 21.01.2008 tarih 2008/209 sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir.

* Kiler GYO A.Ş. tarafından iletilen Kağıthane Belediyesi'nden alınmış 30.01.2024 tarihli basit tadilat izni bulunmaktadır. Söz konusu izin ile avm fonksiyonundan ofis fonksiyonuna dönüş sağlanmaktadır. Toplam inşaat alanında bir değişiklik yapılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 245 No'lu bağımsız bölümün ön cephesinde kapalı alan oluşturularak dükkânın büyütülmesi nedeniyle Kâğıthane Belediyesi tarafından 31.07.2019 tarihinde 6522 numaralı yapı tatil tutanağı düzenlenmiş olup 31.12.2019 tarihli encümen kararından ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan inşaatın yasal süresi içerisinde yıkılarak ruhsat ve eklerine uygun hale getirildiği tespit edilmiş ve 3194 sayılı kanunun 42. Maddesi gereği 4.416,68 TL para cezasına karar verilmiştir. Mahallinde yapılan tespitte söz konusu aykırılığın giderilmiş olduğu görülmüştür.

* 245 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış 01.07.2019 tarih ve F5TJ5Z8H belge numaralı yapı kayıt belgesi mevcuttur. Belge niteliği karma (konut + ticari), bağımsız bölüm alanı 1.288 m² olarak belirtilmiştir. Sapphire avm'nin 1. Katında yer alan ruhsat projesinde 245 nolu bağımsız bölüm dahilinde 156 m² dükkân olarak tanımlı alan ile bitişiğinde yer alan ve ruhsat projesinde tesisat odası olarak görünen alan, Sapphire Avm'nin 2. Katında yer alan ve ruhsat projesinde 245 no ile tanımlı dükkân ile bitişiğinde yer alan tesisat odası ile birlikte fiiliyatta sinema salonu, eğlence ve kültür alanı fonksiyonu ile hizmet vermektedir.

* 455 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış 01.07.2019 tarih ve CS5HMEC3 belge numaralı yapı kayıt belgesi mevcuttur. Belge niteliği karma (konut + ticari), bağımsız bölüm alanı 264,10 m² olarak belirtilmiştir. Ruhsat projesinde daire olarak görünen bağımsız bölüm fiili olarak 121,77 m² alan üzerinde ticari amaçla seyir Terası, kafeterya, hediyelik eşya satış noktası, fotoğraf standı ve simülasyon sinema salonu olarak hizmet vermektedir. Ayrıca bağımsız bölüm ile ilişkili olarak üst katta yer alan ve projesinde tesisat dairesi olarak görünen 142,33 m²'lik alan da ticari fonksiyon ile çok amaçlı salon olarak kullanılmaktadır. Bağımsız bölüm fiiliyatta 456 numaralı bağımsız bölüm ile birleşik şekilde hizmet vermektedir.

* 456 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış 01.07.2019 tarih ve 2HFPCCKJ belge numaralı yapı kayıt belgesi mevcuttur. Belge niteliği karma (konut + ticari), bağımsız bölüm alanı 562,06 m² olarak belirtilmiştir. Ruhsat projesinde kat bahçeli daire, kat bahçesi ve tesisat odası olarak görünen bağımsız bölüm fiili olarak 239,4 m² alan üzerinde ticari amaçla seyir terası, kafeterya, hediyelik eşya satış noktası, fotoğraf standı ve simülasyon sinema salonu olarak hizmet vermektedir. Ayrıca bağımsız bölüm ile ilişkili olarak üst katta yer alan ve projesinde tesisat dairesi olarak görünen 322,66 m²'lik alan da ticari fonksiyon ile çok amaçlı salon olarak kullanılmaktadır. Bağımsız bölüm fiiliyatta 455 numaralı bağımsız bölüm ile birleşik şekilde hizmet vermektedir.

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
20.01.2011	1/3	Konut-Dükkan- Kapıcı Dairesi-Ortak Alan	Kağıthane Belediyesi - Yapı Kullanma İzin Belgesi	165.139,00 m ²	V A

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Dükkan konspeti bölümü onaylı mimari projesine göre 245 adet dükkandan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde avm bölümünün ofis alanına dönüştürülmek üzere tadilat halinde olduğu gözlemlenmiştir. Bu hususta Kiler GYO A.Ş. tarafından iletilen Kağıthane Belediyesi'nden alınmış 30.01.2024 tarihli basit tadilat izni bulunmaktadır. Yerinde dükkan mevcut durumda ofis sayısının projesinden farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni kimi dükkan alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesinden kaynaklı olup alansal bir büyüme yapılmamıştır. Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihi yapılmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.7 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Emniyetevler Mahallesi, 1947 ada 91 parselde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz üzerindeki "Sapphire Projesi" içerisinde yer alan 146 adet dükkandan oluşan ve 7 adet daire nitelikli bağımsız bölüm olup toplam 153 adet bölümdür.

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

Ana gayrimenkul 245 adet dükkân, 211 adet konut olmak üzere toplamda 456 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

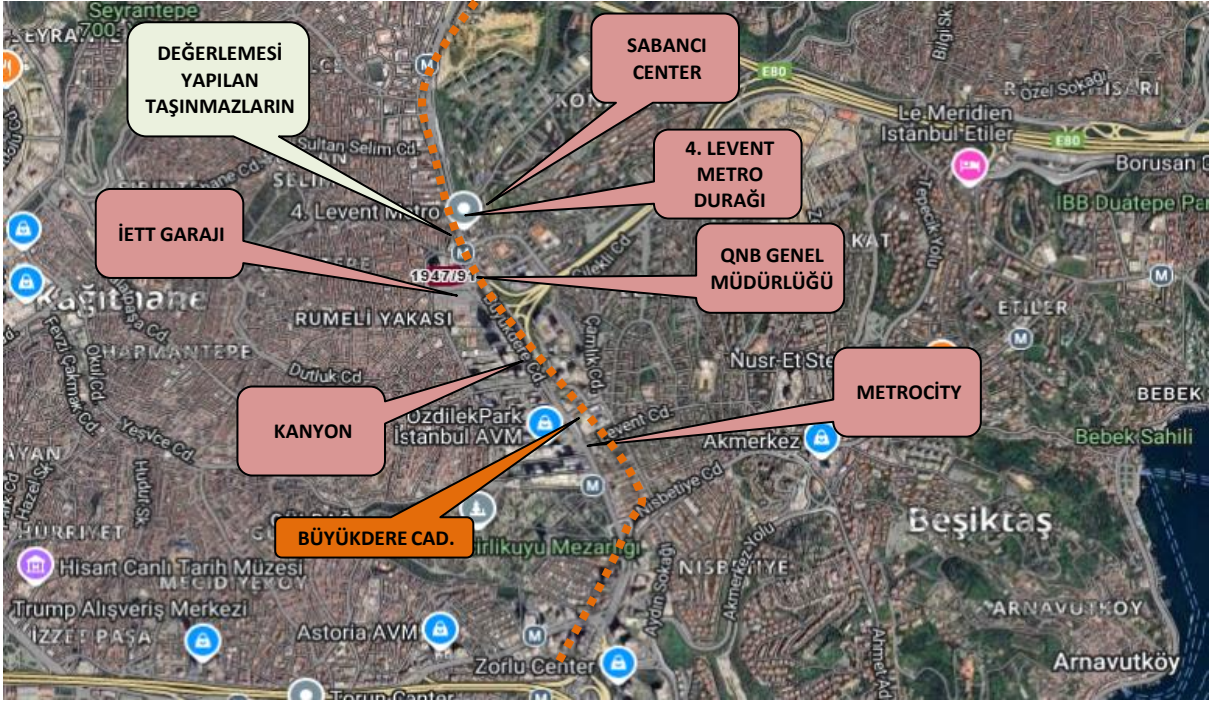
Tesisin rezidans bölümü her biri dokuz kattan oluşan dört ayrı parça olarak inşa edilmiştir. Her bir rezidans ünitesinin kendisine hizmet eden kat bahçesi veya terası bulunmaktadır. Her bir 9 katlık parçanın 1., 4. ve 7. Katlarında iç bahçe alanları düzenlenmiştir. Binanın projesine göre 49. normal Katında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

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

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar ; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Emniyetevler Mahallesi, 1947 ada 91 parselde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz üzerindeki "Sapphire Projesi" içerisinde yer alan mülkiyete 146 adet dükkan ve 7 adet daire nitelikli bağımsız bölüm olup toplam 153 adet bölümdür. Dükkan kısımları alınan tadilat izni ile ofis birimlerine dönüştürülmüştür.

