

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

HAKLARIN DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.11.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2022
RAPOR TARİHİ	3.01.2023
RAPOR NO	KLGYO-2210045
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE KİLER GYO A.Ş.'NİN 11371 ADA 184 PARSEL VE 11466 ADA 105 PARSELDE SAHİP OLDUĞU MÜLKİYET VE ARSA SAHİPLERİ İLE YAPMIŞ OLDUĞU 23.01.2015 TARİHLİ "DÜZENLEME ŞEKLİNDE SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ"NDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ATALAR MAH. KARTOPU SOK. NO:1A (KAAN SOK. NO: 9) REFERANS KARTAL LOCA PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 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** - Proje Hasılatı (İNA)
- Ek 3** - Yüklenici (İNA) (Nakit Akışı Tablosu)
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya) - Mülkiyet Listesi
- Ek 5** - İmar Durum Belgesi
- Ek 6** - Tapu Belgesi
- Ek 7** - Sözleşme ve Diğer Belgeler
- 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 şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor KLGYO-2210045 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A.Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde aşağıda bilgileri verilen rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1810050	KLGYO-2110047	
Rapor Tarihi	8.01.2019	30.12.2021	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE KİLER GYO A.Ş.'NİN 11371 ADA 184 PARSEL VE 11466 ADA 105 PARSELDE SAHİP OLDUĞU MÜLKİYET VE ARSA SAHİPLERİ İLE YAPMIŞ OLDUĞU 23.01.2015 TARİHLİ "DÜZENLEME ŞEKLİNDE SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ"NDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ DEĞER TESPİTİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE KİLER GYO A.Ş.'NİN 11371 ADA 184 PARSEL VE 11466 ADA 105 PARSELDE SAHİP OLDUĞU MÜLKİYET VE ARSA SAHİPLERİ İLE YAPMIŞ OLDUĞU 23.01.2015 TARİHLİ "DÜZENLEME ŞEKLİNDE SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ"NDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ DEĞER TESPİTİ	
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	A.Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	135.936.000	270.753.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

11371 ADA 184 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: KARTAL
Bucağı	:
Mahallesi	: ATALAR
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 11371
Parsel No	: 184
Alanı (M ²)	: 8.388,58
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT İRTİFAKI
Sahibi	: EKTEDİR
Blok No	: EKTEDİR
B.B. No	: EKTEDİR
Katı	: EKTEDİR
Arsa Payı	: EKTEDİR
Yevmiye No	: 16174
Cilt No	: EKTEDİR
Sayfa No	: EKTEDİR
Tapu Tarihi	: 19.04.2022

11466 ADA 105 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KARTAL
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ATALAR
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	11466
Parsel No	:	105
Alanı (M ²)	:	4.291,85
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EKTEDİR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	EKTEDİR
Blok No	:	EKTEDİR
B.B. No	:	EKTEDİR
Katı	:	EKTEDİR
Arsa Payı	:	EKTEDİR
Yevmiye No	:	EKTEDİR
Cilt No	:	EKTEDİR
Sayfa No	:	EKTEDİR
Tapu Tarihi	:	EKTEDİR

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.12.2022 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtlarında;

11371 Ada 184 Parsel Üzerinde:

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

(Tebliğ'in 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." denilmektedir. Taşınmaz üzerindeki şerhin ilgili madde kapsamında konulduğu ve taşınmazın portföyde bulunmasında engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.)

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

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

* Yönetim Planı: 02.02.2022(19.04.2022-16174)

A blok 103 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 8135180.2.-TL (07.06.2022-24302)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(07.06.2022-24302)

A blok 84 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4387010.32 TL . (03.06.2022-23593)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(03.06.2022-23593)

A blok 69 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2396000 TL . (25.05.2022-21230)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(09.06.2022-25042)

A blok 163 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3633000 TL . (09.06.2022-25084)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(30.06.2022-31652)

A blok 184 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4665277.57 TL . (20.06.2022-26852)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(20.06.2022-26852)

A blok 76 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3900022.07 TL . (08.06.2022-24667)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(08.06.2022-24667)

A blok 124 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4132519.49 TL .(26.05.2022-21514)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(26.05.2022-21514)

A blok 20 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4227845.05 TL .(09.06.2022-25123)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(09.06.2022-25123)

A blok 156 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3711245 TL .(15.06.2022-25106)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(15.06.2022-25106)

A blok 140 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5929000 TL .(07.06.2022-24510)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(07.06.2022-24510)

A blok 147 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4624000 TL .(05.05.2022-18110)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(05.05.2022-18110)

A blok 52 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;

Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3841503.47 TL .(10.06.2022-25196)

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(10.06.2022-25196)

A blok 28 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;
Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4357548.9 TL .(17.06.2022-26431)
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında
şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı
yönünde taahhüdü vardır.(17.06.2022-26431)
A blok 12 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;
Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4166793.8 TL .(14.06.2022-25705)
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında
şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı
yönünde taahhüdü vardır.(14.06.2022-25705)
A blok 159 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;
Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 7375850 TL .(10.06.2022-25249)
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında
şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı
yönünde taahhüdü vardır.(10.06.2022-25249)

A blok 154 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;
Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4092800 TL .(07.06.2022-24429)
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında
şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı
yönünde taahhüdü vardır.(07.06.2022-24429)
A blok 137 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;
Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4182453.36 TL .(15.06.2022-26077)
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında
şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı
yönünde taahhüdü vardır.(15.06.2022-26077)
A blok 164 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;
Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4152654.54 TL .(08.06.2022-24890)
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında
şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı
yönünde taahhüdü vardır.(08.06.2022-24890)
A blok 66 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;
Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5288974.35 TL .(31.05.2022-22616)
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında
şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı
yönünde taahhüdü vardır.(31.05.2022-22616)

A blok 68 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;
Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3893937.85 TL .(14.06.2022-14586)
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(14.06.2022-14586)
A blok 37 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;
Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4336415.66 TL .(13.06.2022-25428)
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(13.06.2022-25428)
A blok 14 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;
Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5033000 TL .(07.06.2022-24526)
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(07.06.2022-24526)

A blok 145 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;
Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3875549.22 TL .(08.07.2022-29845)
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(08.07.2022-29845)

11466 Ada 105 Parsel Üzerinde:

9 numaralı bağımsız bölüm üzerinde;
Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli: 2838568.5 TL .(25.05.2022-21249)
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.(25.05.2022-21249)

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

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

(Tebliğin 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri 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." denilmektedir. Taşınmaz üzerindeki şerhin ilgili madde kapsamında konulduğu ve taşınmazın portföyde bulunmasında engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.)
(Bazı taşınmazlar üzerinde satış vaadi sözleşmesi şerhi bulunmakta olup sözleşmeye istinaden tapu devirleri yapılacak olup devrine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu 11371 ada 184 parsel 17.05.2016 tarih ve 13027 yevmiye numarası ile 11371 ada 82 ve 87 parsellerin tevhit işleminden oluşmuştur. 11466 ada 105 parsel ise 29.06.2017 tarih ve 15188 yevmiye numarası ile 11466 ada 101,102,103 parsellerin tevhit edilmesi ile tescil edilmiştir. Bunun dışında son üç yılda her iki parselde de 3402 S.Y.Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri kapsamında 11.10.2019 tarih ve 25625 yevmiye numarası ile tapu bilgilerinde yüzölçümü, tapu mahalle adı, cilt ve sahife numarası gibi değişiklikler yapılmıştır.

