

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ ABBASAĞA
MAHALLESİ 347 ADA 1 PARSELDE BULUNAN
TAŞINMAZA İLİŞKİN 26.07.2021 TARİHLİ ARSA
SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İNŞAAT
SÖZLEŞMESİNE**

DAYALI HAKKIN DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.12.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2023
RAPOR TARİHİ	4.01.2024
RAPOR NO	KLGYO-2310048
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ ABBASAĞA MAHALLESİ 347 ADA 1 PARSEL İÇİN 26.07.2021 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ ABBASAĞA MAHALLESİ UZUNCAOVA CADDESİ 347 ADA 1 Parsel
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 Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 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** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** - İNA Tablosu
- Ek 6** - Sözleşme-Diğer Belgeler
- Ek 7** - Tapu Suretleri
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Beşiktaş İlçesi Abbasağa Mahallesi 347 ada 1 parsel için imzalanmış olan 26.07.2021 Tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Dayalı Kiler GYO A.Ş.'nin haklarının değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme 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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7 34415 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, Beşiktaş İlçesi Abbasağa Mahallesi 347 ada 1 parsel için imzalanmış olan 26.07.2021 Tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Dayalı Kiler GYO A.Ş.'nin hak değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor KLGYO-2310048 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Eren KURT raporu kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-2107033	KLGYO-2210050	
Rapor Tarihi	5.10.2021	3.01.2023	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ ABBASAĞA MAHALLESİ 347 ADA 1 PARSEL İÇİN 26.07.2021 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADI VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ	İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ ABBASAĞA MAHALLESİ 347 ADA 1 PARSEL İÇİN 26.07.2021 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADI VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ	
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN- Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	391.105.000	1.747.294.563	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

347 ADA 1 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BEŞİKTAŞ
Bucağı	:
Mahallesi	: ABBASAĞA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 347
Parsel No	: 1
Alanı	: 16.376,59 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT İRTİFAKI
Sahibi	: T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	:
Cilt No	:
Sayfa No	: <i>Ek 2: Mülkiyet Listesi</i>
Tapu Tarihi	:

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 06.12.2023 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan:

*Yönetim Planı : 13.07.2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) 20.07.2023 tarih ve 11825 yevmiye no ile

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) 19-02-2021 tarih ve 2318 yevmiye no ile

*Eklenti:

E-1, D-1, E-2, D-4 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

Depo(1.Bodrum Kat) 20-07-2023 – 11825

E-5 ve E-6 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

Depo(Zemin Kat)

(Parsel üzerinde yer alan yapılar riskli yapı oldukları gerekçesi ile yıkılacaktır.Söz konusu beyan bu kapsamda konulmuştur. Bu kapsamda söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında engel teşkil etmediği kanaati oluşmuştur.

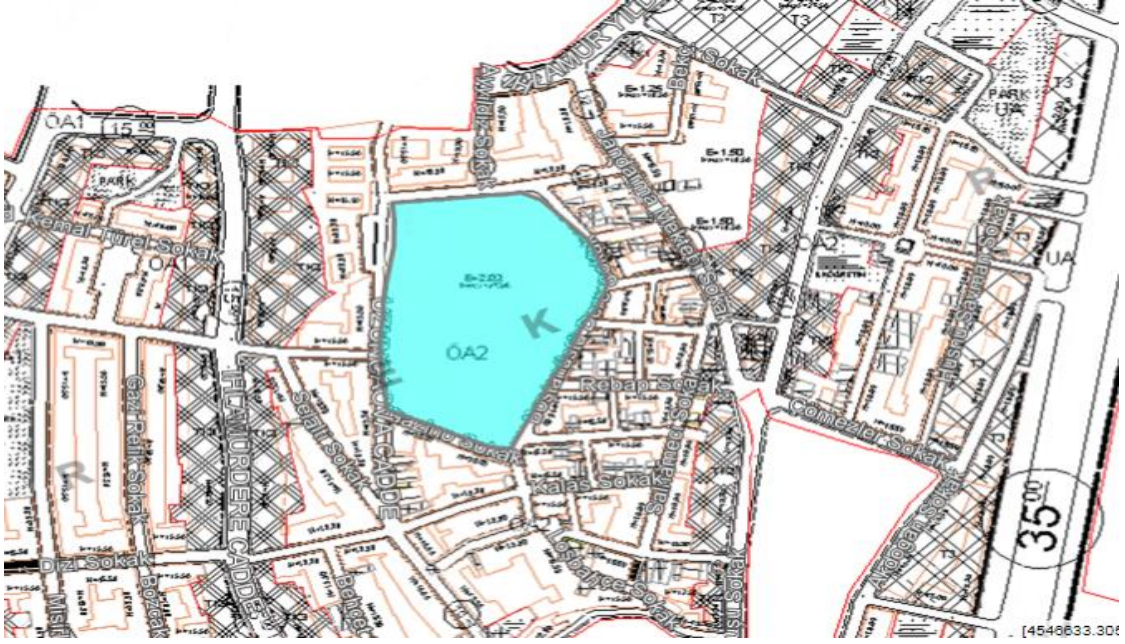
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu 347 ada 1 parselin mülkiyeti 11.12.2020 tarihinde tahsisen kurumlar arasındaki devir işleminden T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ) mülkiyetine geçmiş olup, 24.11.2022 tarihinde 21888 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis işlemi gerçekleşmiştir. Malik bilgisi değişmemiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum belgesine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, 347 ada 1 parsel sayılı yer, 16.07.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı ve 09.08.2007 tasdik tarihli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar planının ve plan notu tadilleri kapsamında H:27.50m (9 kat) veya 32 m (9 kat), ayrık nizam, Emsal=2.00, konut alanı imarlıdır.



PLAN NOTLARI(347 Ada 1 Parsel):

1. Emsal verilen konut alanlarında kamuya terk edilen alanlar emsal hesabına dahil edilecektir. PLANDA (E=...) YAPI EMSALİ VERİLEN PARSELLERDE ;
1. Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla MAX. TAKS= 0.30 olmak üzere uygulama yapılacaktır.
2. İskan edilen bodrum katlar inşaat emsaline dahil edilecektir.
3. Ön bahçe mesafesi MIN. 5.00 m, arka ve yan bahçe mesafesi 4.00 m'dir.
4. 5 kata kadar (5 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi MİN. 4.00 m , arka bahçe mesafesi MİN. 4.00 m olup ; 5 kattan sonra bu mesafeler her kat için 0.50 m arttırılacaktır.
5. Mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan ikiden fazla bodrum katı iskan edilemez.
6. Açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dahildir.
7. Cephesi yeterli olmayan parsellerde komşu parsellerle blok teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.
8. Konut alanlarında emsal verilen parsellerde avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Emsal İnşaat Hakkı	Fonksiyon Alanı	Emsal İnşaat Hakkı
347	1	16.376,59	2,00	Konut	32.753,18
Toplam		16.376,59			32.753,18

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

Taşınmazın son 3 yıllık dönem içerisinde imar planlarında değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İlgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir. Yapı ruhsatı'na göre onaylı olan mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
347	1	A	29.08.2022	108921-A	YENİ YAPI	MESKEN	39	4A	2	6	8	3.684,90	-	4.542,60	8.227,50
347	1	B	29.08.2022	108921-B	YENİ YAPI	MESKEN	36	4A	3	5	8	3.417,80	-	5.765,72	9.183,52
347	1	C	29.08.2022	108921-C	YENİ YAPI	MESKEN	23	4A	3	6	9	2.851,10	-	5.740,66	8.591,76
347	1	D	29.08.2022	108921-D	YENİ YAPI	MESKEN	23	4C	3	7	10	3.379,80	-	3.102,67	6.482,47
347	1	E	29.08.2022	108921-E	YENİ YAPI	MESKEN	25	4C	4	7	11	3.693,80	-	4.924,85	8.618,65
347	1	F	31.08.2022	108921-F	YENİ YAPI	MESKEN	25	4C	3	7	10	3.706,10	-	3.200,87	6.906,97
347	1	G	31.08.2022	108921-G	YENİ YAPI	MESKEN	22	4C	4	6	10	3.189,70	-	5.805,89	8.995,59
347	1	H	30.08.2022	108921-H	YENİ YAPI	MESKEN	38	4C	4	8	12	3.660,40	-	4.130,19	7.790,59
347	1	I	31.08.2022	108921-I	YENİ YAPI	MESKEN	38	4C	4	8	12	3.667,90	-	5.361,80	9.029,70
347	1	J	1.09.2022	108921-J	YENİ YAPI	MESKEN	26	4A	2	6	8	2.444,10	-	2.818,36	5.262,46

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
347	1	A	12.10.2023	121816-A	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	39	4A	2	6	8	3.684,90	-	4.542,60	8.227,50
347	1	B	12.10.2023	121816-B	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	36	4A	3	5	8	3.417,80	-	5.765,72	9.183,52
347	1	C	12.10.2023	121816-C	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	23	4A	3	6	9	2.851,10	-	5.740,66	8.591,76
347	1	D	12.10.2023	121816-D	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	23	4C	3	7	10	3.379,80	-	3.102,67	6.482,47
347	1	E	12.10.2023	121816-E	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	25	4C	4	7	11	3.693,80	-	4.924,85	8.618,65
347	1	F	12.10.2023	121816-F	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	51	4C	3	7	10	4.337,22	-	2.796,08	7.133,30
347	1	G	12.10.2023	121816-G	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	53	4C	4	6	10	3.955,80	-	4.994,34	8.950,14
347	1	H	12.10.2023	121816-H	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	38	4C	4	8	12	3.660,40	-	4.130,19	7.790,59
347	1	I	12.10.2023	121816-I	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	38	4C	4	8	12	3.667,90	-	5.361,80	9.029,70
347	1	J	12.10.2023	121816-J	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	26	4A	2	6	8	2.444,10	-	2.818,36	5.262,46

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

347 ada 1 parsel için ruhsat ve projeleri onaylanmıştır. İnşaat çalışması devam etmekte olup Kiler GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre inşaat seviyesi %38 olarak belirtilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetim kuruluşu bilgisi ruhsatta belirtilmemiş olup, yapı denetim fenni mesulleri; Nedim Adem Berat GÜMÜŞ, Yahya Kemal BALIKÇI, Fatih Muhammet EKİN, İskender SAMİR olarak belirtilmiştir.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

347 ada 1 parselde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje için yapılan değerlendirme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