Ruhsat ve iskan belgesine göre bina, 211 adet konut 245 adet dükkan olmak üzere 456 bağımsız bölümden oluşan toplam inşaat 165.139 m² alanına sahiptir. Projenin rezidans kısmında hizmet veren concierge departmanı, 2.000 m² alana sahip Lounge alanı, sadece rezidans kullanıcılarına hizmet veren spor katı ve 1.650 m²lik alana sahip golf alanı bulunmaktadır.

AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 245 adet dükkandan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde avm bölümünün ofis alanına dönüştürülmek üzere tadilat halinde olduğu gözlemlenmiştir. Bu hususta Kiler GYO A.Ş. tarafından iletilen Kağıthane Belediyesi'nden alınmış 30.01.2024 tarihli basit tadilat izni bulunmaktadır. Yerinde dükkan mevcut durumda ofis sayısının projesinden farklı olduğu gözlemlenmiştir. Alansal büyüme olmadan bölünmeler yapılmıştır.

Mevcut durumda 455 ve 456 numaralı bağımsız bölümler de seyir terası olarak kullanılmaktadır. Müşteriden edinilen bilgiye göre rapor konusu dükkan nitelikli mevcut durumda ofis olarak kullanacak taşınmazların toplam kiralabilir alanı 40.659,02 m² dir. Seyir terası alanı ise 1.464 m² dir.

Değerleme konusu daire nitelikli bağımsız bölümlerin brüt alanları ve avm kısmının kat bazında kiralabilir alan bilgisi aşağıda belirtilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU DAİRE BİLGİLERİ

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Daire Net(m2)	Teras Net(m2)	Toplam Net(m2)	Bağımsız Bölüm Brüt Alan(m2)	Bağımsız Bölüm Satış Esas Brüt Alan (m2)
260	8	KAT BAHÇELİ DAİRE	130	36,3	162	177	258,75
304	16	KAT BAHÇELİ DAİRE	121,5	60	162	201	279,53
310	17	KAT BAHÇELİ DAİRE	121,5	30	162	171	255,15
356	26	25.ARA KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT BAHÇELİ DAİRE	124,9	101	245,7	246	527,23
357	26	25.ARA KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT BAHÇELİ DAİRE	87,5+6,5	53	159,4	159	293,42
359	26	KAT BAHÇELİ DAİRE	126,5	58	196,4	196	279,53
360	26	KAT BAHÇELİ DAİRE	79,7	38,8	124,1	124	156,51
TOPLAM			704,10	377,10	1.211,60	1.274,00	2.050,12

DEĞERLEME KONUSU OFİS BÖLÜMÜ BİLGİLERİ

KAT	BRÜT KİRALANABİLİR ALAN
B4	8322,60 m ²
B3	6398,65 m ²
B2	7059,64 m ²
B1	4653,31 m ²
ZK	5304,36 m ²
K1	2899,34 m ²
ASMA KAT	1104,70 m ²
K-1	1816,75 m ²
K-2	1694,80 m ²
K-3	1404,87 m ²
TOPLAM	40659,02 m²
SEYİR TERASI	1464,00 m ²
TOPLAM	42123,02 m²

Bloğunun Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar tamamlanmış durumdadır. Dükkan olarak kullanılan bölümlerde, dükkanların iç mekanlarında kullanılan malzemeler ve dekorasyonları kiracının inisiyatifinde olup birbirinden farklılık göstermektedir. Zemin döşemeleri mermer, PVC kaplama ve seramik, duvarlar saten boya üzeri granit ve alüminyum giydirme, kısmi dekoratif bölümlerden oluşmaktadır. Dükkan alanlarında tavanlar kartonpiyer asma tavan ve spot aydınlatma ve ahşap dekoratif elemanlardan oluşmaktadır. Teknik alanlarda ise zemin karo mozaik, duvarlar ve tavan ise sıva üzeri boyalıdır.

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

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış, yeniden ruhsat almasını gerektiren bir husus gözlemlenmemiştir.



Harita 2 - İstanbul'un İlçelerinin Konumları

4.1.2 - Kağıthane İlçesi

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

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

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

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

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

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

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





4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

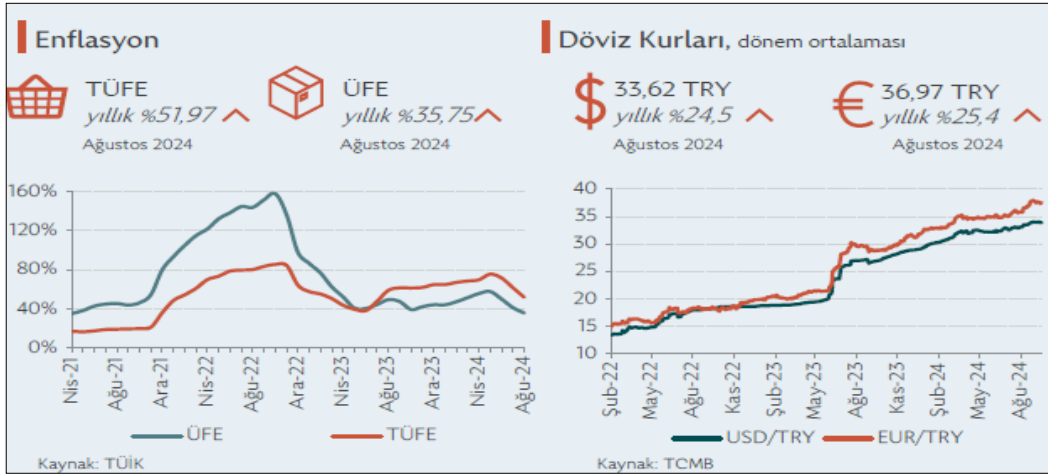
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

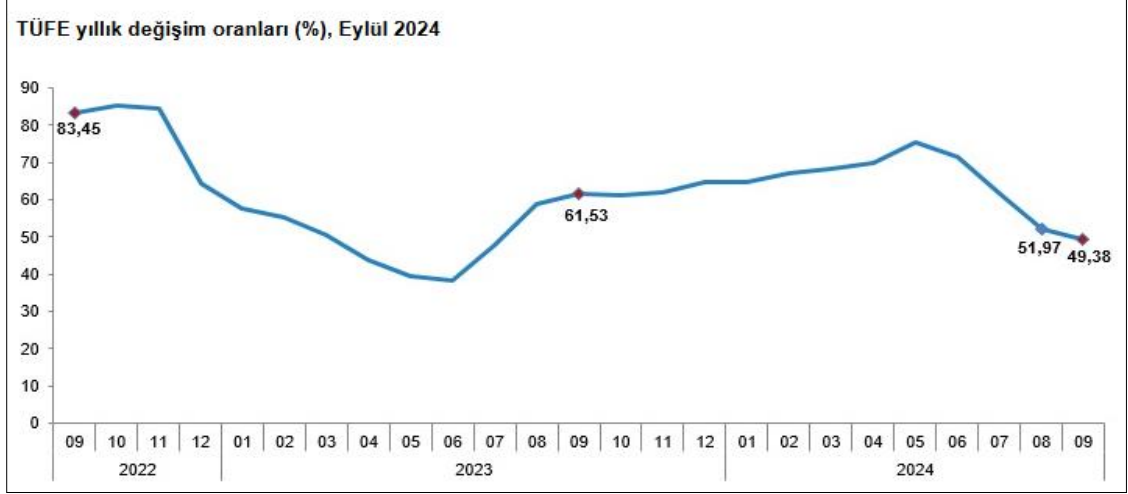
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024						
		GSYH				
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)	
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5	
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8	
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6	
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1	
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3	
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1	
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5	
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6	
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5	
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6	
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3	
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5	