30.11.2021 tarihinde 105 ve 184 parselde kat karşılığı temlik işlemi yapılmış olup, Kiler GYO A.Ş. hisse oranları tapu bilgileri belirttiği şekilde değişmiştir.

16.02.2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal Belediyesi'nden alınan 31.10.2022 tarih imar durumu belgesine göre değerlemeye konu **11371 ada, 184 parsel** 19.04.2013 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ve 26.10.2020 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 5/BL-6/3, 0.65 (0.20)/1.75, Yençok: 15 kat (52.50m.) (Plan notlarının B.2.2. maddesine istinaden, kat adedi verilen Ticaret+Konut blok yapılanmalarda kat adedi iptal edilerek Taks Değeri: 0,20-0,40 aralığında serbest bırakılmış olup, demiryolu güneyindeki adalarda Yençok=10 kat, kuzeyindeki adalarda Yençok =15 kat olarak belirlenmiştir) yapılaşma şartlarında ticaret + konut alanında kalmaktadır. Plan notlarının A.39 maddesine göre 5.000 m²'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir.

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

Kartal Belediyesi'nden alınan 31.10.2022 tarihli imar durumu belgesine göre değerlemeye konu **11466 ada 105 parsel** 19.04.2013 / 18.10.2016 - 26.10.2020 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda / Plan Tadilatı'nda kısmen TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 1,75, 5/A-/3 Yençok : 15 kat (52.50m) yapılanma şartlarında "Konut + Ticaret" Alanında kısmen ise TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 1,75, 5/A-/3, Yençok: 15 (52.50 m.) yapılanma şartlarında "Konut" alanında yer almaktadır.

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

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

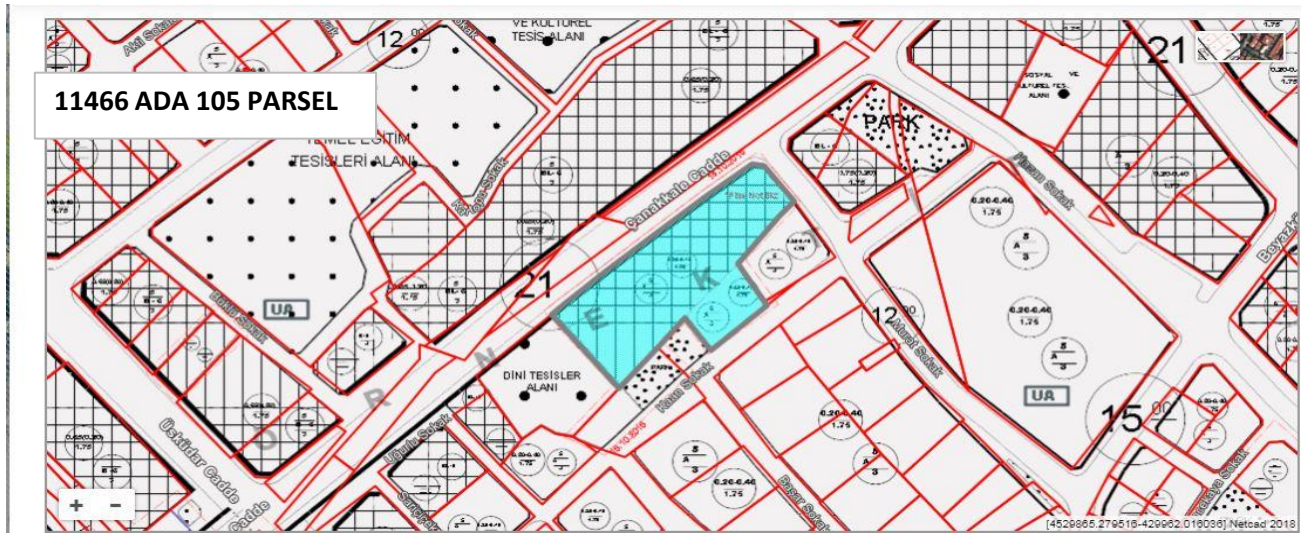
E= 0.50 e= 1.50 e= 1.75 e= 2.00 şahıs veya kamunun talebi durumunda konut alanlarında, içinde yer aldığı yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla kurumların uygun görüşleri doğrultusunda, kreş semt polikliniği, sağlık ocağı, evde bakım birimleri yapılabilir.

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

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

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

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



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

Değerleme konusu taşınmazların imar durumunun son üç yılda değişmemiş olduğu bilgisi alınmış olup, 18.10.2016 tarihli plan notlarında;
Konut Alanı lejantı için E=0.50, E=1.50, E=1.75, E=2.00 şahıs veya kamunun talebi durumunda konut alanlarında içinde yer aldığı yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla kurumların uygun görüşleri doğrultusunda, kreş semt poliklinliği, sağlık ocağı, evde bakım birimleri, yurt, özel sosyal kültürel tesis alanı yapılabilir." ibaresinin "özel mülkiyette olan veya kamunun talebi durumunda, konut alanlarında; içinde bulunduğu yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla, kurumların uygun görüşleri doğrultusunda kreş, semt pliklinliği, sağlık ocağı, evde bakım hizmetleri vb. ile yurt, özel sosyal kültürel tesisleri alanı yapılabilir. Bu alanlarda planda verilen bahçe mesafesine uyulması ve taks değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir.

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

11371 ada 184 parsel için A,B,C ve D bloklar için 29.03.2019 tarih ve 150 no'lu isim değişikliği nedeni ile yapı ruhsat belgeleri düzenlenmiştir. Ünite sayısı ve inşaat alanı yeni yapı ruhsatları ile aynıdır. Bu ruhsatlar şantiye şefi değişikliği için düzenlenmiştir.