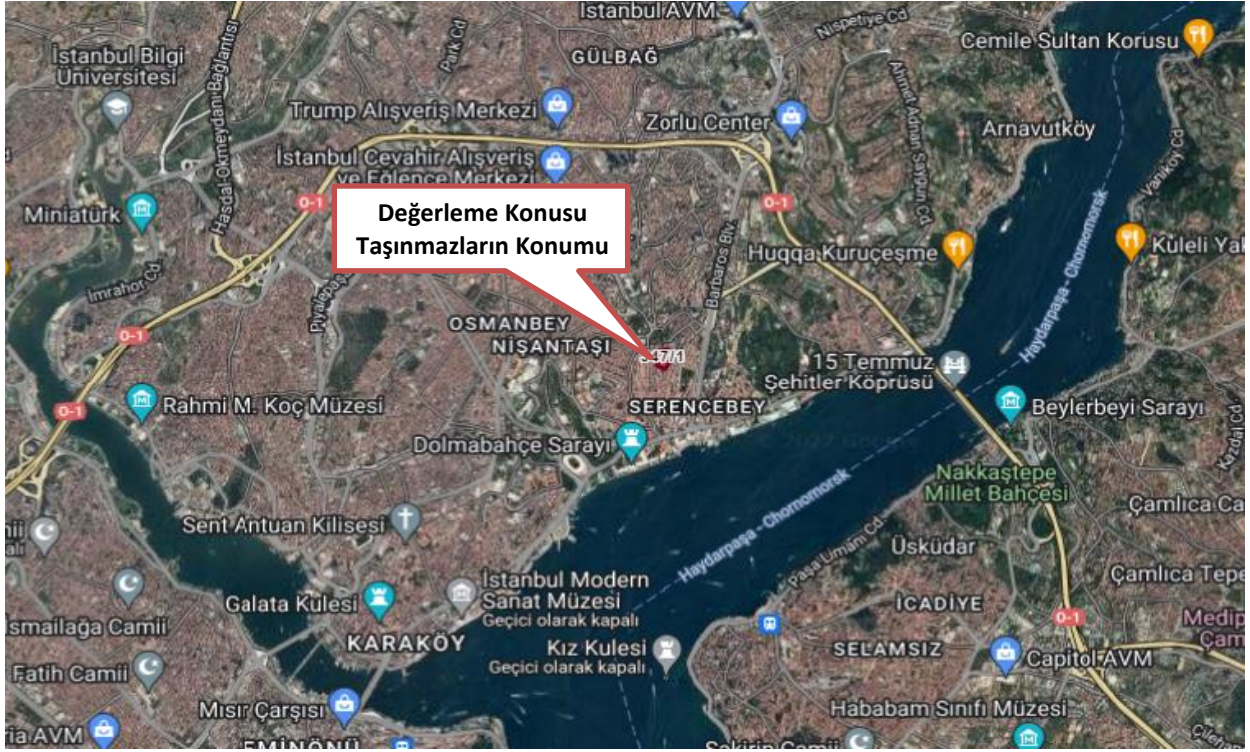
3.1 - Tanımı

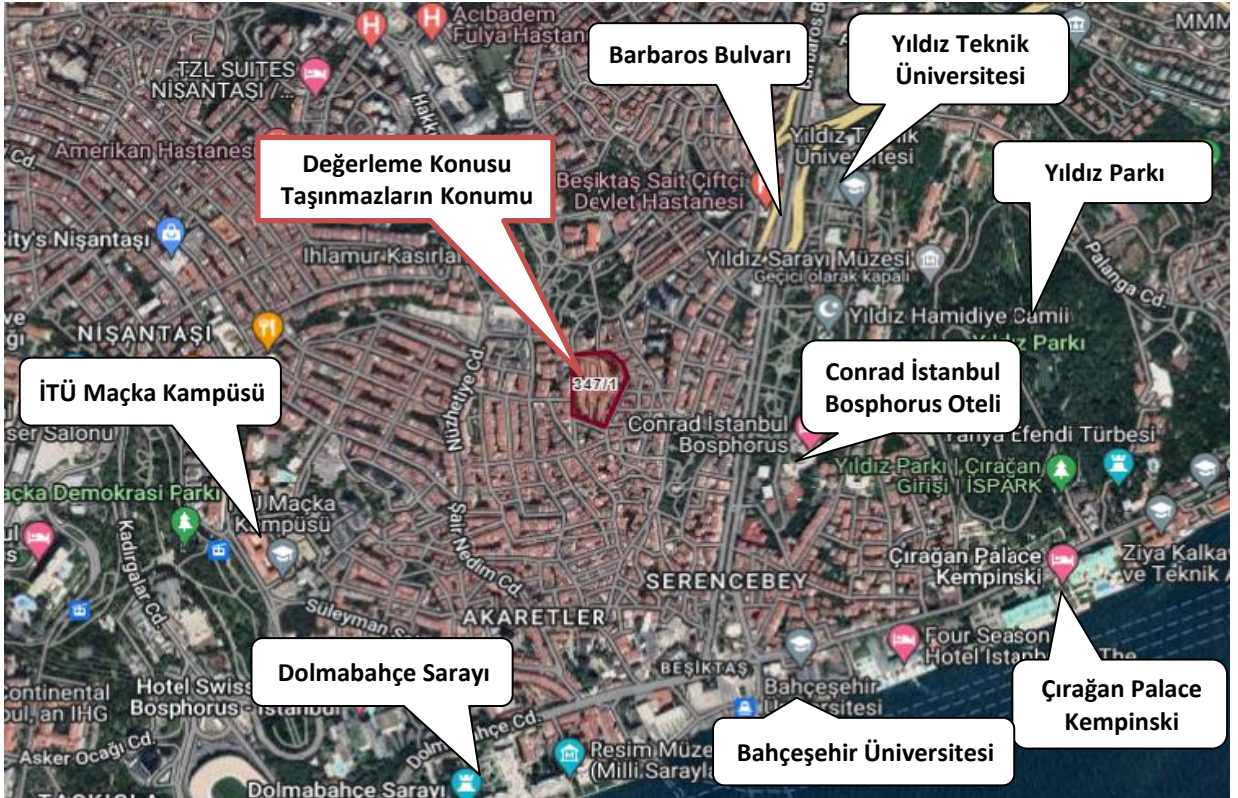
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi, 347 ada 1 parsel olup 16376,59 m² yüz ölçümüne sahiptir. Tarafımıza ibraz edilen T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı - TOKİ, Kiler GYO A.Ş.ve Biskon Yapı A.Ş. tarafından imzalanan sözleşme kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirilmektedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın çevresi yollarla çevrilidir. Beşiktaş çarşısına ve Barbaros Bulvarına yakın konumda olup ulaşım açısından oldukça merkezidir. Taşınmazın yakın çevresinde Abbasağa Parkı, Dünya Barış Parkı, Yıldız Teknik Üniversitesi Beşiktaş Kampüsü, Conrad Otel vb. bulunmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge, genel olarak mahalle olarak gelişme göstermiş, 4-5 katlı yapılar bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu Taşınmaza İhlamur Yıldız Caddesi üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Barbaros Bulvarı üzerinden, toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Konu taşınmaz Barbaros Bulvarına yaklaşık 500 metre yürüme mesafesinde, Beşiktaş İskelesine yaklaşık 1 km yürüme mesafesindedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi, 347 ada 1 parsel olup 16376,59 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu projedir.

347 Ada 1 Parsel için ruhsatlar alınmıştır. Parsel üzerinde 10 adet Blok (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J) tanımlanmıştır. Bloklarda 2+1, 3+1, 3,5+1, 4+1, 4,5+1, 5,5+1, 6,5+1 olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. Toplam 352 adet konut nitelikli bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur. **Toplam inşaat alanı 79.270,09 m² dir.**

Değerleme konusu projede ruhsat ve mimari projelerine göre;

A blok 2 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere 8 kattan oluşmakta olup toplam 39 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

B blok 3 bodrum, zemin, 4 normal kat olmak üzere 8 kattan oluşmakta olup toplam 36 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

C blok 3 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere 9 kattan oluşmakta olup toplam 23 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D blok 3 bodrum, zemin, 6 normal kat olmak üzere 10 kattan oluşmakta olup toplam 23 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

E blok 4 bodrum, zemin, 6 normal kat olmak üzere 11 kattan oluşmakta olup toplam 25 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

F blok 3 bodrum, zemin, 6 normal kat olmak üzere 10 kattan oluşmakta olup toplam 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

G blok 4 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere 10 kattan oluşmakta olup toplam 53 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

H blok 4 bodrum, zemin, 7 normal kat olmak üzere 12 kattan oluşmakta olup toplam 38 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

I blok 4 bodrum, zemin, 7 normal kat olmak üzere 12 kattan oluşmakta olup toplam 38 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

J blok 2 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere 8 kattan oluşmakta olup toplam 26 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Kiler GYO A.Ş. Tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre tahsis, eklenti alanları dahil toplam satılabilir alan ise 55.884,71 m² dir.

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

347 ada 1 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kitası'yla Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur.

Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür. Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkezi olup dinsel törenlerin yapıldığı bir mekandır. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Bizans dönemi boyunca Boğaziçi özellikle Karadeniz'den gelen yağmacıların akınlarına uğramış, bunların yarattığı tahribat ve saldıkları korku surdışı yerleşmelerin gelişmesini engellemiştir. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Özellikle Kaptan-ı Derya Barbaros Hayreddin Paşa'nın ilgisi dolayısıyla bilhassa denizcilik açısından büyük önem kazanmıştır. Barbaros Hayreddin, İstanbul'da olduğu zamanlarda Beşiktaş'ta bir yalıda ikamet etmiş, burada bir cami, bir medrese bir de sübyan mektebi inşa ettirmiştir. Barbaros, vefatından sonra buraya defnedilmiştir.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, İhlamur Kasrı, Naime Sultan Yalısı, Hıdiv Yalısı ve Esmâ Sultan Yalısı tarihi mimari yapılarıdır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılarıdır. Türkiye'nin en yüksek binası olan 181.2 metre yüksekliğindeki İş Kuleleri Beşiktaş'tadır. Sınırları içinde Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Galatasaray Üniversitesi'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi ve Mimar Sinan Üniversitesi'nin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 14'ü özel 44 ilköğretim okulu ve 7'si anadolu lisesi olmak üzere 25 lise bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beşiktaş'ın Toplam Nüfusu 175.190 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.

Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılğanlıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıda artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir. (Gyoder, 2023, 2. Çeyrek Raporu)

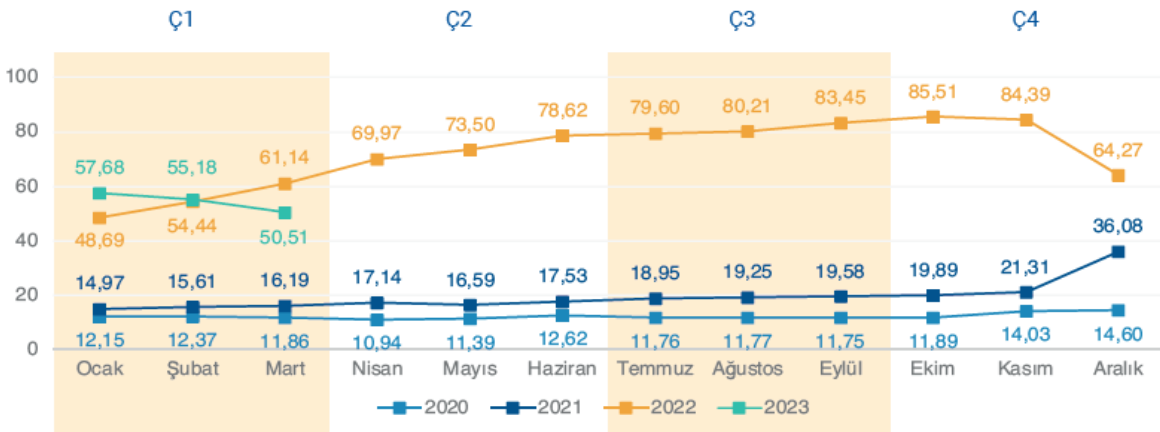
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK
*1. Çeyrek verisidir
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

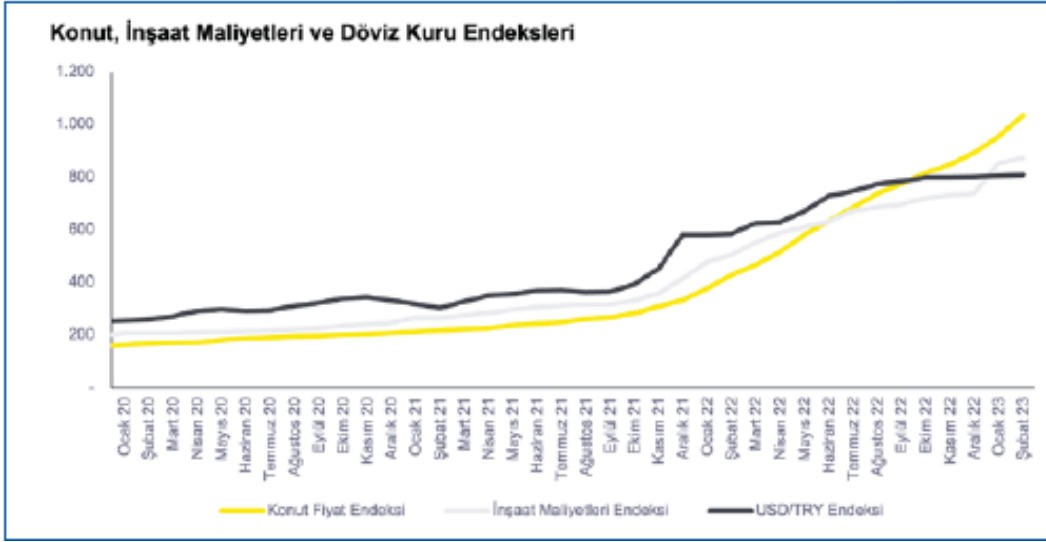
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaşılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

• İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

• Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

• Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Kahramanmaraş'ın Pazarcık ilçesinde meydana gelen ve 11 ilde hissedilen 7,8 ve 7,6 şiddetindeki depremlerin meydana gelmesi ile insanların hayatını kaybettiği depremlerin çok ağır etki bıraktığı iller olan Hatay, Kahramanmaraş, Gaziantep ve Adıyaman'da ağır hasarlı ve yıkılan bina sayılarının sırasıyla 10.911, 10.777, 11.922 ve 6.108 olduğu kaydedildi. Dünya Bankası'na göre, 6 Şubat depremlerinin Türkiye'de 34,2 milyar dolar hasara yol açtığını tahmin ediliyor. Depremden sonra birçok sektör etkilendiği gibi gayrimenkul sektörü de etkilenmiştir. Bu etkinin kısa süredeki sonuçlarını incelemek için Ocak-Şubat ve Mart ayları alınarak değişimlerine bakılmıştır.