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaştırma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleşmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

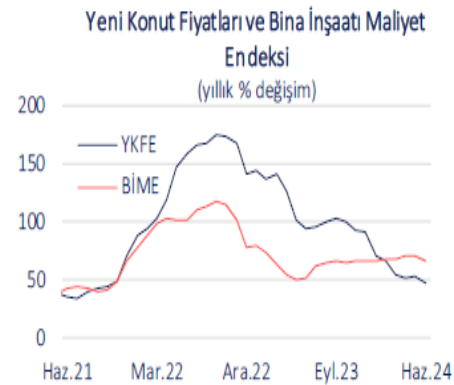
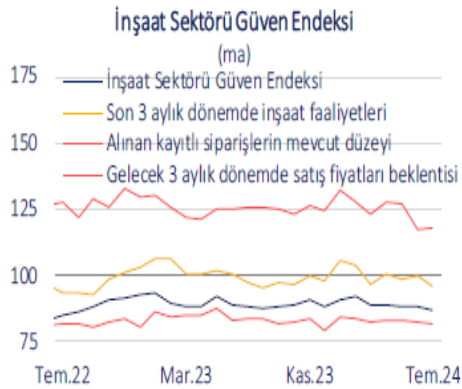
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememektedir.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

TÜİK, Konut satışı istatistik Eylül ayı verilerine göre;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti.

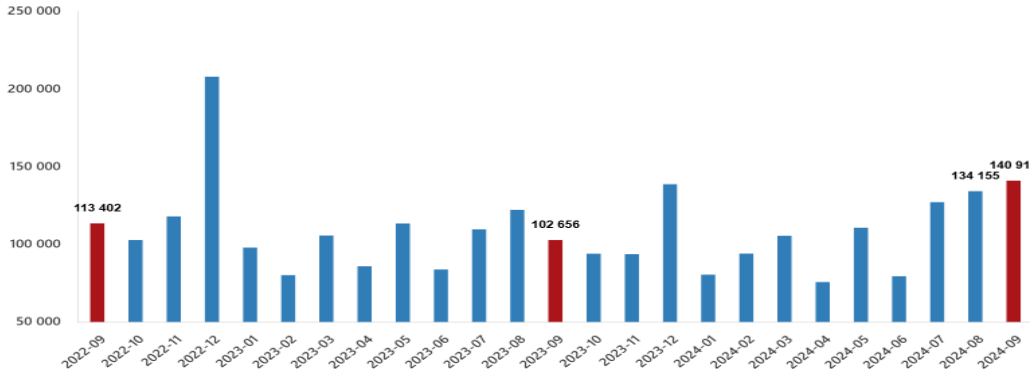
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu.

Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

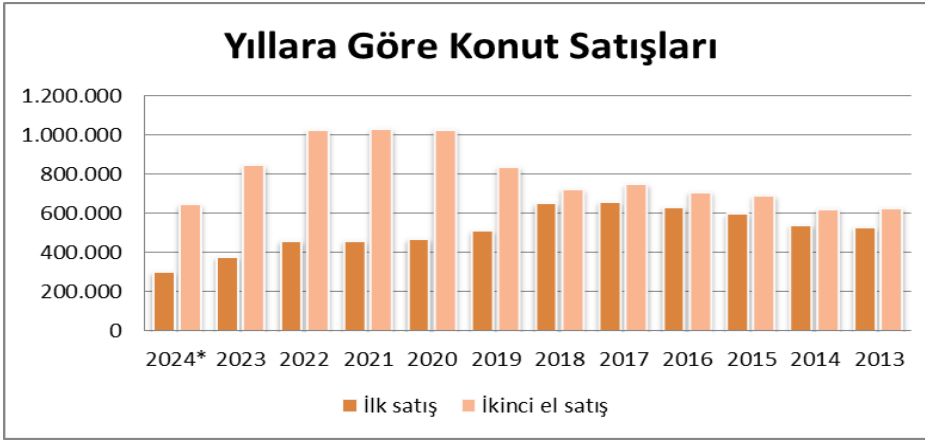
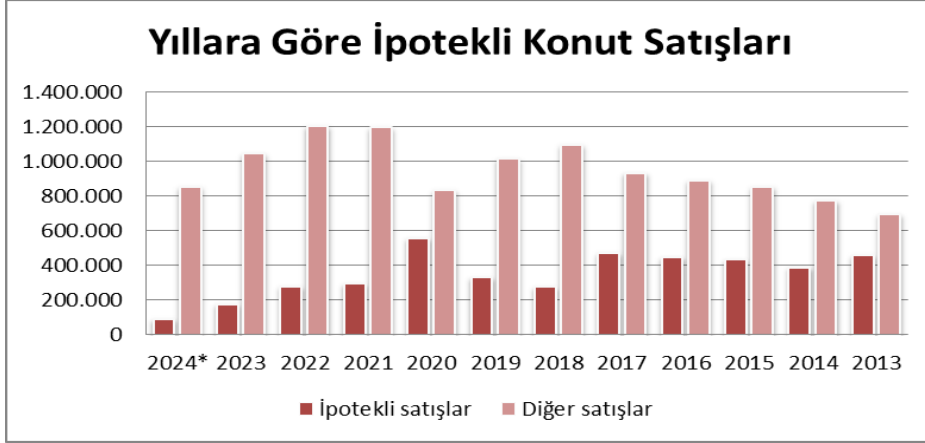
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Eylül 2024
(Adet)



Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2024*	947.236	92.310	854.926	9,75%	947.236	300.879	646.357
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Eylül 2024 (TÜİK) (2024 yılı Ocak-Eylül ayı verilerini kapsamaktadır.)

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024 verilerine göre; Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 880	-7,7	699 960	-3,7	146 157 001	-3,5
	I	26 132	-22,1	131 079	-24,9	27 578 544	-19,6
	II	29 076	-4,8	144 994	-8,0	30 842 887	-2,9
	III	28 310	-7,0	145 953	-2,6	32 197 340	-3,4
	IV	44 362	0,8	277 934	13,7	55 538 229	6,6
2023		139 711	9,3	857 867	22,6	168 202 851	15,1
	I	23 896	-8,6	131 765	0,5	27 021 531	-2,0
	II	31 136	7,1	192 867	33,0	39 225 941	27,2
	III	35 495	25,4	198 252	35,8	39 436 673	22,5
	IV	49 184	10,9	334 983	20,5	62 518 705	12,6
2024	I	28 605	19,7	176 976	34,3	35 902 111	32,9
	II	24 082	-22,7	137 210	-28,9	27 105 409	-30,9

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m² iken; bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		99 188	7,7	642 394	2,5	129 042 839	1,1
	I	22 486	7,2	155 473	-2,3	30 447 817	-7,8
	II	22 994	24,2	149 530	23,7	29 494 241	21,5
	III	22 836	4,1	137 569	-0,7	27 562 683	-2,4
	IV	30 872	0,6	199 822	-4,0	41 538 099	-1,4
2023		86 818	-12,5	535 115	-16,7	107 747 109	-16,5
	I	20 216	-10,1	126 248	-18,8	25 264 025	-17,0
	II	18 033	-21,6	107 780	-27,9	21 207 503	-28,1
	III	19 721	-13,6	117 259	-14,8	23 720 306	-13,9
	IV	28 848	-6,6	183 828	-8,0	37 555 275	-9,6
2024	I	28 624	41,6	175 413	38,9	36 760 688	45,5
	II	15 378	-14,7	82 430	-23,5	18 100 224	-14,7

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam tarafından yayınlanan 2024 Ekim tarihli araştırma raporuna göre;
Ağustostan eylüle ülke genelindeki ve üç büyükşehirdeki cari konut fiyatı artış oranları enflasyon oranından daha düşük olduğu için hem ülke genelindeki hem de üç büyükşehirdeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı eylülde ülke genelinde yüzde -18,6, İstanbul'da yüzde -19,2, Ankara'da yüzde -18,1, İzmir'de ise yüzde -15,3 olmuştur. Konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı ağustosa kıyasla ülke genelinde 2,5 puan azalarak yüzde 21,6'ya düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 30.416 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 20,8, Ankara'da yüzde 22,4 ve İzmir'de yüzde 26,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 41.667 TL, Ankara'da 23.161 TL ve İzmir'de 35.633 TL'dir.