Yine A, B, C, D bloklar için 16.08.2021 tarih 324 sayılı tadilat ruhsatları alınmıştır.

Toplam kat sayısı, inşaat sınıfı, ünite sayısı ve yapı grupları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

11466 ada 105 parsel ise tek bir blok için ruhsatlandırılmıştır. 30.09.2017 tarih ve 6-120 no'lu yeni yapı ruhsatı, 31.12.2019 tarih ve 456 no'lu isim değişikliği ruhsatı, 01.12.2020 tarih ve 361 no'lu isim değişikliği ruhsatı, 29.06.2021 tarih 283 no'lu isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı ve isim değişikliği kat sayısı, ünite sayısı, toplam inşaat alanı açısından aynı niteliktedir. İsim değişikliği ruhsatları, şantiye şefi ve elektrik-mekanik proje müellifleri değişikliğinden dolayı verilmiştir. Bunun haricinde 16.07.2021 tarih ve 323 no'lu tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsat belgesi 9 ofis ve 167 konut nitelikli toplam 176 ünite için düzenlenmiştir. Toplam kat sayısı 24, inşaat sınıfı yapı grubu 5A, toplam inşaat alanı ise 29.016,45 m² dir. Değerlemede en son yapı ruhsatı olan tadilat ruhsatı esas alınmıştır.

Her iki parsel üzerinde toplam inşaat alanı 77.662.45 m² dir. Maliyet hesaplarında bu inşaat alanı esas alınmıştır. 28.09.2017 tarih ve 24585 numaralı mimari proje ile bu projenin tadilatı olan 30.06.2021 tarihli tadilat projesi dijital ortamda incelenmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (11371 ADA 184 PARSEL)												
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	OFİS-İŞYERİ	KONUT	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	12.05.2017	2-086	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	7	178	185	4	25	29	5A	33.557,00
B	12.05.2017	2-086	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	5	14	19	4	5	9	4A	5.455,00
C	12.05.2017	2-086	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	4	14	18	3	6	9	4A	6.881,00
D	12.05.2017	2-086	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	2	0	2	2	1	3	3B	2.753,00
A	29.03.2019	150	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	7	178	185	4	25	29	5A	33.557,00
B	29.03.2019	150	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	5	14	19	4	5	9	4A	5.455,00
C	29.03.2019	150	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	4	14	18	3	6	9	4A	6.881,00
D	29.03.2019	150	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	2	0	2	2	1	3	3B	2.753,00
TOPLAM							224					48.646,00

11371 ADA 184 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI												
BLOK	TARİH	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	OFİS-İŞYERİ	KONUT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	16/07/2021	324	TADİLAT	KONUT+ İŞYERİ	7	175	182	4	25	29	5A	33.860,00
B	16/07/2021	324	TADİLAT	KONUT+ İŞYERİ	5	14	19	4	5	9	4A	4.545,00
C	16/07/2021	324	TADİLAT	KONUT+ İŞYERİ	4	12	16	3	6	9	4A	6.722,00
D	16/07/2021	324	TADİLAT	İŞYERİ	7	0	7	2	1	3	3B	2.619,00
TOPLAM					23	201	224					47.746,00

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (11466 ADA 105 PARSEL)												
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	OFİS-İŞYERİ	KONUT	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
*	30.09.2017	6-120	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	16	185	181	3	22	25	5A	29.119,61
*	31.12.2019	456	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	16	185	181	3	22	25	5A	29.119,61
*	1.12.2020	361	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	16	185	181	3	22	25	5A	29.119,61
*	29.06.2021	283	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	9	185	181	3	22	25	5A	29.119,61
*	16.07.2021	323	TADİLAT	KONUT+ İŞYERİ	9	167	176	3	21	24	5A	29.016,45
TOPLAM					9	167	176	3	21	24	5A	29.016,45

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Proje kapsamında ruhsat belgeleri alınmıştır. Ruhsatlar geçerliliğini sürdürmekte olup her iki parselde de inşaat faaliyeti başlamış durumdadır. 11371 ada 184 parselde A,B ve C blokların hafriyat çalışması devam etmekte olup D blok kaba inşaatı tamamlanmıştır. 11466 ada 105 parselde ise değerlendirme günü itibarı ile blok inşaatı 9. normal kat seviyesinde devam etmektedir. Kaba inşaat sürmektedir. İnşaat seviyesi 1.Etap için %50, 2.etap için %90 olarak belirtilmiştir. Projede ortalama inşaat seviyesi %70 kabul edilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim İşleri Cumhuriyet Mah. Çetin Sok. Sanem İş Merkezi Blok No:14/1 Kartal / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Gümüşsu Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından üstlenilmiştir.