Ocak 2023 - Mart 2023 arası satılık konut fiyatları yaş kırımları ele alınarak incelendiğinde, tüm yaş gruplarındaki konutlarda satılık değerler artmıştır. 0-4 yaş arasındaki yeni binalara olan talep artışı dolayısıyla 0-4 yaş arası binalarda satılık değerlerin aylar içerisinde daha fazla yükseldiği görülmektedir. Şubat ayında Türkiye'de meydana gelen depremler sonrasında deprem bölgesinden gelen vatandaşların farklı illerde konut satın almaları, yaşanan binaların depreme dayanıklılığı konusunda yaşanan hassasiyet gibi faktörler yeni binalara olan talebin artmasının sebepleri arasında sayılmaktadır. 16+ yaşındaki binalarda ilk çeyrek boyunca satılık değerlerinde fiyat artışı kaydedilmiş fakat bu konutların satılık değerleri, 0-4 yaş binalardaki konut fiyatlarının aşağısında kalmıştır.

Kiralık konut fiyatları ise yaş kırımları ele alınarak incelendiğinde, tüm yaş gruplarındaki konutlarda kiralık değerlerin arttığı gözlemlenmiştir. Satılık konut değerlerinde olduğu gibi kiralık konut değerlerinde de 0-4 yaş binalara olan talebin fazla olmasından dolayı yeni binalardaki kira değerleri, 16+ binalardaki kira değerlerinden daha fazla artmıştır. Şubat ayında yaşanan depremin ardından, mart ayında yeni binalarda kiralık konut değerlerinin ilk çeyrek içerisinde en yüksek seviyeye ulaştığı kaydedilmiştir. Ocak 2023 - Mart 2023 arası satılık stok adetlerine bakıldığında özellikle deprem bölgesi ve çevresindeki konutlarda stok adetlerinin çok azaldığı gözlemlenmektedir. Burada adetler azalırken barınma ihtiyacının karşılanması adına talep de arttığı için deprem illerinde 2 aylık sürede konut fiyatlarının arttığı görülmektedir. En çok değişim depremden en çok etkilenen illerden birisi olan Adıyaman'da gerçekleşmiştir. Adıyaman'da ocak ayında 627 adet satılık konut stoğu bulunmaktadır. Bu anlamda bakıldığında konut piyasasının hareketli olduğu bir il gibi yorumlayabilirken depremden sonra stok adetleri %93 düşerek 42 olmuştur. Ocak 2023-Mart 2023 arası kiralık stok adetlerine ve değer değişimlerine bakıldığında ise özellikle deprem bölgesi ve çevresindeki konutlarda stok adetlerinin çok azaldığı gözlemlenmektedir. Kiralama faaliyetleri daha hızlı hareket edilen bir alan olduğu için, kiralık konut piyasasında satılık konut piyasasına göre daha fazla değişim görmek mümkündür. Depremden sonra buldukları illerden ayrılarak Türkiye'deki başka illerde yaşamak için taşınan insanların tercih bölgeleri de stok değişimleri haritasında belli olmaktadır. Depremden etkilenen insanların Ankara ve Konya gibi İç Anadolu'daki konutlarda kiralama eğilimlerinin arttığı görülmektedir. Bu artışın sebebi hem istihdamın daha kolay sağlanabilir olması hem de deprem riski bakımından daha güvenilir bölgeler olmasıdır. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

2023 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,5 oranında gerileme kaydederek 282.564 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda düşüş serisi dört çeyreğe yükselmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların 2013 yılından beri en düşük ikinci çeyrek verisi olduğu gözlemlenmiştir. İkinci çeyrekte 87.251 adet konut ilk kez satışa konu olurken, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %30,9 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el satışların payı ise %69,1 olarak gerçekleşmiş olup 195.313 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise geçtiğimiz çeyreğe göre ipotekli satışlarda %6,6 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %20,8'den ikinci çeyrekte %22,2'ye yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %19,3 iken ikinci çeyrekte %19,6'ya yükselmiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %38,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlardaki gerileme %27,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ikinci çeyrekte, ipotekli satışlar 62.708 adet, diğer satışlar 219.856 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlar ikinci çeyrekte 8.349 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %60,3 ile geçen çeyrekle benzer şekilde daha yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,9'dan %3,0'a gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında ikinci çeyrekte en yüksek satış 3.273 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %39,2 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %29,8 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %7,9 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından sekiz ay üst üste düşüş kaydederek mayıs ayı itibarıyla %103,6'ya gerilemiştir. Reel artışlarda ise aralık ayında görülen en yüksek değer ardından beş ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %45,9 olmuştur. Diğer yandan, mayıs ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %3,0 oranında artış göstermiş ve bu oran Eylül 2021'den bu yana en düşük artış oranı olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup mayıs ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %102,6, reel %45,1 oranında artış gerçekleşmiştir. Mayıs 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 23.574 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m², İzmir'de 27.089 TL/m², Ankara'da 17.647 TL m² olmuştur.

TÜİK Yapı İzin İstatistikleri 2023 yılı 2.Çeyrek verilerine göre;

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı.

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,1, daire sayısı %28,5 ve yüzölçümü %28,6 azaldı.

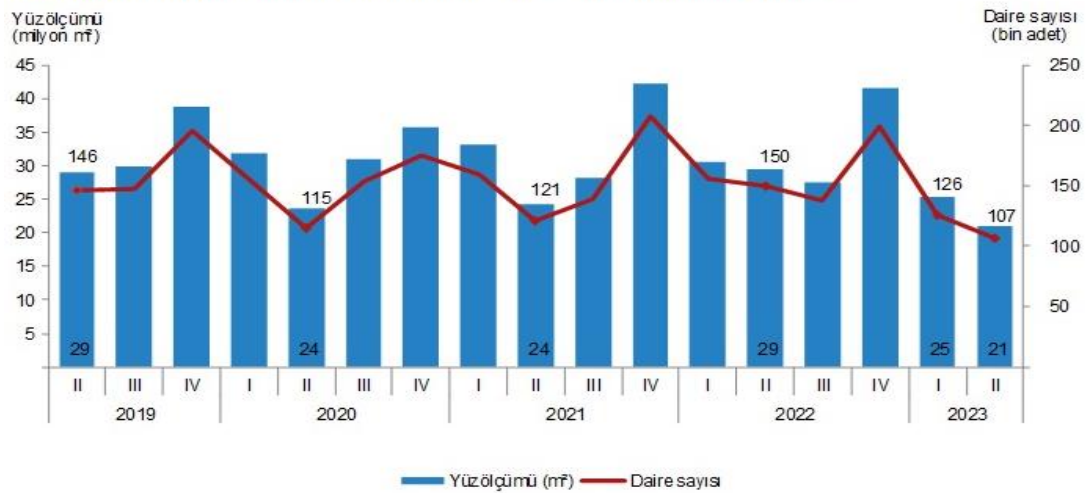
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 21,1 milyon m² iken; bunun 12,3 milyon m²'si konut, 4,4 milyon m²'si konut dışı ve 4,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023



Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023 (TUIK)

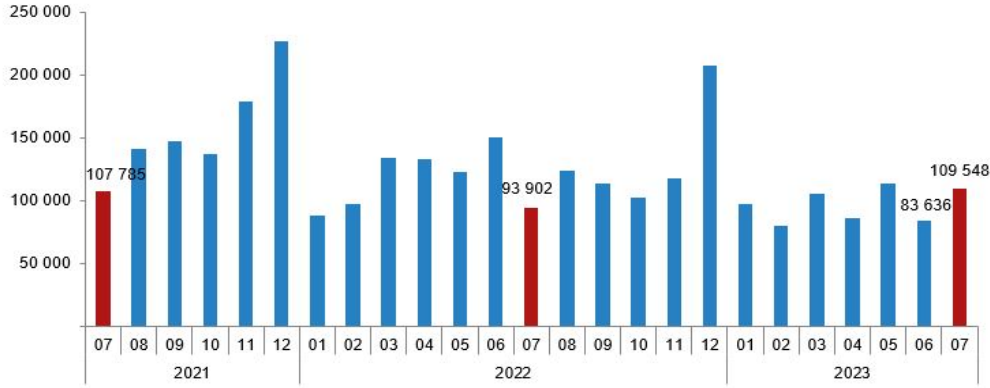
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023



Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023 (TUIK)

Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artarak 109 bin 548 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 724 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 688 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 203 konut satışı ve %4,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 27 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkâri, 91 konut ile Tunceli oldu. (II. Çeyrek 2023, TUIK)

Konut satışı, Temmuz 2023
(Adet)



Konut Satışları, Haziran 2023 (TÜİK)

Konut satışları Ocak-Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 azalışla 675 bin 327 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,1 azalış göstererek 14 bin 533 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,2 azalışla 136 bin 63 oldu.

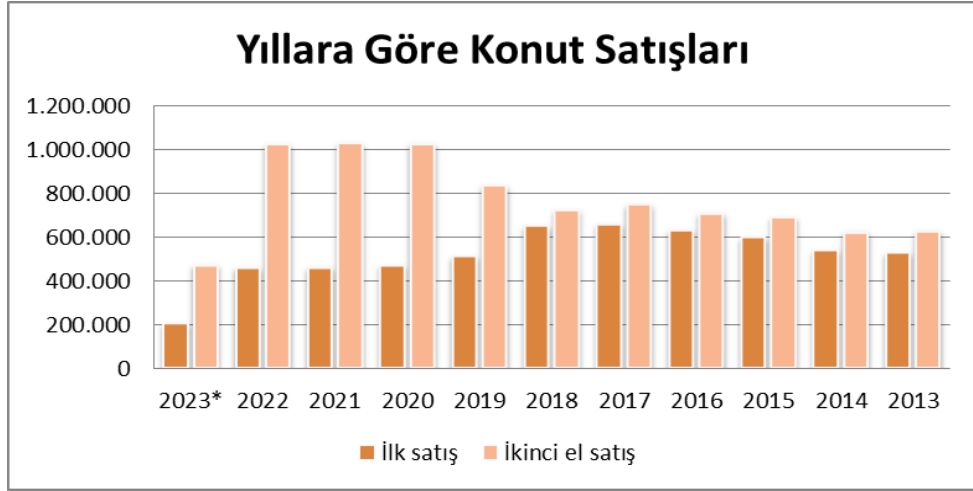
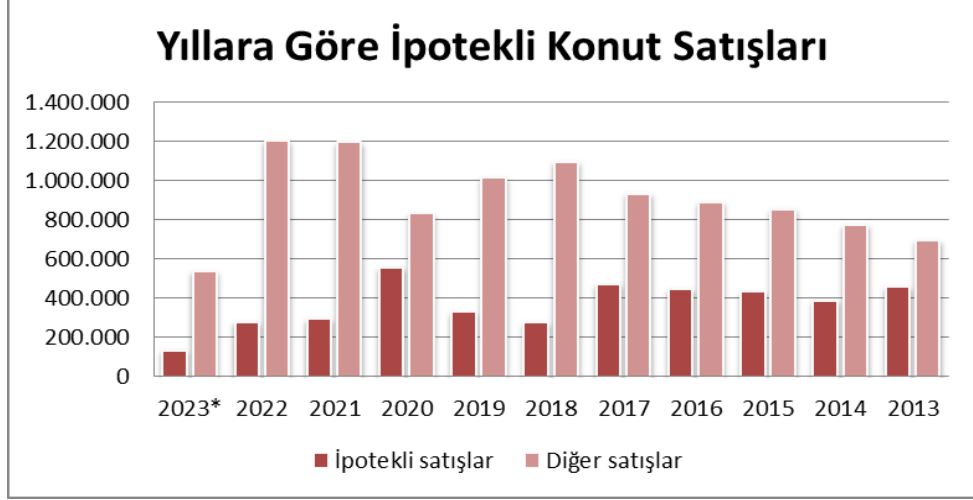
Temmuz ayındaki ipotekli satışların 3 bin 633'ü; Ocak-Temmuz dönemindeki ipotekli satışların ise 43 bin 132'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,1 artarak 95 bin 15 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla 539 bin 264 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,3 artarak 31 bin 641 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla 202 bin 799 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,5 artış göstererek 77 bin 907 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %71,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,0 azalışla 472 bin 528 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,9 azalarak 2 bin 801 oldu. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,6 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 996 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 832 konut satışı ile İstanbul ve 263 konut satışı ile Mersin izledi. (II. Çeyrek 2023, TÜİK)