Konut talebi endeksi Eylül 2024'te Ağustos 2024'e kıyasla yüzde 1,2 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de artarken Ankara'da azalmıştır. Satılan konut sayısı ülke genelinde, Ankara'da ve İzmir'de azalırken İstanbul'da artmıştır. Satılık ilan sayısı ise hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde azalmıştır. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı ise geçen aya kıyasla ülke genelinde, İstanbul ve İzmir'de artmış, Ankara'da ise azalmıştır.

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.

Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.

Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiralari daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m2/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.

Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.

İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.

Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

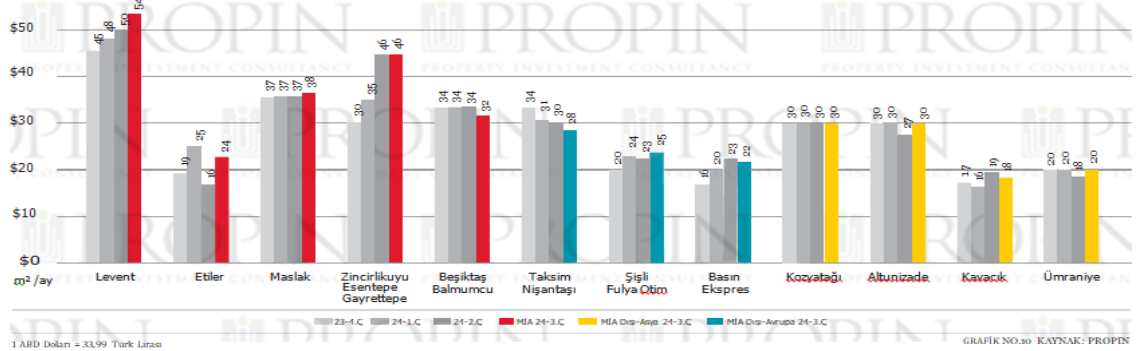
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.

2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN "EN YÜKSEK KİRA" LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



1 ABD Doları = 33,99 Türk Lirası

GRAFİK NO.80 KAYNAK: PROPIN

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

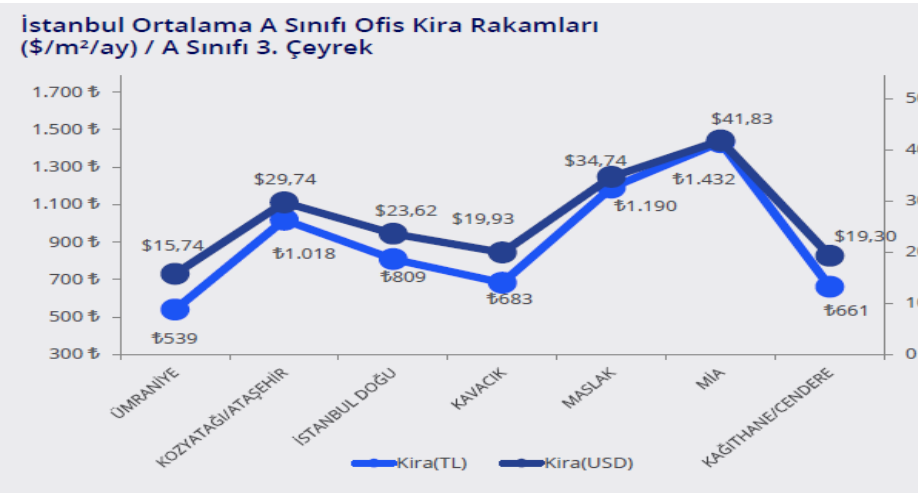
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiraları yükseltmeye devam ediyor.

İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.

Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

Asya Stok	Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	Asya Boşluk Oranı
957.817	806,15-TL	23,55-USD	6,05%
Avrupa Stok	Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	Avrupa Boşluk Oranı
1.633.586	1.196,75-TL	34,90-USD	12,04%
Toplam İstanbul Stok	İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	Toplam İstanbul Boşluk Oranı
2.591.403	1.051,12-TL	30,70-USD	9,83%



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazlar üst gelir grubunun yer aldığı lokasyonda olup nitelik ve nicelik bakımından sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ve Nakit Akışları) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

* POLAT AKATLAR



Polat Gayrimenkul tarafından hayata geçirilen Polat Akatlar projesinde 1+1, 2+1 ve 3+1 tipinde toplam 112 adet konut yer alıyor. Ofis-rezidans konseptinde tek blok olarak tasarlanmıştır. İnşaatı devam etmektedir. Daireler dolar bazında güncel kur üzerinden kdv+masraflar dahil pazarlanmaktadır. (1.-USD=35.-TL kabul edilmiştir)

SATIŞ OFİSİ LİSTE BAŞLANGIÇ FİYATLARI

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (USD)	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi 0 212 705 05 88	1+1	73m ²	728.900 \$	25.511.500 TL	349.473 TL/m ²
Satış Ofisi 0 212 705 05 88	2+1	257m ²	2.510.000 \$	87.850.000 TL	341.829 TL/m ²
Satış Ofisi 0 212 705 05 88	3+1	178m ²	1.595.000 \$	55.825.000 TL	313.624 TL/m ²
Ortalama					333.044,29 TL/m²

* **NEXT LEVEL İSTANBUL**



Projede hem yatayda hem de dikeyde teraslanmalar ile en üst katlarda da "bahçeli villa" konsepti tasarlanan projede 161 adet konut, 22 adet ofis, 5.000 m² eşit yeşil alanları bulunmaktadır. Konut tipleri ise villa evler (275 m²- 545 m²), teras evler (232 m² - 382 m²), manzara evler (270 m² - 347 m²) ve loft evler (85 - 218 m²) dir. İnşaatı devam etmektedir. (1.-USD=35.-TL kabul edilmiştir)

SATIŞ OFİSİ LİSTE BAŞLANGIÇ FİYATLARI

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (USD)	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Royal White Property 0 539 773 20 12	1+1	105m ²	1.572.000 \$	55.020.000 TL	524.000 TL/m ²
Royal White Property 0 539 773 20 12	2+1	146m ²	1.715.000 \$	60.025.000 TL	411.130 TL/m ²
Royal White Property 0 539 773 20 12	3+1	232m ²	2.700.000 \$	94.500.000 TL	407.328 TL/m ²
Ortalama					433.840,58 TL/m²

* **KEMPINSKI RESİDENCE BALMUMCU**



30.000 m² arsa üzerinde konumlu Kempinski Residences Balmumcu, 5 blokta 155 adet rezidans ve 11 adet villadan oluşmaktadır. 194 ila 1.340 metrekare arasında alanları değişmektedir. İnşaatı devam etmektedir. Daireler dolar bazında güncel kur üzerinden pazarlanmaktadır. (1.-USD=35.-TL kabul edilmiştir)

KONUT, SATIŞ OFİSİ LİSTE BAŞLANGIÇ FİYATLARI

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (USD)	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi 0 539 570 49 24	2+1	198m ²	2.240.000 \$	78.400.000 TL	395.960 TL/m ²
Satış Ofisi 0 539 570 49 24	3+1	260m ²	2.925.000 \$	102.375.000 TL	393.750 TL/m ²
Ortalama					394.705,24 TL/m²

* **KANYON RESİDENCE**



Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından inşa edilmiştir. Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sara Eskinaz 0 (532) 273 79 41	2+1 9. kat	140m ²	42.500.000 TL	303.571 TL/m ²
Pozitif Proje 0 (533) 261 15 34	1+1 7. kat	110m ²	36.000.000 TL	327.273 TL/m ²
Ortalama				314.000,00 TL/m²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mansiontr 0 (532) 642 92 31	2+1 26. kat	135m ²	110.000 TL	815 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul Levent Loft 0 (533) 687 08 67	4+1 11. kat	220m ²	200.000 TL	909 TL/m ²
Ortalama				873,24 TL/m²