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

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

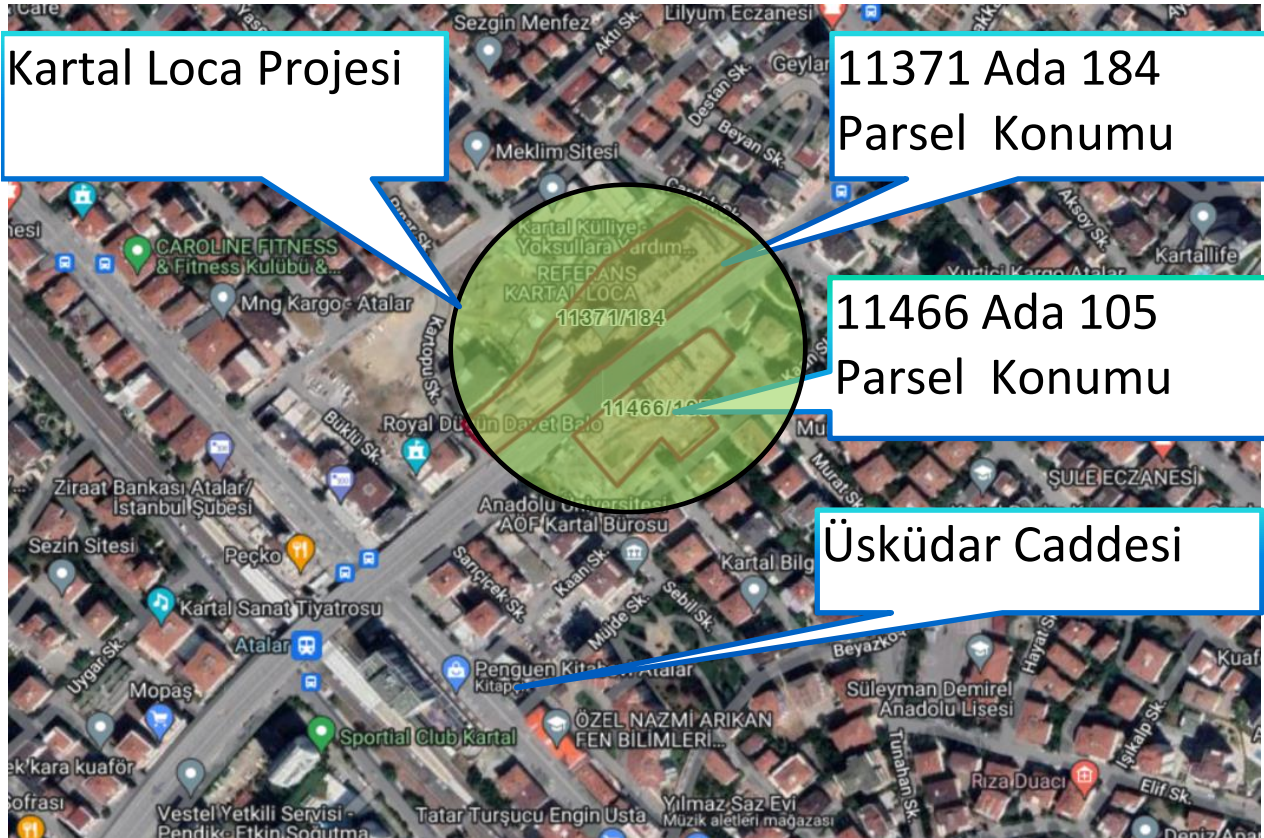
3.1 - Tanımı

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

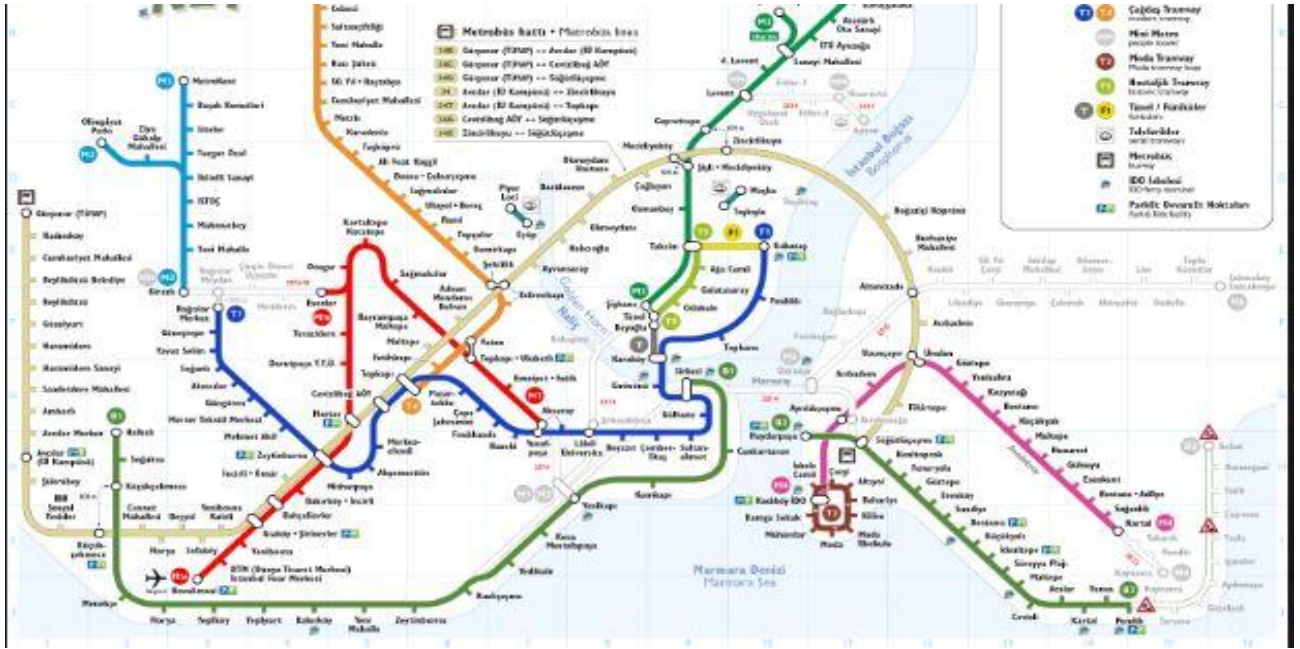
Taşınmazın yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede apartman tipi yapılar, yık-yap ile yapılan yeni binalar ve az yoğunluklu müstakil yapılardan oluşan konut birimleri bulunmaktadır. Bölge ulaşılabilirliği iyi durumda olmakla birlikte şehrin merkezi noktalarına mesafeli bir noktada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



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

11371 ada 184 parsel; 8.388,58 m² yüzölçümlü olup ana gayrimenkul niteliği "Arsa" tescillidir. Kat irtifakı kurulmuştur. Arsa hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip durumdadır. Parselin etrafı çevrilidir. Parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmektedir. Parsel Çanakale Caddesi'ne, Kartopu Sokağa ve Çardak Sokağa cephelidir. Çanakale Caddesi'ne yaklaşık 205 m. cephesi bulunmaktadır.

11466 ada 105 parsel; 4.291,86 m² yüzölçümlü olup ana gayrimenkul niteliği "Arsa" tescillidir. Kat irtifakı kurulmuştur. Arsa genel olarak düz bir topoğrafyaya sahip durumdadır. Parsel üzerinde inşaatın devam ettiği gözlemlenmiştir. Değerleme günü itibarı ile bloğun 9. normal kat seviyesinde olduğu gözlemlenmiştir. Parsel Çanakale Caddesi'ne, Murat Sokağa ve Kaan Sokağa cephelidir. Çanakale Caddesi'ne yaklaşık 110 m. cephesi bulunmaktadır.

Proje 2 etaplı olarak tasarlanmıştır. 11371 ada 184 parsel 1. etap; 11466 ada 105 parsel ise 2. etap olarak kabul edilmiştir. Proje toplam olarak 12.680,43 m² arsa üzerinde gerçekleştirilmektedir.

Proje bünyesinde 368 adet konut ve 32 adet ticari birim olmak üzere toplam 400 adet bağımsız bölüm yer alacaktır. 1. etapta toplam inşaat alanı 47.746 m² olup toplam satılabilir alan **28.011,12 m²** konut alanı ve **5.435,80 m²** ticari alan olmak üzere toplam **33.446,92 m²** dir.