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2023*	675.327	136.063	539.264	20,1%	675.327	202.799	472.528
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

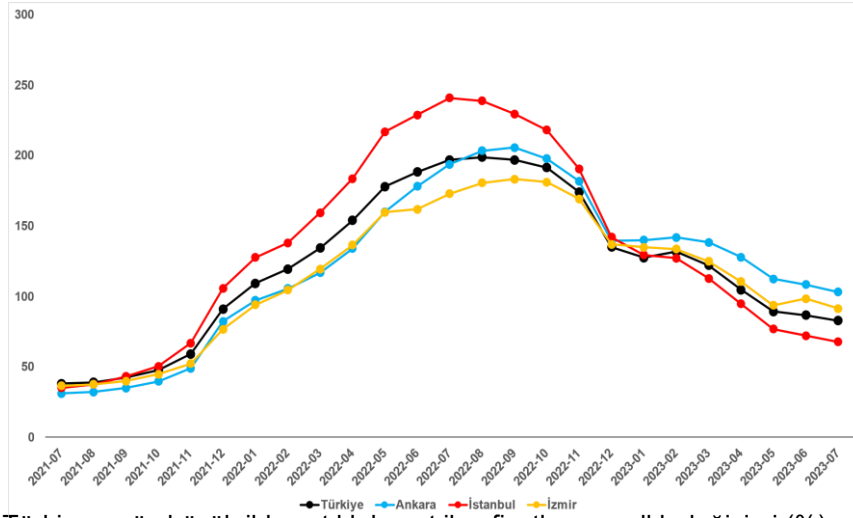
İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Haziran 2023 (TÜİK)
*2023 yılı verileri Ocak-Temmuz dönemine aittir

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi (Betam)' nin sahibinden.com Emlak kategorisindeki ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak aylık yayınladığı rapora göre;

Geçen yılın temmuz ayına göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı yüzde 82,7 artarak 22.866TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatları aynı dönemde İstanbul'da yüzde 67,6, Ankara'da yüzde 103 ve İzmir'de yüzde 91,2 artmıştır. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 32.000 TL, Ankara'da 16.852 TL ve İzmir'de 26.071 TL olmuştur. Türkiye genelinde ve üç büyük ilde hazirandan temmuza cari satılık konut fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan daha düşük olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) satış fiyatları hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde düşmüştür.

Hazirandaki uzun bayram tatili sebebi ile yavaşlayan konut piyasasının temmuzda canlandığı görülmektedir. Konut talebi endeksi haziran kıyasla yüzde 26,4 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı hem ülke genelinde hem de üç büyük şehirde artmıştır. Ancak, konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı geçen aya kıyasla ülke genelinde ve üç büyük şehirde artmıştır.

Satılık konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı geçen 4 ayda olduğu gibi Türkiye genelinde düşmüştür. Haziranda yüzde 86,5 olan yıllık fiyat artışı temmuzda yüzde 82,7'ye gerilemiştir. Geçen yılın aynı ayında 12.512 TL olan ülke geneli ortalama satılık konut ilan m2 fiyatı 22.866 TL'ye yükselmiştir.



Türkiye ve üç büyük ilde satılık konut ilan fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

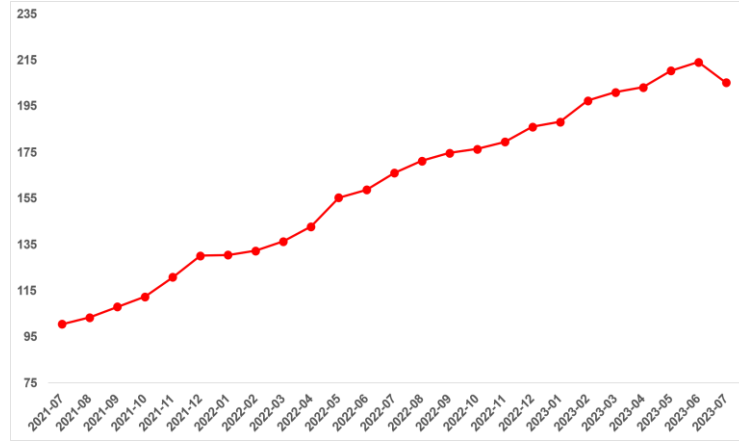
Haziran ayındaki değerleriyle kıyaslandığında, satılık konut cari fiyatlarındaki yıllık artış oranının üç büyük şehirde de düştüğü görülmektedir. Hazirandan temmuza yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 72,1'den yüzde 67,6'ya, Ankara'da yüzde 108,2'den yüzde 103'e, İzmir'de ise yüzde 98,3'ten yüzde 91,2'ye gerilemiştir. Satılık konut ilan m2 ortalama fiyatları Haziran ayına göre İstanbul'da 32.000 TL'ye, Ankara'da 16.852 TL'ye ve İzmir'de 26.071 TL'ye yükselmiştir.

Aşağıdaki tablo ilan satış fiyatlarının büyükşehirler düzeyinde ölçülen en yüksek ve en düşük yıllık değişimlerini göstermektedir. İlan satış fiyatları temmuz ayında da geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m2 fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller: Ordu (yüzde 114,3), Malatya (yüzde 113,6), Van (yüzde 108), Manisa (yüzde 105,7) ve Eskişehir'dir (yüzde 104,5). En düşük artışların görüldüğü iller ise Kayseri (yüzde 74), Muğla (yüzde 71,3), Şanlıurfa (yüzde 69,7), İstanbul (yüzde 67,6) ve Diyarbakır (yüzde 60,2) olmuştur.

İller	2022 Temmuz m ² Fiyatı	2023 Temmuz m ² Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	12512	22866	82,7
Ordu	7778	16667	114,3
Malatya	6316	13490	113,6
Van	6500	13517	108,0
Manisa	7577	15588	105,7
Eskişehir	8148	16667	104,5
Kayseri	6200	10788	74,0
Muğla	25000	42825	71,3
Şanlıurfa	6800	11538	69,7
İstanbul	19091	32000	67,6
Diyarbakır	7742	12400	60,2

Kaynak: sahibinden.com, Betam

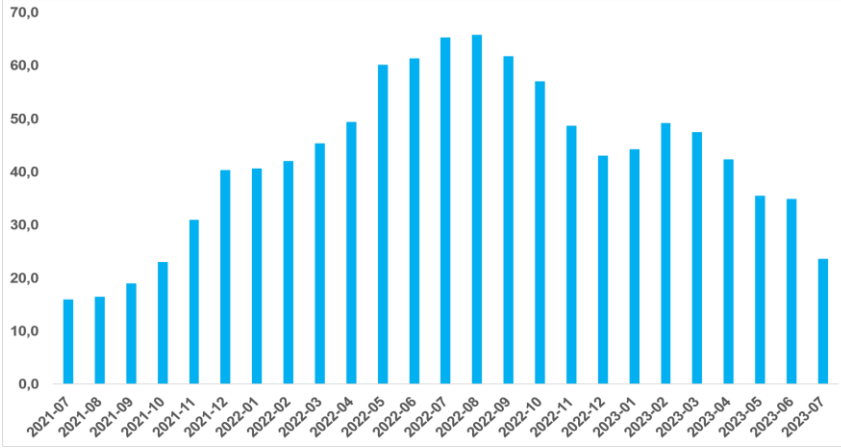
2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksi (2017=100) 2023 Temmuz'da gerilemiştir. Reel konut fiyat endeksi temmuzda hazirana kıyasla 8,8 puanlık azalışla 205,2 olmuştur. Hazirandan temmuza enflasyon oranı yüzde 9,5 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 5'tir. Temmuzda olağanüstü yüksek enflasyonun yarattığı bu büyük fark reel konut fiyatlarında uzun süre sonra düşüşe yol açmıştır. Reel fiyatların kalıcı olarak inişe geçip geçmediğini söyleyebilmek için henüz erkendir. Bu yüksek artışla birlikte enflasyonun yeniden tırmanışa geçmesi önümüzdeki aylarda satılık konut cari fiyatlarında artışı hızlandırabilir. Endeksin güncel seviyesi satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül dönemindeki değerini yüzde 105,2 aştığını göstermektedir.



Türkiye genelinde satılık konut reel fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Aşağıdaki şekil Türkiye genelinde satılık konutların enflasyondan arındırılmış (reel) fiyatlarındaki yıllık değişim oranını göstermektedir. 2023 Ocak ve şubat aylarında yükselen reel fiyatların artış oranı önceki dört ayda olduğu gibi temmuzda da gerilemiştir. Reel fiyatlardaki yıllık artış oranı hazirandan temmuza 11,3 puan azalarak yüzde 23,6 olmuştur.

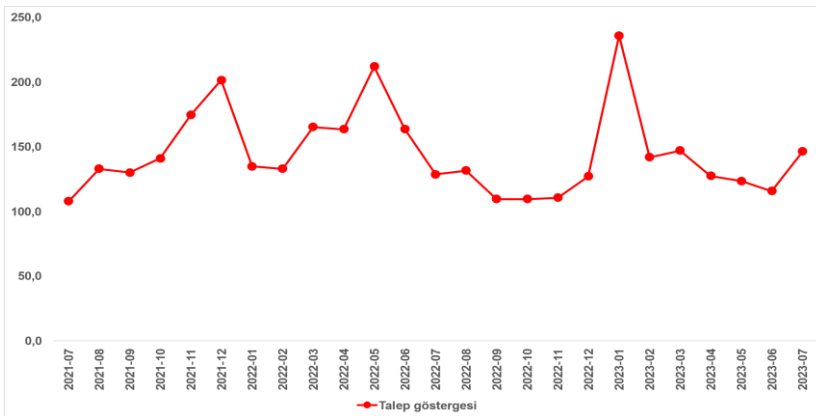


Üç büyük ilde reel satılık fiyatları (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel satış fiyatı üç büyükşehirde azalmıştır. Hazirandan temmuza İstanbul, Ankara ve İzmir'de reel konut fiyat azalışı sırasıyla yüzde 4,5, yüzde 3,3, ve yüzde 4,8 olmuştur. Temmuz'da reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 203,6, Ankara'da 224,7, İzmir'de ise 210,7'ye düşmüştür. Temmuz ayının verileri satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül'deki seviyesine kıyasla İstanbul'da yüzde 103,6, Ankara'da yüzde 114,7 ve İzmir'de yüzde 110,7 oranında yüksek olduğunu göstermektedir.

2023 Şubat ayındaki depremde sonra belirgin bir düşüş gösteren konut talebi, mart ayında bir miktar yükselse de nisandan hazirana düşmüştür. Temmuz ayında ise konut talep endeksinde güçlü bir yükseliş görülmektedir. Haziran ayına kıyasla yüzde 26,4 artan konut talebi endeksi 146,3 seviyesindedir. Konut talebi geçen yılın temmuz ayına kıyasla yüzde 13,7 daha yüksektir.