* **FOUR SEASONS PRIVATE RESIDENCES**



Four Seasons Private Residences 16.000 m² arsa üzerinde, 4 adet blok, Penthouses, Sky Loft, Garden Suites ve Apartment Residences'tan oluşan 82 daire yer almaktadır Daire tipleri 2+1, 3+1, 3,5+1, 4,5+1, 5+1, 6+1 olarak tasarlanmıştır. İnşaatı devam etmektedir. Daireler dolar bazında güncel kur üzerinden pazarlanmaktadır. (1.-USD=35.-TL kabul edilmiştir)

KONUT, SATIŞ OFİSİ LİSTE BAŞLANGIÇ FİYATLARI

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (USD)	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi 0 531 883 01 39	2+1	190m ²	2.650.000 \$	92.750.000 TL	488.158 TL/m ²
Satış Ofisi 0 531 883 01 39	3+1	196m ²	2.750.000 \$	96.250.000 TL	491.071 TL/m ²
Satış Ofisi 0 531 883 01 39	3,5+1	300m ²	4.400.000 \$	154.000.000 TL	513.333 TL/m ²
Ortalama					500.000,00 TL/m²

* **ETİLER SUITES**



Etiler'de Tepecik Yolu'nda konumlu 2 bloktan oluşan, kapalı otopark, kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna ve sosyal alanları barındıran karma konut projesidir. 8 adet bahçekatı konut, 76 adet konut, 4 adet çatı dublex konutundan oluşmaktadır. Projelerin inşaatı 2022 yılında tamamlanmış olup oturma başlamıştır.

İKİNCİ EL KONUTLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Atlas Property Brokers 0 (545) 785 88 59	2+1 3. kat	106m ²	23.500.000 TL	221.698 TL/m ²
WEN Gayrimenkul A.Ş. 0 (539) 817 12 27	2+1 3. Kat	100m ²	23.000.000 TL	230.000 TL/m ²
Ortalama				225.728,16 TL/m²

* **NİSBETİYE ON**



Proje toplam 36,000m² kapalı alana sahiptir. Proje dahilinde yaklaşık 11,000m² konut ve 11,000m² ticari alan bulunmaktadır. 14,000m² 'lik alan ise bina sakinlerine çok geniş bir servis alanı olarak ayrılmış durumdadır. Konut bölümünde, 5 farklı yerleşim planına sahip, 3 tip rezidans seçeneği mevcuttur.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Pozitif Gayrimenkul 0 532 453 49 21	1+1 5. kat	87m ²	22.000.000 TL	252.874 TL/m ²
Pozitif Gayrimenkul 0 532 453 49 21	2+1 7. kat	128m ²	28.800.000 TL	225.000 TL/m ²
Ortalama				236.279,07 TL/m ²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Purple House Real Estate 0 (533) 155 63 11	1+1 1. kat	88m ²	99.000 TL	1.125 TL/m ²
Ortalama				1.125,00 TL/m ²

* **ZORLU CENTER**



Zorlu Center'da, performans sanatları merkezi, otel, ofis, alışveriş merkezi ve rezidanslar yer almaktadır. Zorlu Center projesi içinde 3 rezidans kulesi, büyüklükleri 117 m² ile 735 m² arasında değişen daireler, 4 açık, 1 kapalı yüzme havuzu ve 1.500 m² 'lik spor merkezi ile 1 adet otel kulesi bulunmaktadır. Zorlu Center projesi 18 ila 22 katlı 4 blokta 584 konuttan meydana geliyor. Projenin bir bloğunda Raffles İstanbul Hotel yer alıyor. Diğer üç bloğunda ise kule rezidans ve teras evler bulunmaktadır. Teras Evler bölümündeki daireler hem bahçeye, hem de Boğaz manzarasına sahiptir.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Pier 0 (532) 061 70 40	1+1 9. kat	160m ²	69.000.000 TL	431.250 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 532 497 95 42	2+1 11. kat	169m ²	77.275.000 TL	457.249 TL/m ²
Art İstanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	2+1 6. kat	179m ²	75.000.000 TL	418.994 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 532 497 95 42	4+1 12. kat	340m ²	119.000.000 TL	350.000 TL/m ²
Ortalama				401.267,69 TL/m²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Versatie Gayrimenkul 0 532 497 95 42	2+1 9. kat	180m ²	240.000 TL	1.333 TL/m ²
My Proje Gayrimenkul 0 (532) 715 26 55	3+1 7. kat	217m ²	340.000 TL	1.567 TL/m ²
Ortalama				1.460,96 TL/m²

* **TORUN CENTER**



3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır. Projede yer alan toplam 784 birim yer almaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Derya Demirli 0 (538) 254 43 77	2+1 19. kat	144m ²	24.000.000 TL	166.667 TL/m ²
Eve Real Estate Gayrimenkul 0 (533) 257 64 16	1+1 5. kat	100m ²	16.000.000 TL	160.000 TL/m ²
Tower Real Estate 0 (532) 050 59 15	2+1 20. kat	225m ²	39.250.000 TL	174.444 TL/m ²
Ortalama				168.976,55 TL/m²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Invest GC 0 (530) 233 71 73	2+1 11. kat	145m ²	100.000 TL	690 TL/m ²
Invest GC 0 (530) 233 71 73	1+1 30+üzeri kat	100m ²	85.000 TL	850 TL/m ²
Ortalama				755,10 TL/m²

* **QUASAR İSTANBUL**



Quasar projesi parsel üzerinde ayrıık nizamda inşa edilmiş (bodrum katları ve ofis kullanımları yekpare biçimde tasarlanmış) konut ve otel-rezidans bloğundan oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut bloğu doğu kısımda, otel ve rezidans bloğu ise batı kısımda inşa edilmiş durumdadır. Aynı zamanda parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı olarak likör fabrikası binaları da restore edilmiştir.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR				
Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Tower Real Estate 0 (532) 050 59 15	2+1 26. kat	178m ²	28.650.000 TL	160.955 TL/m ²
Smart Proje 0 (532) 479 28 22	1+1 23. kat	136m ²	22.000.000 TL	161.765 TL/m ²
Vizyon Investment Real E. 0 (541) 217 73 70	2+1 30+. kat	190m ²	40.900.000 TL	215.263 TL/m ²
Ortalama				181.646,83 TL/m²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lüks Gayrimenkul 0 (541) 430 82 56	2+1 26. kat	135m ²	120.000 TL	889 TL/m ²
Smart Proje 0 (532) 479 28 22	2+1 20. kat	178m ²	130.000 TL	730 TL/m ²
Ortalama				798,72 TL/m²

* **ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**



Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Bünyesinde toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C blokta Astoria AVM yer almaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İz Gayrimenkul 0 (532) 252 37 25	1+1 14. kat	170m ²	34.000.000 TL	200.000 TL/m ²
Ortalama				200.000,00 TL/m²

* **NİŞANTAŞI MAÇKA ARMANİ**



12 ve 14 katlı 3 blokta 170 konuttan meydana gelen Maçka Residences projesinin iç dizaynını Armani/Casa tarafından yapılmıştır. 10 farklı tipte konutun bulunduğu Maçka Residences projesi 45 milyon dolarlık bir arsa üzerine inşa edilmiştir. 275 milyon dolar yatırım değerine sahip olan Maçka Residence'ın 3 bin metrekarelik sosyal tesisi bulunmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Artistanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	1+1 4. kat	120m ²	31.500.000 TL	262.500 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 (532) 497 95 42	2+1 5. kat	190m ²	76.800.000 TL	404.211 TL/m ²
Pozitif Proje Emlak 0 (542) 170 83 35	1+1 4. kat	135m ²	28.500.000 TL	211.111 TL/m ²
Ortalama				307.415,73 TL/m²

Ofis Emsalleri

* **KANYON RESİDENCE**



Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından inşa edilmiştir. Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MansionTR Kanyon 0 (532) 642 92 31	1+0 4. kat	190m ²	40.000.000 TL	210.526 TL/m ²
Ortalama				210.526,32 TL/m²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MansionTR Levent 0 (532) 642 92 31	1+0 7. kat	130m ²	110.000 TL	846 TL/m ²
Ortalama				846,15 TL/m²

* **METROCITY**



24.000 m²'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m²'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millennium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Go Gayrimenkul 0 (533) 247 61 60	1+0 9. kat	620m ²	100.000.000 TL	161.290 TL/m ²
Ortalama				161.290,32 TL/m²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Project 0 532 491 83 93	1+0 20+üzeri Boğaz Manz.	720m ²	700.000 TL	972 TL/m ²
Gold Mark Investment 0 555 887 77 88	1+0 Giriş kat	350m ²	325.000 TL	929 TL/m ²
Ortalama				957,94 TL/m²

Metrocity İş Merkezi A Blok 17'nci katta bulunan bağımsız bölümün mevcut kiracısı Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin aylık kira bedelinin 03.05.2024 tarihinden itibaren 52.820TL+KDV (95 m²) olduğu bilgisi Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP)Avrasya GYO A.Ş.tarafından açıklanmıştır.