2. etapta toplam inşaat alanı **29.016,45 m²** olup toplam satılabilir alan **17.111,71 m²** konut alanı ve **2.772,90 m²** ticari alan olmak üzere toplam **19.884,61 m²** dir.

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

Kiler GYO A.Ş. 'den tarafımıza ibraz edilen fiziki ilerleme seviyesine göre projenin genel inşaat seviyesi 1.etapta %50, 2.etapta %90 olup ortalama %70 kabul edilmiştir. Maliyet hesaplarında bu fiziki seviye esas alınmıştır.

KARTAL LOCA PROJESİ	11371 ADA 184 PARSEL	11466 ADA 105 PARSEL	TOPLAM
TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	47.746,00m ²	29.016,45m ²	76.762,45m ²
SATILABİLİR KONUT ALANI (M2)	28.011,12m ²	17.111,71m ²	45.122,83m ²
SATILABİLİR TİCARİ ALANI (M2)	5.435,80m ²	2.772,90m ²	8.208,70m ²

	Satılabilir Konut Alanı	Satılabilir Ticaret Alanı	Satılabilir Toplam Alan
SÖZLEŞMEYE GÖRE DİĞER MALİKLERE VERİLEN ALANLAR	9.642,05m ²	0,00m ²	9.642,05m ²
<i>Umut Yapı Kooperatifine</i>	2.461,15m ²		
<i>İsmail Kenan Özyuva</i>	1.900,00m ²		
<i>Özşafak Yapı Kooperatifi</i>	5.280,90m ²		
KİLER GYO A.Ş YE MALİK VE YÜKLENİCİ OLARAK DÜŞEN ALANLAR	35.480,78m²	8.208,70m²	43.689,48m²
TOPLAM ALANLAR	45.122,83m²	8.208,70m²	53.331,53m²

Kiler GYO'nun ilgili arsa sahipleri ve hissedarlarla Kartal 5. Noterliğinde 23.01.2015 tarihinde yaptığı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Feragatname- İbraname ve Sözleşme" koşullarına göre maliklere devredilecek taşınmazlar şu şekilde tasnif edilmiştir. 02.11.2021 tarihinde İsmail Kenan Özyuva ile imzalanan ek protokol imzalanmış ve 19 adet bağımsız bölüm İsmail Kenan Özyuvaya bırakılmıştır. (Her ne kadar taraflar sözleşmedeki şekilde paylaşım yapılması konusunda mutabık kalmış olsalar da, arsa sahibi ile yüklenici arasındaki mutabakat gereği arsa sahibi uhdesine bırakılacak olan 18. Ve 19. Katlarda yer alan 137 ve 145 numaralı bağımsız bölümler ile yüklenicinin uhdesinde bulunan 16. Kat 126 numaralı bağımsız bölümün (İş bu sözleşme ekinde planı bulunan 3+1 Daire Tipi) bedel farkı gözetilmeksizin ve herhangi bir ödeme yapılmaksızın karşılıklı takas ve trampa edilmesi kararlaştırılmıştır. Sonuç olarak kat irtifakları kurulurken 16. Kat 126 numaralı bağımsız bölüm arsa sahibi adına, 18 ve 19. Katlarda bulunan 137 ve 145 numaralı bağımsız bölümler de yüklenici adına tescil edilecektir.).

*Umut Yapı Kooperatifine 110m² büyüklüğünde 21 adet olmak üzere 2.310 m²

*İsmail Kenan Özyuva'ya 100 m² büyüklüğünde 19 adet olmak üzere 1.900 m²

*Özşafak Yapı Kooperatifine 75 m² büyüklüğünde 69 adet olmak üzere 5.175 m²

yukarıdaki tablolarda belirtilen paylaşım alanları ek protokol ve görüşmelerle ile mimari projede yer alan bağımsız bölümler üzerinde anlaşılan paylaşım koşullarına istinaden Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen bilgi ve belgelere istinaden belirtilmiştir.



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 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 Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



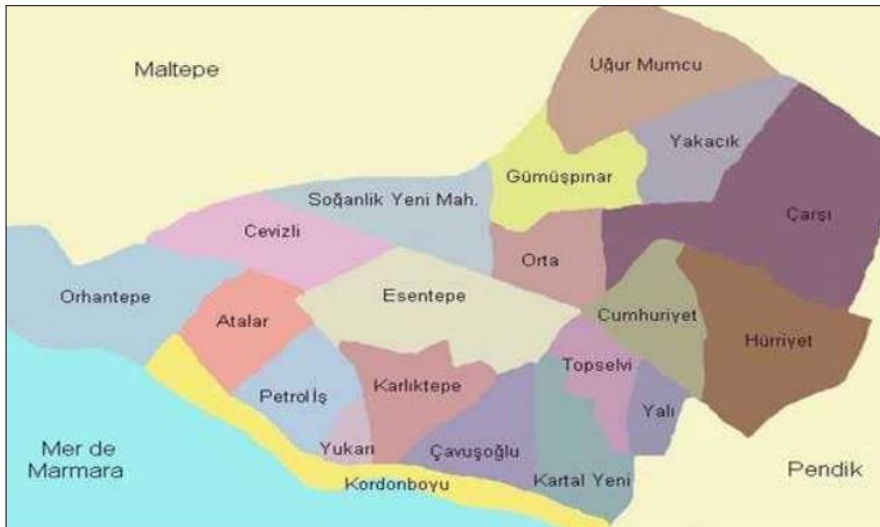
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Kartal İlçesi

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

İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir. İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy- Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de hizmet açılmıştır. Böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım yarım saat gibi çok kısa bir süreye inmiştir. Gerek üst ölçekli imar plan kararları gerekse kentsel gelişim dinamikleri ile sanayiden arındırılması desteklenen bir bölge olan Kartal'da yeniden yapılanmalar 2009 yılından itibaren başlamıştır. Mevcut durumda sanayi tesisleri halen ağırlıklarını korurken, ticari yapılaşmaların da başladığı ve sanayi tesisleri yerini ticari yapılaşmalara bıraktığı görülmektedir. Özellikle E-5 Karayoluna cephesi olan parsellerde ofis, rezidans, home ofis gibi yapılanmalar gerçekleştirilmektedir.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrilidir. Kartal İlçesi 20 Mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet Cadde ve Sokak mevcut olup, yüzölçümü Aydos ormanı dahil Kartal Merkezi 38,54 km2 dir. İstanbul' un en yüksek tepesi olan 573 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı kısmen ilçe sınırlarında bulunmaktadır. 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kartal İlçe nüfusu 480.738' tür.