Konut talep göstergesinde bir ayda görülen bu yüksek artışta yükselen enflasyonun etkili olduğunu söyleyebiliriz. Nitekim önceki raporlarımızda da belirttiğimiz gibi, yükselen enflasyon ortamlarında tasarruf sahipleri birikimlerini konut satın alarak değerlendirmek istemektedirler. Bu yüzden enflasyon oranı yükselirken konut talebi de artmaktadır. Ancak, konut talep göstergesinde bir ayda görülen bu belirgin artışın sadece enflasyonla açıklanamayacağını da belirtmek isteriz. Hatırlatmak gerekirse, haziranda uzun süren bayram tatili sebebiyle konut talebi olması gerekenden daha düşüktü. Temmuzda uzun süreli bir tatil olmamasının konut talebini yükselten bir diğer etken olduğunu söyleyebiliriz.

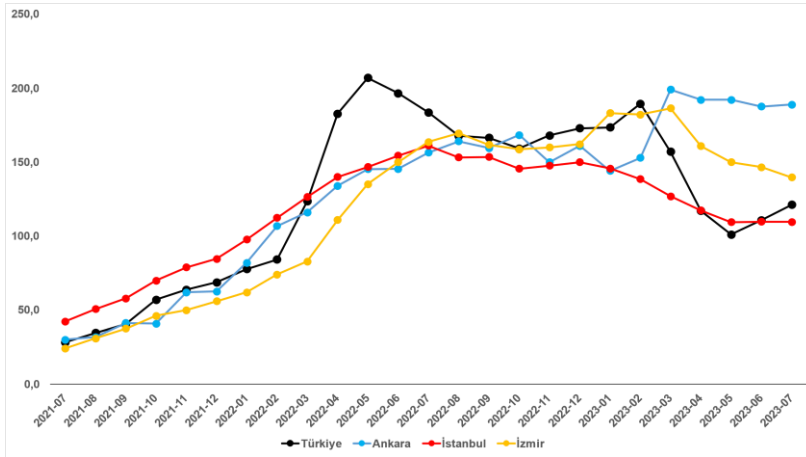


Talep göstergesi (2020 Şubat=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam
KLGYO-2310048 BEŞİKTAŞ (SÖZLEŞME)

Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatındaki yıllık artış oranı haziranda yüzde 121,1 olmuştur. Ülke genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatı 124,1 TL'ye yükselmiştir. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 109,5, Ankara'da yüzde 188,9, İzmir'de ise yüzde 139,7 olmuştur. Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul'da 161 TL, Ankara'da 111 TL, İzmir'de ise 131TL'dir. Enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de düşerken Ankara'da artmıştır.

Kiralık konut talep göstergesi hazirana kıyasla yüzde 23,4 geçen yılın temmuz ayına kıyasla yüzde 25,4 artmıştır. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır. Öte yandan, kiralık konut piyasasındaki bir diğer canlılık göstergesi olan ve kiralık ilanlarının ne kadar süre yayında kaldığını ölçen, kapatılan kiralık ilan yaşı ülke genelinde ve İzmir'de düşerken İstanbul'da ve Ankara'da yükselmiştir.

Türkiye genelinde kira fiyatlarının yıllık değişiminde geçtiğimiz ay olduğu gibi yükselmiştir . Haziranda yüzde 110,8 olan yıllık kira fiyatlarının yıllık artış oranı temmuzda yüzde 121,1'e yükselmiştir. Geçen yılın aynı döneminde 56,1 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m2 kira fiyatı 124,1 TL olmuştur.



Türkiye ve üç büyük ilde bir önceki yılın aynı ayına göre cari kira fiyatı değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

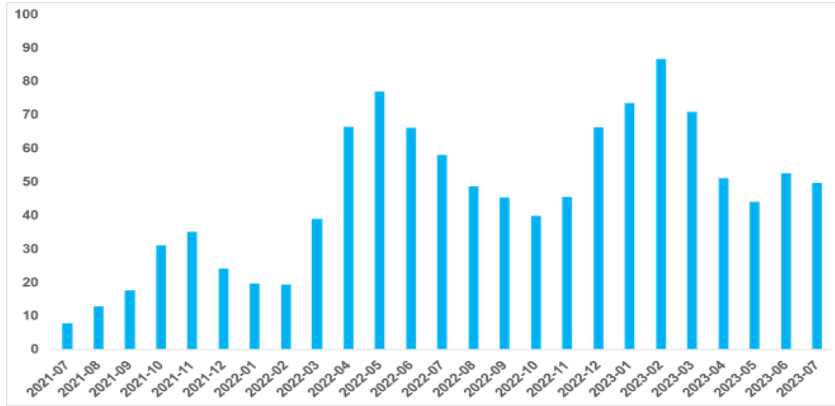
Kiralık ilan m2 fiyatlarındaki yıllık artış oranları Ankara'da artmış, İstanbul'da neredeyse sabit kalmış, İzmir'de düşmüştür. Yıllık kira fiyatı artış oranı hazirandan temmuza İstanbul'da yüzde 109,7'den yüzde 109,5'e İzmir'de yüzde 146,6'dan yüzde 139,7'ye gerilerken Ankara'da yüzde 187,5'tenyüzde 188,9'a yükselmiştir. Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul'da 161TL, Ankara'da 111TL, İzmir'de 131TL'dir.

Temmuz ayında yıllık ortalama kira artışı ülke genelinde yüzde 121,1 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir. En yüksek fiyat artışı görülen iller: Trabzon (yüzde 242,3), Ordu (yüzde 224,8), Malatya (yüzde 218,2), Diyarbakır (yüzde 192,8) ve Erzurum'dur (yüzde 189). En düşük kira artışının görüldüğü iller: Kayseri (yüzde 116,4), İstanbul (yüzde 109,5), Adana (yüzde 102,9), Antalya(yüzde 86,8) ve Muğla'dır (yüzde 55,2). Temmuz verilerine göre bütün büyükşehirlerdeki yıllık kira fiyatı artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından (yüzde 47,8) yüksektir.

İller	2022 Temmuz m ² Fiyatı	2023 Temmuz m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	56,1	124,1	121,1
Trabzon	21,3	72,7	242,3
Ordu	23,4	76,0	224,8
Malatya	20,0	63,6	218,2
Diyarbakır	25,8	75,6	192,8
Erzurum	17,3	50,0	189,0
Kayseri	23,8	51,5	116,4
İstanbul	76,9	161,2	109,5
Adana	35,6	72,2	102,9
Antalya	76,5	142,9	86,8
Muğla	128,8	200,0	55,2

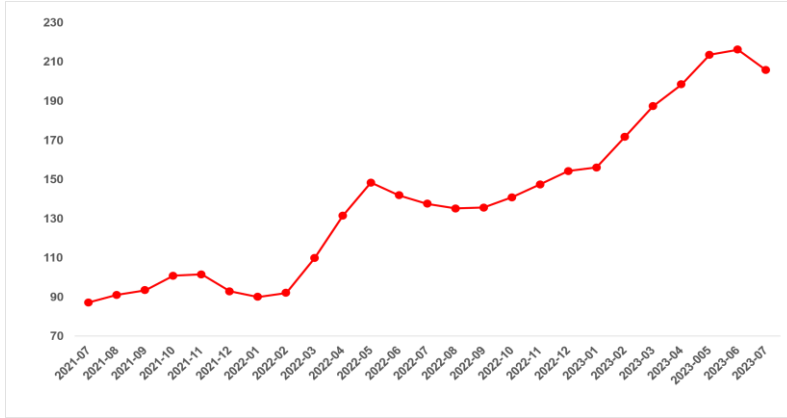
Yıllık kira artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu iller – 2023 Temmuz
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Türkiye genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) kiralarda yıllık artış oranı geçen ayın aksine düşmüştür. Reel kiralardaki yıllık artış oranı temmuzda yüzde 49,6 olmuştur. Benzer şekilde, reel kira fiyat endeksi aylık cari fiyat artışının (yüzde 4,2) TÜFE artışından (yüzde 9,5) daha düşük olması sonucu geçen aya kıyasla 10,5 puan azalarak 205,7 olmuştur. Buna göre reel kira fiyatı, 2017 Eylül ayındaki referans dönemine göre yüzde 105,7 yüksektir.



Türkiye reel kira fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

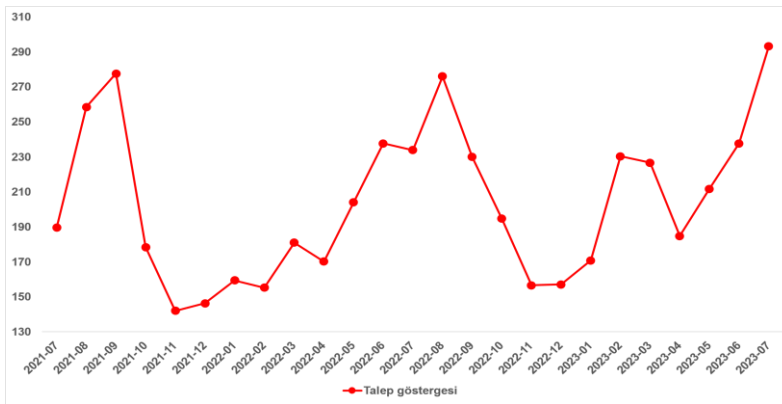


Türkiye genelinde reel kira endeksi (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam *Reel fiyatlar 2017 Eylül ayı referans alınarak hesaplanmıştır. Bu değer 100'den büyük (küçük) olması reel kira fiyatlarının referans döneme kıyasla yükseldiğini (düştüğünü) göstermektedir.*

Şekil 7, ülke genelindeki kiralık konut talebinin seyrini göstermektedir. Kiralık konut talebi göstergesi 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların favoriye eklenme sayısı, ilan sahiplerine gönderilen toplam mesaj sayısı, sahibinden.com uygulaması üzerinden yapılan toplam telefon araması sayısı, Google Analytics'ten edinilen sahibinden.com mobil ve web platformlarında kiralık emlak kategorisine ve ilgili aya ait kullanıcı ve sayfa görüntüleme sayılarından oluşmaktadır.

Kiralık konut talebi göstergesi oluşturulurken bu serilerin 2020 Şubat ayındaki değerleri ayrı ayrı 100'e eşitlenmiş, diğer aylardaki değerleri ise buna göre oranlanarak hesaplanmıştır. Ardından bu göstergelerin ağırlıklı ortalaması alınarak yeni talep göstergesinin ilgili aydaki değeri hesaplanmıştır. Bu göstergenin yükselmesi konut talebinin arttığını, düşmesi ise konut talebinin azaldığını belirtmektedir. Talep göstergesindeki artış ya da azalış miktarı ise konut talebinin ne ölçüde değiştiği hakkında bilgi vermektedir.

Kiralık konut piyasasında talebin önemli bir özelliği de mevsimsel etkiye açık olmasıdır. Mevsimsel etki Şekil 7'de açıkça gözlemlenmektedir: Nisan ve Eylül ayları arasında artan talep, izleyen aylarda azalmakta, kış aylarında ise nispeten durağan bir seyir izlemektedir. Bahar ve yaz aylarında kiralık konut talebinde ortaya çıkan bu yükselişte tayinle il değiştirenlerin ve üniversite öğrencilerinin etkili oldukları düşünülebilir. Bu nedenle talep göstergesinde değişimler yorumlanırken mevsimsel etkiler göz önünde tutulmalıdır.



Talep göstergesi (2020 Şubat=100) Arama sayılarına ait veri 2020 Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır.

Kaynak: sahibinden.com, Betam

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beşiktaş Belediyesi, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Oldukça merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Tek mülkiyete sahiptir.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede arz artmaktadır.