* **APA GİZ PLAZA**



Büyükdere Caddesi üzerinde 1. Levent Metro istasyonuna yürüme mesafesinde konumlandırılmıştır. 2008'in Aralık ayında açılan 32 katlı binanın 23 katı ofis kullanımına uygun olarak tasarlanmıştır. 21 kule katı + 1. & 2. katlar + zemin kat ve + -1 & -2. mağaza/ofis alanlarından oluşmaktadır.

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Project 0 532 491 83 93	1+0 25. kat Dekorlu	285m ²	380.000 TL	1.333 TL/m ²
Ahmet Koz Çözüm 0 (542) 235 96 58	5+0 Giriş kat	1.250m ²	985.000 TL	788 TL/m ²
Tower Gayrimenkul 0 (532) 378 24 79	1+0 6. kat	580m ²	640.000 TL	1.103 TL/m ²
Ortalama				947,99 TL/m²

* **ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**



Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Bünyesinde toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C bloкта Astoria AVM yer almaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Project 0 532 491 83 93	2+1 15. kat	129m ²	18.500.000 TL	143.411 TL/m ²
Emart Gayrimenkul-İstanbul 0 533 920 19 72	2+1 22. kat	180m ²	37.000.000 TL	205.556 TL/m ²
Ortalama				179.611,65 TL/m²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Project 0 532 491 83 93	5+0 5. kat Dekorlu	320m ²	250.000 TL	781 TL/m ²
Emart Gayrimenkul-İstanbul 0 (533) 920 19 72	1+0 7. kat Dekorlu	600m ²	540.000 TL	900 TL/m ²
Ortalama				858,70 TL/m²

* **ZORLU CENTER**



Zorlu Center'da, performans sanatları merkezi, otel, ofis, alışveriş merkezi ve rezidanslar yer almaktadır. Zorlu Center projesi içinde 3 rezidans kulesi, büyüklükleri 117 m² ile 735 m² arasında değişen daireler, 4 açık, 1 kapalı yüzme havuzu ve 1.500 m² 'lik spor merkezi ile 1 adet otel kulesi bulunmaktadır. Zorlu Center projesi 18 ila 22 katlı 4 blokta 584 konuttan meydana geliyor. Projenin bir bloğunda Raffles İstanbul Hotel yer alıyor. Diğer üç bloğunda ise kule rezidans ve teras evler bulunmaktadır. Teras Evler bölümündeki daireler hem bahçeye, hem de Boğaz manzarasına sahiptir.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Temeltaş Projeler Satış Ofisi 0 (506) 690 94 16	5+0 4. kat	510m ²	159.000.000 TL	311.765 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 (532) 497 95 42	5+0 1. kat	1.045m ²	390.000.000 TL	373.206 TL/m ²
Art İstanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	5+0 bahçe katı	310m ²	96.000.000 TL	309.677 TL/m ²
Ortalama				345.844,50 TL/m²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Versatie Gayrimenkul 0 (532) 213 50 49	1+0 1. kat Dekorlu	200m ²	220.000 TL	1.100 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 (532) 213 50 49	5+0 4. kat Dekorlu	198m ²	230.000 TL	1.162 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 (532) 213 50 49	5+0 3. kat Dekorlu AVM içi cepheli	300m ²	520.000 TL	1.733 TL/m ²
Ortalama				1.389,68 TL/m²


* **TORUN CENTER**



3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır. Projede yer alan toplam 784 birim yer almaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Project 0 532 491 83 93	1+0 5.Kat Dekorlu	430m ²	75.000.000 TL	174.419 TL/m ²
Art İstanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	1+0 Giriş Kat Natamam	320m ²	64.000.000 TL	200.000 TL/m ²
Ortalama				185.333,33 TL/m²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Proje 0 532 491 83 93	1+0 5.Kat Dekorlu	420m ²	500.000 TL	1.190 TL/m ²
EOZ 0 (544) 532 93 38	1+0 Giriş Kat Natamam	211m ²	185.000 TL	877 TL/m ²
Ortalama				1.085,58 TL/m²

* QUASAR İSTANBUL				
	Quasar projesi parsel üzerinde ayrıık nizamda inşa edilmiş (bodrum katları ve ofis kullanımları yekpare biçimde tasarlanmış) konut ve otel-rezidans bloğundan oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut bloğu doğu kısımda, otel ve rezidans bloğu ise batı kısımda inşa edilmiş durumdadır. Aynı zamanda parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı olarak likör fabrikası binaları da restore edilmiştir.			
Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İnvest GC 0 (530) 233 71 73	2+1 10. kat Dekorlu	250m ²	40.500.000 TL	162.000 TL/m ²
MansionTR Levent 0 (532) 642 92 31	2+0 12. kat Dekorlu	120m ²	22.000.000 TL	183.333 TL/m ²
MansionTR Levent 0 (532) 642 92 31	2+1 18. kat Dekorlu	145m ²	21.000.000 TL	144.828 TL/m ²
Ortalama				162.135,92 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Art İstanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	1+1 Boğaz Man. Dekorlu	225m ²	200.000 TL	889 TL/m ²
Derya Demirli 0 (532) 227 10 41	1+0 2. kat	440m ²	575.000 TL	1.307 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 (533) 262 37 14	1+0 2.Kat Dekorlu	1.136m ²	1.400.000 TL	1.232 TL/m ²
Ortalama				1.207,66 TL/m²

Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) 19.04.2024 tarihli yapılan açıklamaya göre; Büyükdere Caddesi 141 Esentepe, Şişli, İstanbul adresinde bulunan ve tapunun İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2011 ada, 7 parsel'de kayıtlı bulunan toplam 11.099,39 m² arsa üzerindeki bina ve tapuda kayıtlı olan ve olmayan tüm müştemilatları dahil, 6 bodrum katına ilave olarak 33 katlı ve böylece toplam 39 katlı 106.080 m² kullanım alanı bulunan ve halen Denizbank tarafından Genel Müdürlük binası olarak kullanılan Torun Tower Ofis binası, 11.584.751.750 TL +KDV bedelle Denizbank A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Değerleme firması tarafından söz konusu taşınmaz için 12.400.000.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir.

Dükkan Emsalleri

1 Yurt Yatırım Gayrimenkul

Tel 0 (532) 495 49 02

Levent Çarşı içinde bodrum , zemin , 1. kat ve çatı arası olmak üzere dört katlı, 350 m² dükkan nitelikli taşınmaz 170.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

SATILIK	350 .-M ²	170.000.000	.-TL	485.714	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------	---------	---------------------

2 Platin Real Estate

Tel 0 (533) 336 60 40

Nispetiye Mahallesi, Nispetiye On projesinde konumlu cadde cepheli 780 m² depolu dükkan 227.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

SATILIK	780 .-M ²	227.000.000	.-TL	291.026	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------	---------	---------------------

3 Orhan Topay Emlak

Tel 0 (532) 277 73 74

Taşınmazlara yakın konumda 4.Leventte sokak cepheli münferit binada zemin katta konumlu 50 m² dükkan nitelikli taşınmaz 12.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Sabancı Center arkasında konumludur.