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.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelere ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirleşmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştu. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 triyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu süreçte destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo

ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeksi) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlama oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder, 2022, 1. Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılının ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 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)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

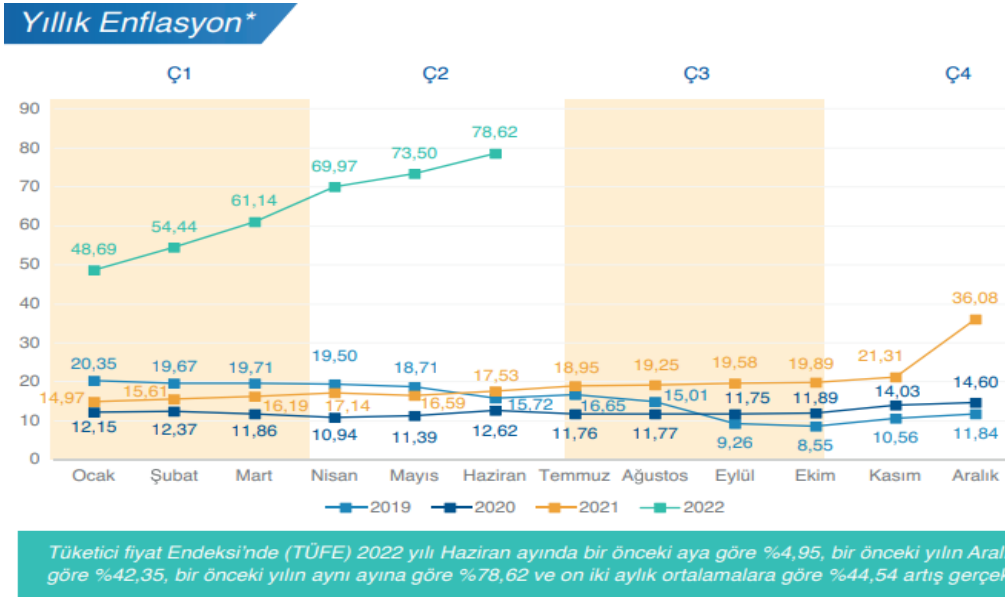
GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalatta artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)



Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye'de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, “Al mı, sat mı?” sorusu yanlıştır. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna’daki savaş, Rusya’ya yönelik yaptırımlar, Çin’deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul’da bu oran %165,4’e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul’da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye’de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönlendirirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir.

İstanbul Finans Merkezi’nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya’da artan paylaşımlı ofis talebi, “kullandığın kadar öde” trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar.(Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılında, Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının etkisiyle tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşılmıştı. İlk yarısı 2020 yılına kıyasla daha durgun geçen 2021 yılının, ikinci yarısında hızla artan döviz kurlarının da etkisiyle konut yatırıma olan ilgi oldukça arttı. 2021 yılındaki toplam konut satışı 2020 yılı seviyesine göre az da olsa düşüş göstererek benzer seviyelerde seyretti. 2021 yılında ipotekli satışların toplam satışların içindeki oranı ise önceki döneme göre düşüş gösterdi.

2020 yılında %4,03 oranında genişleyen Türkiye'deki toplam konut kredisi hacmi, 2021 yılında bir önceki yıla göre %37,71 oranında azaldı. Özellikle yılın ilk yarısında artış eğiliminde olan konut kredi faiz oranları, kredi hacminin azalmasında etkili oldu. 2021 yılı sonu itibariyle konut kredisi hacmi toplam kredilerin %6,1'ini oluşturuyor.(Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

2021 yılında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020'nin aynı dönemine göre %4,5 oranında düşerken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %29 oranında artmıştır. İstanbul İli'ne baktığımızda ise 2021 yılında yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020 yılına göre %4 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı sayısı ise %57 oranında artmıştır.

2019 yılında yavaşlamış olan inşaat maliyeti endeksindeki artış, 2020 yılında döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle ivme kazanmaya başladı. 2021 yılında da döviz kurlarındaki agresif dalgalanma ile endeks 2021 yılı kasım ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,8 oranında artarak 348,46'ye çıktı. Bu dönemde inşaat sektöründeki yatırımcılar üzerindeki maliyet baskısı oldukça arttı.2020 yılını rekor satışla kapatan sektörde ağırlıklı ortalama faiz oranlarının 2020 yılı eylül ayında %1'in üzerine çıkması ve 2021 yılı haziran ayı itibariyle %1,39'a kadar yükselmesi ile konut satışları tekrar düşmüştü. 2021 yılı temmuz ayında sınırlı da olsa tekrar düşmeye başlayan ağırlıklı ortalama faiz oranları, aralık ayı itibariyle %1.34'e geriledi. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Yıl	Yeni Yapı Kullanım İzin Belgesi		Yeni Yapı Ruhsatı	
	Türkiye	İstanbul	Türkiye	İstanbul
2013	698.571	-	814.031	-
2014	766.527	141.188	1.014.678	209.902
2015	724.331	146.846	870.515	193.744
2016	750.336	158.709	986.119	213.526
2017	820.526	160.471	1.323.118	254.598
2018	870.501	154.740	643.125	80.539
2019	734.373	135.731	305.938	49.005
2020	599.889	102.137	555.410	70.536
2021	627.029	98.155	718.956	111.082

Yapı İzin İstatistikleri,2022 (TUİK)

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m²'ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir'de de İstanbul'dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m²'nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m² olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m², Ankara'da 6.225 TL/m² olmuştur. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

İnşaatı devam etmekte olan konut projeleri de piyasadaki olumsuz gelişmelerden etkilenmeye devam ediyor. Döviz kurlarındaki agresif artışın maliyetleri artırması ve finansman koşullarının zorlaşması inşaatların tamamlanmasını geciktiriyor.

2020 yılında konut satışlarında rekor kırılmasından sonra 2021 yılında da 2020 yılına oldukça benzer oranda konut satışı gerçekleşti. 2022 yılının ilk 5 ayında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre oldukça artan konut satışları, konut fiyatlarındaki artışa rağmen konut satın almak isteyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. 2021 yılının ikinci yarısıyla birlikte agresif bir şekilde artan döviz kurları ve enflasyon, fiyatların daha da artacağı beklentisiyle konut talebini artırdı. Önümüzdeki dönemde artan fiyatlarla birlikte konut satışlarındaki artışın ivmesini kaybetmesini bekliyoruz. (Colliers International, 2022, 1. Yarı Raporu).

Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,9 azalarak 93 bin 902 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 350 konut satışı ve %15,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 417 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 4 bin 868 konut satışı ve %5,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 31 konut ile Hakkari ve Ardahan, 49 konut ile Şırnak oldu.

Konut satışları Ocak-Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 artışla 820 bin 300 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 19 bin 146 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %51,9 artışla 189 bin 463 oldu.

Temmuz ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 580'i; Ocak-Temmuz dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 694'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

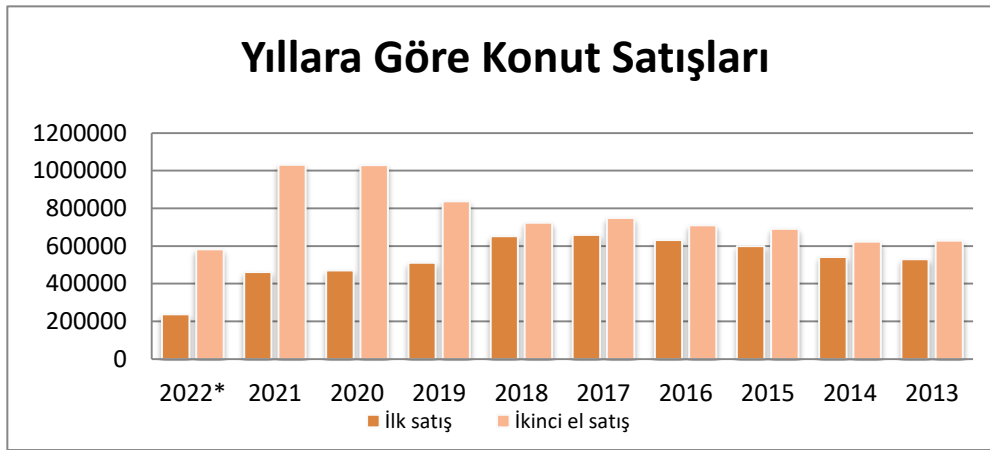
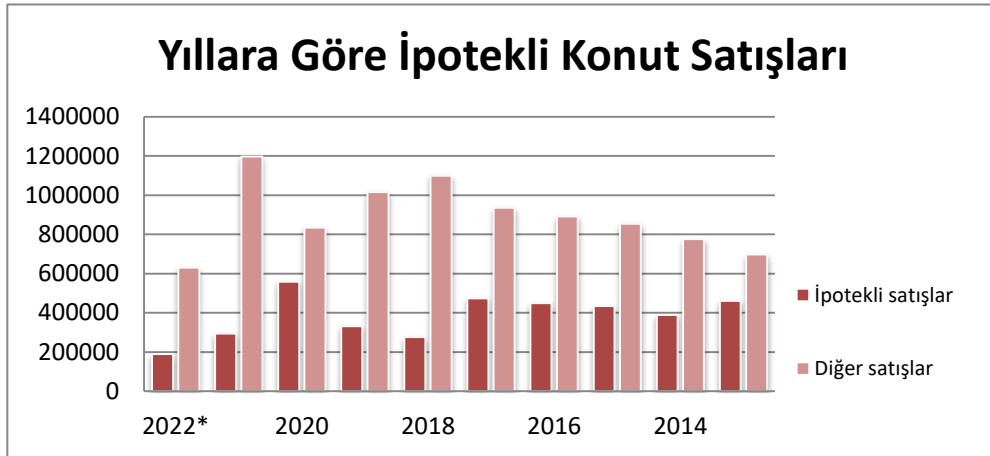
Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,3 azalarak 74 bin 756 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %79,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 artışla 630 bin 837 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,2 azalarak 28 bin 688 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,2 artışla 237 bin 139 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,2 azalış göstererek 65 bin 214 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,8 artışla 583 bin 161 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 azalarak 3 bin 939 oldu. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,2 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 421 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 154 konut satışı ile İstanbul ve 289 konut satışı ile Mersin izledi.

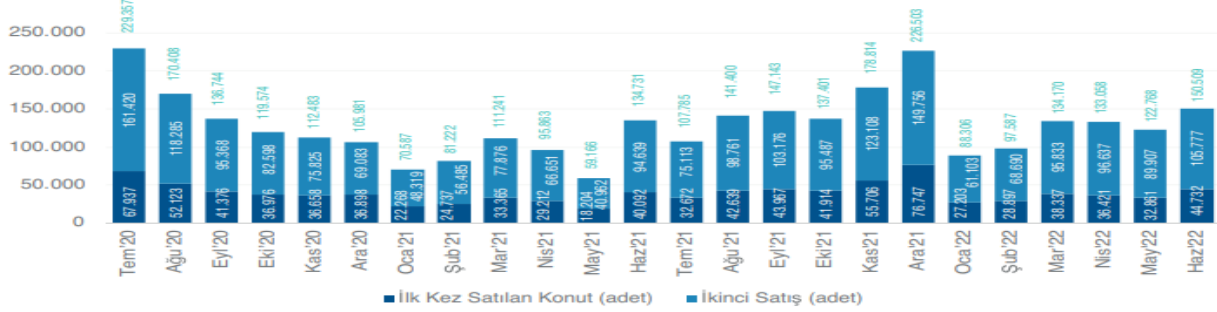
Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %57,4 artarak 39 bin 322 oldu. (Konut Satış İstatistikleri, Temmuz, 2022, TÜİK)



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2022*	726.398	170.317	556.081	23,4%	726.398	208.451	517.947
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	37,3%	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	20,1%	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	33,5%	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	33,4%	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 (TÜİK)
(2022 Yılı verileri ilk yedi aya (Ocak-Temmuz) ait verileri kapsamaktadır.)

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2022 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %11,6 artarak 44 bin 732 adet oldu. İkinci el konut satışları ise %11,8 artarak 105 bin 777 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi 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, değerlemesi 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 kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 Çelik Emlak Gayrimenkul

Tel 0532 618 03 79

Karlıktepe Mahallesi içerisinde Konut + Ticaret İmarlı H:15.50m itifa hakkına sahip arsa satılık durumdadır. Parsel 1000 m² yüzölçümlü olup parsel üzerinde 18 adet daire 4 adet dükkan inşaat edilebildiği bilgisi alınmıştır. 27.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 1000 .-M² 27.500.000 .-TL 27.500 .-TL/M²

2 TOKİ Arsa Satış Listesi Nisan 2022

Pendik İlçesi Şeyhli Mahallesi içerisinde yer alan 1168 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. 7.993 m² yüzölçümlü parsel Ticaret + Yol Alanı imarlıdır. % 45 civarında DOP kesintisi yapılacağı bilgisi alınmıştır. Arsa muhammen bedeli 35.968.500 TL dir. İmar Net parsel alanı üzerinden Kaks:1.75 H:10 kat imar yapılaşma hakkına sahip durumdadır.