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 inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

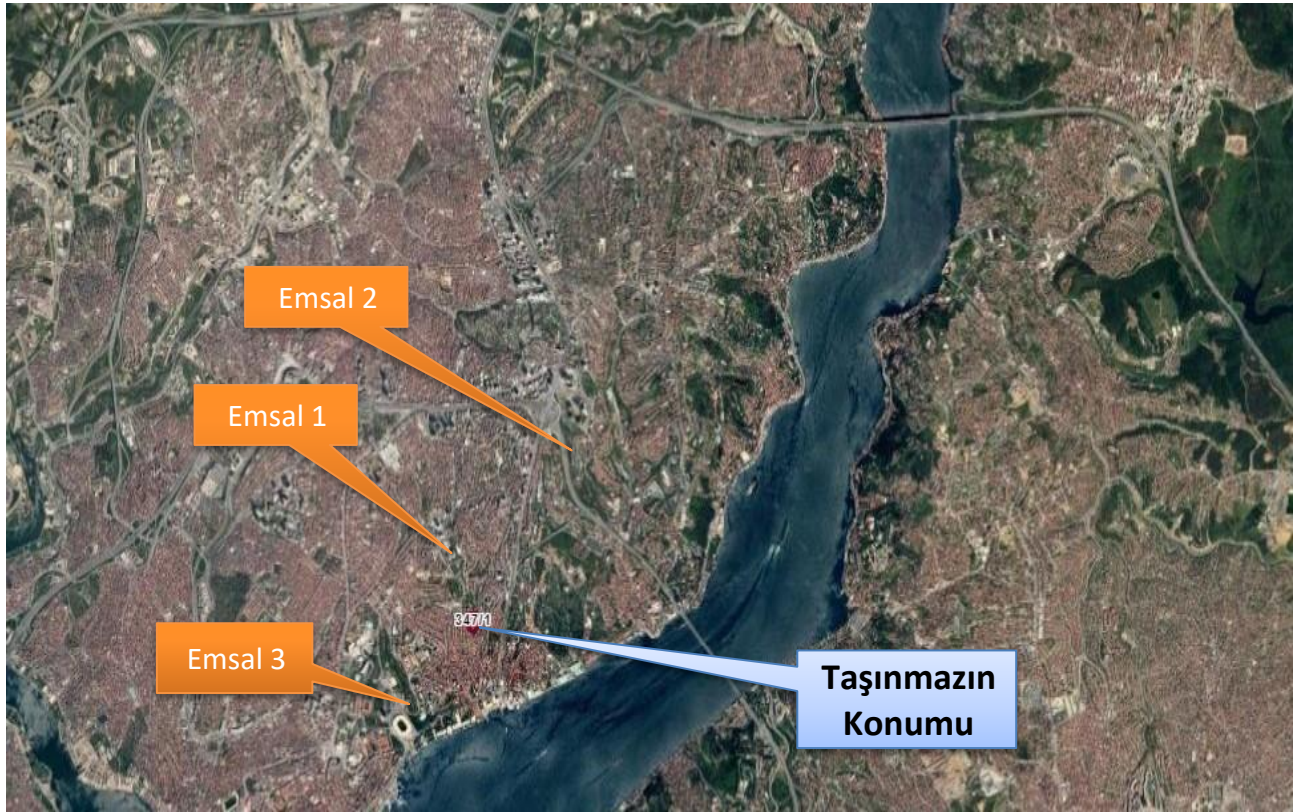
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması 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

İstanbul ili Beşiktaş ilçesinde yer alan 1 adet proeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazın mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (konut) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 Versatie Gayrimenkul

Tel 0 (533) 262 37 14

Taşınmaz ile aynı bölgede Esentepe Mahallesi'nde Kore Şehitleri Caddesi üzerinde konumlu konut imarlı 518 m² alana sahip arsa 155.000.000-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Üzerinde 3 katlı kentsel dönüşüme uygun yapı bulunmaktadır.

SATILIK	518 .-M ²	155.000.000 .-TL	299.228 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

2 White Zone Gayrimenkul

Tel 0 (533) 340 22 04

Beşiktaş Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan, Emsal:2,50, hmax:33,50m, turizm+ticaret imarlı 3.000 m2 alanlı arsa 850.000.000-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	3000 .-M ²	850.000.000 .-TL	283.333 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

3 Televi Gayrimenkul Real Estate

Tel 0 (533) 340 22 04

Beşiktaş Balmumcu Mahallesi'nde 461 ada 7 parselde konumlu, Emsal:0,50, konut imarlı 1.174 m2 alanlı arsa 240.000.000-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Avan projesinin hazırlandığı toplam inşaat alanının 4500 m² olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1174 .-M ²	240.000.000 .-TL	204.429 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

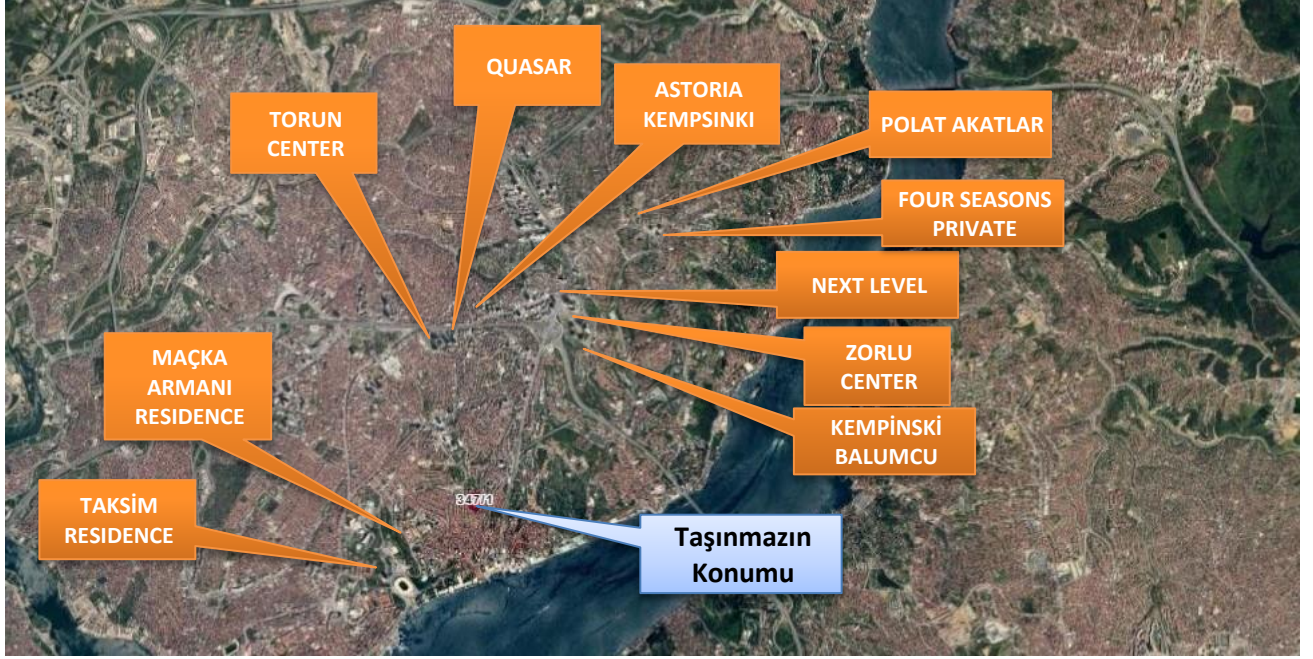
9 Logos Gayrimenkul

Tel 0 (533) 376 00 68

Beşiktaş Balmumcu Mahallesi'nde 454 ada 9 parselde konumlu, Emsal:0,50, konut imarlı 509 m2 alanlı arsa 74.000.000-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	509 .-M ²	74.000.000 .-TL	145.383 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

Konut Emsalleri



* NİŞANTAŞI MAÇKA ARMANI



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)
MansionTR Kanyon 0 533 774 37 77	1+1 8. kat	141m ²	28.000.000 TL	198.582 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 532 213 50 49	2+1 5. kat	190m ²	49.500.000 TL	260.526 TL/m ²
Pozitif Gayrimenkul 0 536 249 94 49	4+1 8. kat	262m ²	62.000.000 TL	236.641 TL/m ²
Ortalama				235.244,52 TL/m ²

* **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. (1USD=29TL kabul edilmiştir.)

KONUT, 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 \$	21.138.100 TL	289.563 TL/m ²
Satış Ofisi 0 212 705 05 88	2+1	97m ²	936.000 \$	27.144.000 TL	279.835 TL/m ²
Satış Ofisi 0 212 705 05 88	3+1	178m ²	1.595.000 \$	46.255.000 TL	259.860 TL/m ²
Ortalama					271.658,33 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.

KONUT, SATIŞ OFİSİ LİSTE BAŞLANGIÇ FİYATLARI

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi 0 212 239 90 00	1+1	105m ²	25.000.000 TL	238.095 TL/m ²
Satış Ofisi 0 212 239 90 00	2+1	100m ²	45.000.000 TL	450.000 TL/m ²
Satış Ofisi 0 212 239 90 00	3+1	218m ²	80.000.000 TL	366.972 TL/m ²
Ortalama				354.609,93 TL/m²

* KEMPİNSKİ RESİDENCE BALMUMCU					
		30.000 m ² 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. (1USD=29TL 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 \$	64.960.000 TL	328.081 TL/m ²
Satış Ofisi 0 539 570 49 24	3+1	260m ²	2.925.000 \$	84.825.000 TL	326.250 TL/m ²
Ortalama					327.041,48 TL/m²

* FOUR SEASONS PRIVATE RESIDENCES					
		Four Seasons Private Residences 16.000 m ² 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. (1USD=29TL 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	190m ²	2.650.000 \$	76.850.000 TL	404.474 TL/m ²
Satış Ofisi 0 539 570 49 24	3+1	196m ²	2.750.000 \$	79.750.000 TL	406.888 TL/m ²
Satış Ofisi 0 539 570 49 24	3,5+1	300m ²	4.400.000 \$	127.600.000 TL	425.333 TL/m ²
Ortalama					414.285,71 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.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Size Özel Emlak Etiler 0 532 311 66 16	2+1 5. kat	100m ²	20.000.000 TL	200.000 TL/m ²
Remax Hane 0 532 311 66 16	2+1 4. kat	100m ²	18.600.000 TL	186.000 TL/m ²
Remax Alkent 0 552 273 35 37	2+1 5. kat	106m ²	22.000.000 TL	207.547 TL/m ²
Ortalama				198.039,22 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.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MansionTR Kanyon 0 545 221 19 87	2+1 11. kat	169m ²	55.000.000 TL	325.444 TL/m ²
Pozitif Proje Emlak 0 536 249 94 49	2+1 6. kat	194m ²	66.000.000 TL	340.206 TL/m ²
Ak Danışmanlık Gayrimenkul 0 532 711 60 66	2+1 9. kat	245m ²	90.750.000 TL	370.408 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 533 696 49 61	4+1 15. kat	340m ²	129.500.000 TL	380.882 TL/m ²
Ortalama				359.968,35 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)
Ufuk Emlak 0 532 524 61 51	1+1 21. kat	110m ²	18.000.000 TL	163.636 TL/m ²
Bomonti Emlak 0 553 621 20 00	2+1 17. kat	164m ²	21.600.000 TL	131.707 TL/m ²
Bomonti Emlak 0 553 621 20 00	3+1 17. kat	230m ²	35.100.000 TL	152.609 TL/m ²
Ortalama				148.214,29 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)
Derya Demirli 0 533 348 95 16	1+1 17. kat	145m ²	25.000.000 TL	172.414 TL/m ²
MansionTR Kanyon 0 533 774 37 77	2+1 24. kat	179m ²	32.000.000 TL	178.771 TL/m ²
Eskon Emlak Geliştirme 0 533 360 87 35	4+1 32. kat	240m ²	39.500.000 TL	164.583 TL/m ²
Ortalama				171.099,29 TL/m²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve 347 ada 1 parsel içinde imar şartları, konumu, karşılaştırılarak m² birim değer takdir edilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin geniş bir skalada değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Arsa emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer arsaların birim m² değeri 100.000-200.000 TL/m² arasında değişmekte olup arsa birim m² değeri olarak 139.200 TL/m² takdir edilmiştir.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 150.000-400.000 TL/m² arasında geniş skalada değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 252.700 TL/m² takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı 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 bulunulmaktadır.