SATILIK	50 .-M ²	12.500.000	.-TL	250.000	.-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------	---------	---------------------

4 Remax Hane

Tel 0 (532) 503 94 41

Nispetiye Mahallesi, Aytar Caddesi üzeri yeni binada zemin katta konumlu, 1.161 m² depolu dükkan 255.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

SATILIK	1161 .-M ²	255.000.000	.-TL	219.638	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------	---------	---------------------

5 Olivia Gayrimenkul

Tel 0 (555) 714 58 73

4.Levent'te 25 yıllık münferit binada zemin katta konumlu, 120 m² depolu dükkan 22.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

SATILIK	120 .-M ²	22.000.000	.-TL	183.333	.-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------	---------	---------------------

6 Eko Akademi Gayrimenkul

Tel 0 (530) 874 91 32

Levent Sekoya Plaza'da giriş katta konumlu, bahçe kullanımlı 384 m² mağaza-showroom nitelikli taşınmaz için 500.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	384 .-M ²	500.000 .-TL	1.302	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

7 Remax Ahenk Sarıyer - Zekeriyaköy

Tel 0 (507) 152 50 90

Kanyon Avm arkasında yeni inşa edilmiş plazanın zemin katında konumlu, 250 m² asma katlı, depolu dükkan için 175.000 TL kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	250 .-M ²	175.000 .-TL	700	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------

8 Opus Project

Tel 0 (532) 491 83 93

4.Levent Metro çıkışında konumlu münferit binanın zemin katında yer alan 5.000 m², 2 katlı dükkan için 800.000 TL kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	5000 .-M ²	800.000 .-TL	160	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-----	---------------------

9 Remax Sonuç

Tel 0 (535) 558 99 10

Levent Çarşı içinde bodrum , zemin , 1. kat olmak üzere 3 katlı, 300 m² dükkan nitelikli taşınmaz için 320.000 TL kira bedeli istenilmektedir. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

KİRALIK	300 .-M ²	320.000 .-TL	1.067	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

10 Yeşil Gri Emlak

Tel 0 (535) 558 99 10

Levent Çarşı içinde zemin katta konumlu 40 m² dükkan nitelikli taşınmaz için 68.000 TL kira bedeli istenilmektedir. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

KİRALIK	40 .-M ²	68.000 .-TL	1.700	.-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (260 NO'LU BB-REZİDANS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KANYON	NİSPETİYE ON	QUASAR	ASTORİA	ZORLU CENTER
SATIŞ FİYATI		36.000.000	22.000.000	40.900.000	34.000.000	77.275.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	177	110	87	190	170	169
BİRİM M ² DEĞERİ		327.273	252.874	215.263	200.000	457.249
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	KAT BAHÇELİ DAİRE					
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	8	4	5	30 üzeri	14	11
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	-10%	-5%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	30%	30%	0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	25%	30%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		30%	35%	40%	50%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	360.520	425.455	341.379	301.368	300.000	434.386

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK (260 NO'LU BB-REZİDANS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KANYON	NİSPETİYE ON	QUASAR	TORUN CENTER	ZORLU CENTER
KİRA FİYATI		200.000	99.000	120.000	85.000	340.000
KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	177	220	88	135	100	217
BİRİM M ² DEĞERİ		909	1.125	889	850	1.567
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-5%	-15%	-15%	-15%
NİTELİĞİ	KAT BAHÇELİ DAİRE					
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	8	14	1	26	30+	7
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	15%	-15%	-15%	10%
MANZARA						
MANZAYA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	0%	15%	17%	-10%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	15%	20%	20%	-10%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		10%	20%	0%	2%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.040	1.000	1.350	889	867	1.097

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tablo konutlar için hazırlanmış, değerlendirme yapılan bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Satılık/kiralık emsal karşılaştırma yönteminde değerlendirme konusu bağımsız bölümlerden 260 nolu bağımsız bölüm numaralı residence daire baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Bölgedeki residence daire emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, binanın yıpranmışlık durumu, manzarası, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu 260 bağımsız bölüm nolu taşınmazın birim m² değerleri takdir edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, proje içindeki konumları, dekorasyonlu olup olmamaları, iç mekan özellikleri, alanları, katları , cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelerine istinaden her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

7 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	449.572.000 TL
7 Adet Taşınmazın Toplam Aylık Kira Değeri	1.321.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK OFİS (ZEMİN KAT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KANYON	METROCİTY	ASTORİA	ZORLU CENTER	TORUN CENTER
SATIŞ FİYATI		40.000.000	100.000.000	37.000.000	390.000.000	64.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5304,36	190	620	180	1.045	320
BİRİM M ² DEĞERİ		210.526	161.290	205.556	373.206	200.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-20%	-30%	-15%	-30%
NİTELİĞİ	OFİS					
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ZK+ASMA KAT	4	9	22	1	Giriş
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	10%	15%	5%	0%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	15%	0%	-15%	10%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-15%	15%
DİĞER BİLGİLER	Yapım Yılı					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-8%	-5%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-22%	2%	-25%	-58%	-23%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	158.730	164.211	164.516	154.167	156.746	154.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK OFİS (ZEMİN KAT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	METROCİTY	APA GİZ	ASTORİA	ZORLU CENTER	QUASAR
SATIŞ FİYATI		325.000	985.000	540.000	520.000	1.400.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5304,36	350	1.250	600	300	1.136
BİRİM M ² DEĞERİ		929	788	900	1.733	1.232
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-15%	-30%	-10%
NİTELİĞİ	OFİS					
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ZK+ASMA KAT	Giriş	Giriş	Giriş	3	2
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	5%	5%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	15%	-5%	20%
DİĞER BİLGİLER	Yapım Yılı					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	12%	0%	-5%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	17%	15%	-40%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.030	836	922	1.035	1.040	1.294

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Satılık/kiralık emsal karşılaştırma yönteminde değerlendirme konusu taşınmazın zemin kat baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu zemin kat birim m² değerleri hesap edilmiştir. Zemin kat birim değeri dikkate alınarak diğer katların şerefiyelerine istinaden değer takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri

Ticari Nitelikli Taşınmazların Toplam Değeri	4.061.497.000 TL
Ticari Nitelikli Toplam Aylık Kira Değeri	29.609.000 TL
Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki Ticari Nitelikli Taşınmazların Toplam Değeri	3.459.700.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Avm de yer alan bağımsız bölümler ve Seyir Terası ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin son üç yıllık ortalama faizi yaklaşık %20 civarındadır.

Risk Primi

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

Gayrimenkulün ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu ölçekte kullanımlı projeye yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olması dikkate alınmıştır. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda gayrimenkulün işletilmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi alışveriş merkezi için %10,00 olarak belirlenmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \%20 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \%10,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%30 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %30 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 1947 ada 91 parsel üzerinde yer alan Sapphire Projesi kapsamında yer alan bağımsız birimlerin kiralanabilir alan bilgileri Kağıthane Belediyesi, Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yer alan kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ile Kiler GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen mimari projeden ve sicil bilgilerinden alınmıştır.

AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 245 adet dükkandan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde avm bölümünün ofis alanına dönüştürülmek üzere tadilat halinde olduğu gözlemlenmiştir. Bu hususta Kiler GYO A.Ş. tarafından iletilen Kağıthane Belediyesi'nden alınmış 30.01.2024 tarihli basit tadilat izni bulunmaktadır.

Mevcut durumda 455 ve 456 numaralı bağımsız bölümler de seyir terası olarak kullanılmaktadır. Müşteriden edinilen bilgiye göre rapor konusu dükkân nitelikli mevcut durumda ofis olarak kullanılacak taşınmazların toplam kiralanabilir alanı 40.659,02 m² dir. Kiralanabilir alan brüt alan olarak dikkate alınmıştır. Seyir terası alanı ise 1.464 m² dir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Sapphire Alışveriş Merkezi ve Seyir terasına İlişkin Kabuller

Mağazalara İlişkin Öngörüler;

Kiler GYO A.Ş. den edinilen bilgiye göre rapor konusu dükkân nitelikli mevcut durumda ofis olarak kullanılacak taşınmazların toplam kiralanabilir alanı 40.659,02 m² dir. Seyir terası alanı ise 1.464 m² dir.