		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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) 347 ADA 1 PARSEL				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E -1	E -2	E - 3
SATIŞ FİYATI		850.000.000	240.000.000	74.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	16.376,59 m ²	3.000	1.174	509
BİRİM M ² DEĞERİ		283.333	204.429	145.383
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -45%
İMAR KOŞULLARI	E:2.00 (mevzi imar)	E=2,50 h:33,5	E=0,50	E=0,50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	Konut	Turizm+Ticaret	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İyi -20%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-15%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	139.200	127.500	173.765	116.306

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
347	1	16.376,59	139.200	2.279.621.328	2.279.600.000
TAŞINMAZIN DEĞERİ (-.TL)				2.279.621.328,00	
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				2.279.600.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Maçka Armani	Next Level	Kempinski Balmumcu
SATIŞ FİYATI		28.000.000	25.000.000	64.980.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	141 198.582	105 238.095	198 328.182
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BÜYÜK 15%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-10%
DİĞER BİLGİLER		YAPIM YILI		
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		17%	-13%	-3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	252.700	232.340	207.143	318.336

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın imar şartları konumu alanı gibi tüm özellikleri göz önünde bulundurularak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Arsaların konumlarına göre birim m² değerlerinden değişiklikler gösterdiği gözlemlenmiştir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir.

Bölgedeki konut emsalleri de incelenmiş olup, Pazar Yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değerleri gözlemlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için 139.200.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, harfiyat ve iksa çalışmaları devam etmektedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 347 ada 1 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 4A yapı sınıfına ait birim maliyet 10.200.-TL/m², 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 12.450.-TL/m²dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca projedeki birimlerin lüks inşa edileceği göz önünde bulundurulmuştur.

347 ada 1 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
347 ada 1 parsel									
A	22.500	.-TL/M ²	X	8.227,50	M ²	=	185.118.750	.-TL	
B	22.500	.-TL/M ²	X	9.183,52	M ²	=	206.629.200	.-TL	
C	22.500	.-TL/M ²	X	8.591,76	M ²	=	193.314.600	.-TL	
D	22.500	.-TL/M ²	X	6.482,47	M ²	=	145.855.575	.-TL	
E	22.500	.-TL/M ²	X	8.618,65	M ²	=	193.919.625	.-TL	
F	22.500	.-TL/M ²	X	7.133,30	M ²	=	160.499.250	.-TL	
G	22.500	.-TL/M ²	X	8.950,14	M ²	=	201.378.150	.-TL	
H	22.500	.-TL/M ²	X	7.790,59	M ²	=	175.288.275	.-TL	
I	22.500	.-TL/M ²	X	9.029,70	M ²	=	203.168.250	.-TL	
J	22.500	.-TL/M ²	X	5.262,46	M ²	=	118.405.350	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	1.783.577.025	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 10 u olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5 i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %10 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti =	1.783.577.025
Çevre düzeni, peyzaj (%10) =	178.357.703
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	1.961.934.728
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B) =	98.096.736
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) =	2.060.031.464
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C) =	196.193.473
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)) =	2.256.224.937
İnşaat Tamamlanma Oranı =	38,00%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	782.811.956

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	2.279.600.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	2.060.031.464 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C) =	196.193.473
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) =	650.944.720 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	5.186.769.656 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	5.186.770.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	2.060.031.464 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	38,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	782.811.956 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(5/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 38,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 8,90%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 650.944.720 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 8,90%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	57.943.283 .-TL
------------------------------------	-----------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 196.193.473 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 8,90%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ =	17.463.993 .-TL
-------------------------------------	-----------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	2.279.600.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	782.811.956 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	17.463.993 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	57.943.283 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =	3.137.819.232 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL) =	3.137.819.000 .-TL

■ **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

347 Ada 1 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	5.186.770.000 TL
347 Ada 1 Parseldeki Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	3.137.819.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Son 1 yıllık devlet tahvili faiz oranları ortalama olarak %18,00 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 ayarlamaların 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.

Söz konusu parselin ruhsatlarının alınmış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 18,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 5,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 25,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı ina tablosunda %25,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Kiler GYO A.Ş. Tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre satılabilir alan 50.861,88 m² olup; tahsis, eklenti alanları dahil toplam satılabilir alan ise 55.884,71 m² dir. İdareye ait satılabilir konut alanı tahsis ve eklentiler dahil 26.356,42 m², Kiler GYO A.Ş. ve Biskon satılabilir konut alanı ise 29.528,29 m²dir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 232.700.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk yıl %40, ilerleyen yıllarda %35 ve %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeden Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

İdare Payı Geliri ve İdareye teslim edilecek Konutlar

Taşınmazlara İlişkin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş sözleşmesi ile "Toplam Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam geliri olarak 1.450.000.000 TL, Arsa Satış Karşılığı İdare Payı Gelir Oranı olarak %14 ve Arsa Satış Karşılığı İdare Payı Geliri olarak 203.000.000 TL sözleşmeye göre 4 aşamada yapılabilmek olup, 1. dönem 101.500.000.-TL, 2. dönem 60.900.000.-TL, 3. dönem 20.300.000.-TL ve 4. dönem 20.300.000.-TL olarak ödenecektir." denilmektedir.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması durumunda:

Artan Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden Banka Payı Gelir Oranı %14 karşılığı tutar da, teklif edilen Arsa Satış Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri'ne ilave olarak bankaya verilecektir.Yapılan hesaplama Toplam gelirin arttığı görülmektedir. Bu kapsamda Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) -TL 780.628.699.-TL olarak öngörülmüş ve hesaplar bu duruma istinaden yapılmıştır. Nakit akışı tablolarında toplam gelirin artışı dikkate alınarak her dönem hasılatından %14 idareye ödeneceği kabul edilmiştir. Ancak sözleşme kapsamında geçmiş dönemde 1.dönem ödemesi olan 101.500.000.-TL nın ödendiği görülmüştür. ilk dönem hasılatının %14 ünden ödemesi yapılan bu miktar düşülerek 1.dönem toplam idare payı ilk dönem hasılatının %14 üne takebül etmektedir. Gelecek dönem hasılatların %14 ü alınmıştır.

İdareye teslim edilecek 347 ada 1 parselde 20 adet 2+1 (bağımsız bölüm brüt alanı 90 m²) ve 157 adet 3+1 (bağımsız bölüm brüt alanı 120 m²) olmak üzere toplamda 177 adet konut toplam 20.640 m², sözleşme kapsamında olan 723 ada 2 parsel de 14 adet 3+1 (bağımsız bölüm brüt alanı 120 m²) toplam 1.680 m² alana tekabül etmekte olup bu alanın inşaat maliyetine katlanılacaktır.

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, inşa maliyeti yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımında hesaplanmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 36 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 48 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Ruhsatlara göre 79.089,21 m² inşaat alanına sahip olan proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	45,00%	10,00%
Maliyet (TL)	927.014.159 TL	927.014.159 TL	206.003.146 TL
TOPLAM (TL)	2.060.031.464 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	45,00%	10,00%
Maliyet (TL)	927.014.159 TL	1.205.118.406 TL	348.145.317 TL
TOPLAM (TL)	2.480.277.883 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %8 - %12 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %8 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı 723 Ada 2 Parsel (FARKLI PARSELDE YAPILACAK İMALAT) (14 Adet 120 m² 3+1)

Sözleşme kapsamında 723 ada 2 parselde 14 adet 3+1 daire imal edilecektir. Hesaplanan 1680 m² inşaat alanına sahip inşaatın süresi 1 yıl olarak öngörülmüştür. Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda inşa maliyeti hesaplanmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
1.dönem			
Dağılım	100,00%		
Maliyet (TL)	43.659.000 TL		
TOPLAM (TL)	43.659.000 TL		

6.3.2 Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %25 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Sözleşmede belirlenen Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirinin üzerinde bir gelir elde edileceği öngörülmüş ve bu kapsamda her dönem hasılatının %14 nünün İdare'ye verileceği kabul edilmiştir.

KİLER GYO A.Ş. için yapılan nakit akışına göre her dönemki toplam gelirlerin giderlerden çıkartılması ile net kar hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %25 indirgeme oranı kabul edilerek KİLER GYO A.Ş.'nin %99 payına tekabül eden net bugünkü değeri 2.931.744.725.-TL olarak tespit edilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

PROJENİN YÜKLENİCİ AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.087.326.019 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ KİLER GYO A.Ş. (%99) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER	3.056.452.758 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ BİSKON YAPI A.Ş. (%1) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER	30.873.260 TL

PROJENİN SÖZLEŞME KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. AÇISINDAN İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI						
YATIRIM SÜRECİ		48				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)		55.884,71				
KİLER GYO A.Ş. BİSKON YAPI A.Ş. TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)		29.528,29				
İDAREYE VERİLECEK ALAN (m ²)		26.356,42				
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)		79.270,09				
GIYDIRILMIŞ BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)		25.987,50				
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)		2.060.031.463,88				
Yıllık Enflasyon Oranı		30,00%				
			1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
NAKİT GİRİŞLERİ (PROJENİN TOPLAM HASILATI)						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)			30,00%	35,00%	20,00%	15,00%
Satılan Brüt Alan			8.858 m ²	10.335 m ²	5.906 m ²	4.429 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı			232.700 TL/m ²	325.780 TL/m ²	439.803 TL/m ²	571.744 TL/m ²
Yıllık Artış Oranı				40%	35%	30%
Satış Geliri (Konut)			2.061.369.925 TL	3.366.904.211 TL	2.597.326.105 TL	2.532.392.953 TL
GELİRLER (Toplam)			2.061.369.925 TL	3.366.904.211 TL	2.597.326.105 TL	2.532.392.953 TL
Gelirlerin Net Bugünkü Değeri						6.171.013.754 TL
			36.891.789 TL	471.366.589 TL	363.625.655 TL	354.535.013 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI						
SÖZLEŞME KAPSAMINDA PROJE HASILATINDAN İDAREYE ÖDENECEK HASILATLAR						
347 Ada 1 Parsel (PROJEDEN VERİLECEK 177 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)		26.356 m ²				
İDAREYE ÖDENEN NAKİT AVANS			101.500.000 TL			
İDAREYE ÖDENECEK HASILAT PAYI (Toplam hasılatın % 14 ü)			187.091.789 TL	471.366.589 TL	363.625.655 TL	354.535.013 TL
GİDERLER (İdareye ödenecek)			288.591.789 TL	471.366.589 TL	363.625.655 TL	354.535.013 TL
İNŞA MALİYETLERİ						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı			45,00%	45,00%	10,00%	
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)		2.060.031.463,88 TL	927.014.159 TL	927.014.159 TL	206.003.146 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)			927.014.159 TL	1.205.118.406 TL	348.145.317 TL	
Genel Giderler						
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %8i)	8%		164.909.594 TL	269.352.337 TL	207.786.088 TL	202.591.436 TL
723 Ada 2 Parsel (FARKLI PARSELDE YAPILACAK İMALAT) (14 Adet 120 m² 3+1)		1.680 m ²	43.659.000 TL			
TOPLAM GİDERLER			1.135.582.753 TL	1.474.470.743 TL	555.931.406 TL	202.591.436 TL
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)			637.195.383 TL	1.421.066.878 TL	1.677.769.045 TL	1.975.266.503 TL
						5.711.297.809 TL

İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)	24,00%	25,00%	26,00%
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ		3.087.326.019 TL	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ KİLER GYO A.Ş. (%99) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER		3.056.452.758 TL	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ BİSKON YAPI A.Ş. (%1) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER		30.873.260 TL	

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

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi 347 Ada 1 Parselde Bulunan Taşınmaza İlişkin **Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ Sözleşmesi**, bir tarafta **T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı-TOKİ** (bundan sonra İdare olarak anılacaktır) ile diğer tarafta **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Biskon Yapı A.Ş.** (bundan sonra Yüklenici olarak anılacaktır) arasında **26.07.2021** tarihinde akdedilmiştir.

Sözleşme konusu;

Madde-2 İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi 347 Ada 1 Parselde Bulunan Taşınmaza İlişkin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ Özel Teknik Şartnamede belirtilen ada/parsellerdeki Arsa üzerinde İDARE'ce uygun görülecek projeler uyarınca tüm giderleri YÜKLENİCİ tarafından karşılanmak üzere; plan ve projelerin hazırlanması, ilgili Belediye ve İdarelerden onaylarının ve her türlü ruhsatlarının alınması ile onaylı projelerine, mahal listesine göre; ada içi ve dışı her türlü teknik alt yapısı, çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte, sözleşme ve eki Şartnameler doğrultusunda tamamlanarak cins tashihlerinin yapılması, İskân Ruhsatlarının ve Kat Mülkiyeti Tapularının alınması, sözleşme detaylarında belirtilen konut ve sosyal donatıların İDARE'ye teslimi, diğer bağımsız birimlerin pazarlanması, satışı, alıcılarına teslimi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Esasına göre İdare Payı Toplam Gelirinin ödenmesi işidir.

İhale Satış Toplam Geliri : 1.450.000.000 TL

İdare Hasılat Oranı : % 14

Asgari Arsa Sahibi Payı: 203.000.000 TL

Ayrıca 347 ada 1 parselde 177 adet daire,723 ada 2 parselde 14 adet daire inşa edilerek idareye teslim edilecektir.

Madde 3- SÖZLEŞME KONUSU TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE YAPILACAK PROJELERE İLİŞKİN HUSUSLAR

a) Yüklenici tarafından; Abbasağa 347 ada 1 parseldeki taşınmaz üzerindeki mevcut yapılar ilgili mevzuatına uygun olarak yıkılacak (enkaz bedelinin yıkım ve bertaraf masraflarına eşit olacağı kabul edilmiştir) ve Abbasağa taşınmazında satışa konu konutlarla aynı niteliklere haiz, 20 adet 2+1 (bağımsız bölüm brüt alanı 90 m²) ve 157 adet 3+1 (bağımsız bölüm brüt alanı 120 m²) olmak üzere toplamda 177 adet konut ile birlikte Abbasağa arazisini 31 Temmuz 1962 tarihinde vakfetmiş olan El-hac Ebubekir Efendi İbni Receb adına 1 Adet Sosyal ve Eğitim Amaçlı Alanlı Mescit (asgari 40 m² taban alanlı / 2 kat) yapılacak ve İDARE'ye teslim edilecektir. Bu konutlara ait İdarenin belirleyeceği alanlarda 200 adet araç kapasiteli kapalı otopark yapılacaktır.

b) İdareye teslim edilecek konutlar yüklenici tarafından hazırlanacak projede, İdarenin uygun gördüğü bloklardan tercih edilecektir. Yönetim planları da bu doğrultuda ayrı olarak yapılacaktır. Yürürlükteki yasa ve yönetmeliklerde belirtilen emsal harici alan kullanım hakları; satışa konu olan bağımsız birimlerin emsal alan hakkı ile İDARE'ye teslim edilecek bağımsız birimlerin emsal hakları proje bütünlüğü açısından eşit oranda pay edilecektir. Ayrıca altyapı-çevre düzenlemesiyle oluşacak alanların kullanım hakları ve satışa konu olan alanların kullanım hakları kendi nispetinde aynı niteliklere haiz olacaktır.

c) Ayrıca, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Vişnezade mahallesinde yer alan 723 ada 2 parsel no.lu taşınmaz üzerindeki mevcut lojmanlar yıkılacak (enkaz bedelinin yıkım ve bertaraf masraflarına eşit olacağı kabul edilmiştir) ve yerine ihale eki mahal listesi ve teknik şartnamelerde belirtilen hususlar doğrultusunda 14 Adet 3+1 (Bağımsız bölüm brüt alanı 120 m²) konutun ve bunlara ait 20 adet açık otoparkın bedelsiz anahtar teslimi olarak yapılması ve İDARE'ye teslimi bu ihale kapsamındadır. Sözü edilen bu işlerin asgari olarak İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi 347 Ada 1 Parselde satışa konu konutlarla aynı niteliklere haiz olarak yapılması Yüklenici uhdesindedir.

d) İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Vişnezade Mahallesi 723 Ada 2 Nolu Parseldeki İdareye bedelsiz anahtar teslimi olarak inşa edilecek 14 adet konuta ait yapılar ve 347 ada 1 parseldeki sosyal ve eğitim amaçlı alanlı mescit ile ilgili, ihale ekinde yer alan mahal listesi ve teknik şartnameler asgari nitelikleri belirtmekte olup, İdarenin, mahal listesi ve teknik şartnamelerde belirtilen asgari hususlar haricinde, yapılması gerekli gördüğü imalatları Yüklenici bedelsiz olarak yapmakla yükümlüdür.

e) Söz konusu projelerin tüm disiplinlerine ait uygulama projelerinin İdareye ve ilgili Kurumlara ve gerekmesi halinde ilgili Koruma Kuruluna onaylatırılıp, gerekli işlemlerin takip edilmesi, tüm disiplinlere ait uygulama projelerinin konu ile ilgili İdarenin teknik şartlarına uygun olarak hazırlanması, İlgili belediye ve idarelere onaylatılması, yapı ruhsatlarının alınması, onaylanmış projelere göre sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda her türlü teknik alt yapısı çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte anahtar teslimi bedelsiz olarak yapılması, tüm harçların yatırılması ve yapı kullanma izin belgesi alınarak İDAREYE'ye ve ilgili kurumlara teslim edilmesi bu ihale kapsamındadır.

f) YÜKLENİCİ, Abbasağa arazisinde geliştireceği projeyi, meri imar durumu, meri imar yönetmeliği ve sair tüm mevzuata uygun olarak hazırlayacak olup, bunlara ek olarak, projede yer alacak yapıların saçak seviyesi, özel teknik şartname ekinde yer alan "saçak kotları bilgi paftası"ndaki değerleri aşmayacaktır.

g) Yüklenici belirtilen ada ve parsellerdeki inşai faaliyetleri fen ve sanat kaidelerine göre ve yürürlükteki ilgili yönetmeliklere göre yapmakla yükümlüdür. Yapılması istenilen 14 Adet Konutun, 20 adet açık otoparkın ve 1 Adet Sosyal ve Eğitim Amaçlı Alanlı Mescidin (asgari taban alanı 40m² / 2 kat / zemin kat mescit / 1. kat sosyal ve eğitim amaçlı alan) teknik şartnameleri ve mahal listeleri CD olarak verilmiştir.

İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, ABBASAĞA MAHALLESİ 347 ADA 1 PARSELDE BULUNAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞ ÖZEL TEKNİK ŞARTNAME

MADDE 1- İŞİN YERİ

"İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi 347 Ada 1 Parselde Bulunan Taşınmaza İlişkin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş"

MADDE 2- İHALE BÖLGESİNDEKİ İNŞAAT ALANLARININ ÖZELLİKLERİ

İhale kapsamında yer alan imar parsel no' ları kullanımları ve özellikleri aşağıda verilmiştir.

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Fonksiyonu	Arsa Alanı (m2)	Emsal	Emsale Esas İnşaat Alanı (m2)
İstanbul	Beşiktaş	Abbasağa ¹	347	1	Konut Alanı	17.665,00	2 ²	35.330,00
			TOPLAM			17.665,00		35.330,00
İstanbul	Beşiktaş	Visnezade ³	723	2	Askeri Alanı	24.373,00		
						24.373,00		

Onaylı İmar planları, plan notları doğrultusunda inşaat uygulaması yapılacaktır.

Proje alanı (ihale alanı) ne olursa olsun söz konusu parselin tamamında 3194 sayılı İmar Kanunu gereği yaptırılacak ifraz, tevhit, ihdas, yola terk ve imar uygulaması işlemlerini yapmak, yaptırmak, ilgili Kurumlarda onaylatmak İdarenin muvafakatını da alarak YÜKLENİCİ' nin sorumluluğundadır.

Plan notlarında bahsedilmeyen hususlarda ilgili Kanun ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Bu parsellerde YÜKLENİCİ imar yönetmelikleri kapsamında, satışı özendirici ve hasılatı artırıcı projeleri yapıp İdare Onayını almak kaydıyla uygulayacaktır.

Bütün projelere ait iş bitim süreleri de aşağıda verilmiştir. Anılan süre içinde yapılar bitirilecektir. İş programı da bu süreler uygun olarak düzenlenecektir.

YÜKLENİCİ, Abbasağa arazisinde geliştireceği projeyi, meri imar durumu, meri imar yönetmeliği ve sair tüm mevzuata uygun olarak hazırlayacak olup, bunlara ek olarak, projede yer alacak yapıların saçak seviyesi, ekte yer alan "saçak kotları bilgi paftası"ndaki değerleri aşmayacaktır.

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması durumunda:

Artan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden Banka Payı Gelir Oranı %14 karşılığı tutar da, teklif edilen Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri'ne ilave olarak bankaya verilecektir.Yapılan hesaplama Toplam gelirin arttığı görülmektedir. Bu kapsamda Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) -TL 780.628.699 olarak öngörülmüş ve hesaplar bu duruma istinaden yapılmıştır.

(1)Satışa konu konutlarla aynı niteliklere haiz olarak 20 adet 2+1 ve 157 adet 3+1 olmak üzere toplamda 177 adet konut, 1 Adet Mescit (sosyal ve eğitim amaçlı alan da ayrılacak/asgari taban alanı: 40m² / 2 kat / zemin kat mescit / 1. kat sosyal tesis) ile 200 adet kapalı otopark yapılacaktır.

Yüklenici hasılat payı ödeme termini ekte yer almaktadır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
Parselin Arsa Değeri (-TL)	2.279.600.000,00
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
347 Ada 1 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL)	5.186.770.000 TL
347 Ada 1 Parseldeki Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	3.137.819.000 TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMDA SATILACAK ÜNİTELERİN TOPLAM HASILATI	10.557.993.194 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	6.171.013.754 TL
KİLER GYO A.Ş.'NİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.056.452.758 TL
KİLER GYO A.Ş.'NİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	3.056.450.000 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 değerlendirilmesi 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 değerlendirme 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, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu parselin pazar değeri yöntemine göre bulunan değeri bilgi amaçlı gösterilmiş olup, Kiler GYO A.Ş.'nin Sözleşmelerden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır.

Kiler GYO A.Ş.'nin parsel maliki ile Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesinden kaynaklanan haklarının pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, bu sözleşme kapsamında Kiler GYO A.Ş.'nin elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde "gelir indirgeme yöntemiyle" hesaplanan değerlerin takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde yer alan 1 adet parsel için taraflar arasında imzalanmış olan 26.07.2021 tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi eklerde yer almaktadır. Sözleşme detayları ve içeriği rapor içerisinde belirtilmiş olup, eklerde sunulmuştur.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 347 ada 1 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmış, kat irtifakı kurulmuştur. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde yer alan 1 adet parsel için taraflar arasında imzalanmış olan 26.07.2021 tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi eklerde yer almaktadır. Kiler GYO A.Ş. taşınmaz üzerinde malik olmayıp, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmakta olup her hangibir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazların 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.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Bu kapsamda taşınmaz üzerinde bulunan takyidat; değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Bu çerçevede anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı düşünülmektedir.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." denilmekte olup, Kiler GYO A.Ş.'nin arsa sahibi İdare ile imzaladığı 26.07.2021 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi tebliğde yapılan tanıma uygunluk arz etmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin Tebliğinin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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." denilmektedir. Yine aynı tebliğinin 22-1-r maddesinde "r) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denmektedir.

Tebliğinin 22. Madde ç bendinde; "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." denilmektedir.

Tebliğinin 26. maddesinde Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur.

Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denmekte bu kapsamda ilgili sözleşme tapuya tescil edilmemiştir.

Taşınmazın mülkiyeti T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)'ye ait olup, Kiler GYO A.Ş ve Biskon Yapı A.Ş. ile TOKİ arasında Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır. Yukarıda belirtilen maddeler kapsamında taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak alınmasına engel bulunmadığı düşünülmektedir.

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 projenin tamamlanması durumunda Kiler GYO A.Ş.'nin sözleşmeye dayalı hakkının;

30.12.2023 tarihli toplam değeri için ;

3.056.450.000 .-TL

(Üç Milyar Elli Altı Milyon Dört Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.667.740.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.279.600.000	2.507.560.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
6.171.013.754	7.405.216.505
SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
3.056.452.758	3.667.743.310

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 409558

Lisans No: 405453

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, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.