Aşağıdaki kabuller doğrultusunda İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (INA) yapılarak AVM ve Seyir Terası'nın değerine ulaşılmıştır.

* AVM kısmının ofise dönüştürme tadilat çalışmaları devam etmektedir. Müşteriden edinilen bilgiye göre doluluk oranı yaklaşık %40 tır. İlerleyen yıllarda doluluk oranının artacağı öngörülmüştür.

*AVM'nin yeni durumda ofis olarak kullanacağı ve ofis alanlarının ortalama aylık kira birim m2 değeri 2024 dönemi 704.TL olarak öngörülmüş, ilk projeksiyon yılında 972 TL , ileriki yıllarında öngörülen enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.

*Aylık kira metrekare değeri için yıllık artış oranı ilk yıl için güncel enflasyon oranı dikkate alınmış ve enflasyon oranında son 3 yıl ise %10 artış olacağı kabul edilmiştir.

*Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb. maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %7,5 Kapitalizasyon oranı (Cap. Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Taşınmazın konumu, tercih edilirlği, emsallerde bahsedilen AVM'lere göre özellikleri ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 10-18 yıllık bir sürede amorti edeceği görülmüş ve buna göre taşınmazın konumu, elde edilen gelirler ve bu gelirlerin süreklilik arz etmesi de dikkate alınarak nakit akışındaki devir bedeli hesaplanırken bölge verileri esas alınarak potansiyel yıllık kira gelirleri dikkate alınmak sureti ile kapitalizasyon oranı %7,5 olarak alınmıştır.

* AVM kısmında ofis alanlarına dönüşüm devam etmektedir. Kalan yenileme maliyet 7.500.000 TL olarak öngörülmüştür.

Seyir Terası için günlük ziyaretçi sayısı ortalama 350 kişi olarak kabul edilmiş olup, her yıl ziyaretçi sayısının %5 oranında artacağı varsayılmıştır. Seyir Terası giriş ücreti kişi başı 450 TL kabul edilmiş ve yıllık kira artış oranı ile aynı artacağı varsayılmıştır.

Genel giderlere ilişkin tespit edilen maddeler şu şekildedir:

* Emlak Vergisi ve Sabit Giderler %2

* Sigorta Giderleri %3

* Yenileme Fonu ve Enerji Giderleri %2,5

* AVM İşletim Yönetim Gideri ve Genel Giderler %14 olarak hesaplanmıştır.

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

* İndirgeme oranı %30 olarak kabul edilmiştir.

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre AVM'nin Toplam Değeri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. AVM'de yer alan bağımsız bölümlerin toplam kiralanabilir alanı 40.659,02 m² olup, Nakit Akışı Yöntemi ile AVM ve Seyir Terası için öngörülmüştür.

Projeye ait kiralanabilir alan bilgileri Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş olup, ortalama kira birim m² değeri piyasa araştırmaları sonucunda öngörülen rakamdır.

Kiler GYO A.Ş. ile KBC Gıda Sanayi A.Ş. Arasında 21 Ocak 2023 tarihinde imzalanan protokol gereği AVM den ve seyir terasından elde edilecek gelir miktarları Kiler GYO 16466/22757 ve KBC Gıda Sanayi A.Ş. 6291/22757 olacak şekilde kabul edilmiştir. KBC Gıda Sanayi A.Ş. nin Sapphire Teras'ta hakkı bulunmadığı belirtilmiştir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır. Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, AVM ve Seyir terasının nin toplam değerinin ~4.084.757.977.-TL olarak öngörülmüş olup, Kiler GYO A.Ş. hissesine düşen değeri 3.479.516.000.-TL dir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Sapphire AVM ve Seyir Terasının'nın Net Bugünkü Değeri

Sapphire AVM ve Seyir Terası'nın Toplam Değeri (-TL)	3.766.626.548
Sapphire AVM ve Seyir Terası'nın Yuvarlatılmış Toplam Değeri (-TL)	3.766.630.000
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Hissesine Ait Toplam Değeri (-TL)	3.208.524.000

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 1947 ada 91 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olarak kullanımının uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Değerleme Konusu 7 Adet Meskenin Toplam Değeri	449.572.000 TL
Taşınmazların Toplam Değeri (-TL)	4.061.497.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Hissesine Ait Toplam Değeri (-TL)	3.459.700.000 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

Taşınmazların Toplam Değeri (-TL) (Konutlar Hariç)	3.766.630.000 TL
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Hissesine Ait Toplam Değeri (-TL) (Konutlar Hariç)	3.208.524.000 TL

DEĞERLEMeye KOnu 153 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Kiler GYO A.Ş. Hisse Değeri (-TL)	3.658.096.000 TL
--	-------------------------

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

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

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

Konutlar için Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır.

AVM ve Seyir Terası için ise Pazar yaklaşımı yöntemi ve indirgenmiş nakit akışları yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem arasındaki değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmüştür. Taşınmazların gelir getiren mülkler olması sebebi ile gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile dükkanlar ve seyir terası için indirgenmiş nakit akışları yönteminin baz alınması daha doğru olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Konut nitelikli taşınmazların münferit değerleri rapor eklerinde gösterilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu 146 adet bağımsız bölümün tamamının bir bütünü oluşturuyor oluşturması nedeni ile toplam kiralanabilir alan üzerinden nakit akışı yapılarak, gelir indirgeme yaklaşımına göre AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlendirme hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır. Kiler GYO A.Ş. ile KBC Gıda Sanayi A.Ş. Arasında 21 Ocak 2023 tarihinde imzalanan protokol gereği AVM den ve seyir terasından elde edilecek gelir miktarları Kiler GYO 16466/22757 ve KBC Gıda Sanayi A.Ş. 6291/22757 olacak şekilde kabul edilmiştir. KBC Gıda Sanayi A.Ş. nin Sapphire Teras'ta hakkı bulunmadığı belirtilmiştir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi gelir yönteminde açıklanmış olup, münferit kira değerleri eklerde belirtilmiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta
Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında
6.5.9 - Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında
Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve
Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında
Görüş

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

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan ve ipotek lehtarları bankalardan alınan ve rapor ekinde sunulan yazılara göre taşınmazlar üzerindeki ipotekler Kiler GYO A.Ş. gayrimenkullerinin proje finansmanı için kullandığı ve kullanacağı kredilere teminat oluşturmak üzere tesis edilmiştir.

Taşınmazlar üzerinde "Davalıdır" şerh kaydı bulunmaktadır. Söz konusu takyidat İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı () tarafından İBB 4. Levent Metro İstasyonu yapısının 91 parselde kalan kısmı için Belediye lehine taşınmaz üzerine irtifak hakkı tesisini talep etme ilgili olup mahkemenin 2024/585 E. sayılı dosyasından yargılamaya devam edilmektedir.

Mahkeme 91 parsel kayıtlarına "Davalıdır" şerhi işlenmesine karar vermiş olup, bu şerh bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devrini kısıtlamamaktadır. Kiler GYO A.Ş. den alınan yazı rapor ekinde yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "b" bendine göre ""Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu ticari kısımların bulunduğu kısmı için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

1947 Ada 91 Parsel üzerindeki değerlemesi yapılan 153 adet bağımsız bölümün yapıların ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu Kiler GYO A.Ş. ye ait gayrimenkullerin (146 ADET DÜKKAN 7 ADET DAİRE) hissesinin

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

3.658.096.000 .-TL

(Üç Milyar Altı Yüz Elli Sekiz Milyon Doksan Altı Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

4.381.450.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SAPPHİRE PROJESİNDE KİLER GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ	
Kiler GYO A.Ş.'ne Ait 7 Adet Konut Değeri	449.572.000 TL
Kiler GYO A.Ş.'nin AVM ve Seyir Terasının Hisse Değeri	3.208.524.000 TL
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ	3.658.096.000 TL

Değerleme Uzmanı

Gizem GREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.