SATILIK 7993 .-M² 35.968.500 .-TL 4.500 .-TL/M²

3 TOKİ Arsa Satış Listesi Nisan 2022

Tuzla İlçesi Aydınlı Mahallesi içerisinde yer alan 234 ada 1 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. 5.312,18 m² yüzölçümlü parsel Ticaret + Yol Alanı imarlıdır. İmar uygulaması yapılacaktır. Kamu kesintileri bulunmaktadır. Arsa muhammen bedeli 34.529.170 TL dir. İmar Net parsel alanı üzerinden Kaks:1.75 H:10 kat imar yapılaşma hakkına sahip durumdadır.

SATILIK 5312,2 .-M² 34.529.170 .-TL 6.500 .-TL/M²

4 Yüksel Su İnşaat

Tel 0532 724 61 73

Çanakkale Bulvarına 34m. Cephesi bulunan konut + ticaret imarlı arsa satılık durumdadır. Kaks:1.75 + 0.30 ilave hakkı bulunduğu beyan edilmiştir. Uygulamaya ve krediye engel bir husus bulunmadığı bilgisi alınmıştır. 642 m² arsa için 24.000.000 TL istenmektedir.

SATILIK 642 .-M² 24.000.000 .-TL 37.383 .-TL/M²

5 Nutuk İnşaat Emlak

Tel 0530 021 61 46

Kartal Rahmanlar'da 5 daire ve 1 dükkan uygulaması yapılabilen arsa satılık durumdadır. Daireler 100 m² brüt dükkan ise 72 m² brüt olarak inşa edilebilmektedir. 300 m² arsa 8.600.000 TL bedelle satılıktır. Metraj olarak küçük konum ve cadde şerefyesi açısından dezavantajlıdır.

SATILIK 300 .-M² 8.600.000 .-TL 28.667 .-TL/M²

Kiralık ve Satılık Ticari Emsaller

1 Red Partners

Tel 0544 650 00 55

Dumankaya Horizon'da 87 m² kullanımlı ticari ünite satılık durumdadır. Sahil yolu üzerinde yer alan taşınmaz için 8.500.000 TL istenmektedir. Pazarlık marjı bulunduğu düşünülmektedir.

SATILIK 87 .-M² 8.500.000 .-TL 97.701 .-TL/M²

2 Good Invest Luxury

Tel 0544 474 25 48

52 m² zemin kat, 52 m² asma kat, 20 m² depo alanı ve 25 m² ön kapalı kullanım alanından oluşan 3 katlı dükkan satılık durumdadır. 149 m² paçal dükkan için 8.000.000 TL istenmektedir. Zemin kat birim değerinin 70.000 - 75.000 TL/m² olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

SATILIK 149 .-M² 8.000.000 .-TL 53.691 .-TL/M²

3 Coldwell Banker TİM

Tel 0534 782 87 53

Minibüs Caddesi üzerinde yer alan 3 katlı dükkan satılık durumdadır. Tabele ve yaya trafiği açısından daha yoğun bir noktada yer almaktadır. 120 m² paçal dükkan için 8.000.000 TL istenmektedir.

SATILIK 120 .-M² 8.000.000 .-TL 66.667 .-TL/M²

4 Adım 34 Gayrimenkul

Tel 0539 610 53 38

Sahilde yeni proje altında yer alan 3 katlı dükkan satılık durumdadır. 735 m² olarak paçal alana sahip taşınmaz 25.000.000 TL bedelle satılıktır. Zemin kat birim değerinin 60.000 - 70.000 TL/m² olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

SATILIK 735 .-M² 25.000.000 .-TL 34.014 .-TL/M²

Bölge Genelinde Projeler

* PERAPARK				
	Kartal Yaşar Doğu caddesi üzerinde inşa edilen Pera Park projesi; 8.500 m ² arsa alanı üzerinde, 20 katlı 2 blok ve 312 adet konuttan meydana gelmektedir. 1+1, 2+1, 3+1 konut tipleri bulunan proje içerisinde; açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, kapalı otopark, basketbol sahası, 2 fitness center, 2 buhar odası, 2 sauna, yürüyüş parkuru ve futbol sahası mevcuttur.			
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Serdal İnşaat Gayrimenkul 0532 420 36 59	1+1 14. kat	68m ²	2.300.000 TL	33.824 TL/m ²
Nüans Team 0532 382 14 78	3+1 17. kat	140m ²	5.750.000 TL	41.071 TL/m ²
Ortalama				38.701,92 TL/m²

* **GÖKDENİZ KARTAL**



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

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Platin Planet 0507 127 00 86	3+1 2. kat	170m ²	7.200.000 TL	42.353 TL/m ²
Sahibinden 0530 190 36 67	3+1 23. kat	170m ²	8.800.000 TL	51.765 TL/m ²
Ortalama				47.058,82 TL/m²

* **CORDELLA KARTAL**



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

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Nevon Proje Yönetim 0544 585 55 24	3+1 15. kat	139m ²	5.750.000 TL	41.367 TL/m ²
Nevon Proje Yönetim 0544 585 55 24	2+1 1. kat	107m ²	2.950.000 TL	27.570 TL/m ²
Ortalama				35.365,85 TL/m²

* **PEGA KARTAL**



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

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banler Mayor 0552 053 45 65	2+1 2. kat	130m ²	5.300.000 TL	40.769 TL/m ²
Reyting Gayrimenkul 0532 233 10 18	3+1 11. kat	177m ²	6.300.000 TL	35.593 TL/m ²
Ortalama				37.785,02 TL/m²


* **MOMENT İSTANBUL**





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


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


Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Proje İstanbul 0553 089 52 90	2+1 17. kat	128m ²	2.980.000 TL	23.281 TL/m ²
Remax City 0505 543 52 03	2.5+1 28. kat	100m ²	3.650.000 TL	36.500 TL/m ²
Ortalama				29.078,95 TL/m²

* Dap Teras Kule					
		Dap Yapı tarafından hayata geçirilen Teras Kule 'de, birbirinden farklı stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 alternatifleri sunulan 364 rezidans, 25 ofis ve 11 mağaza yer alıyor.			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
AC Gayrimenkul	0533 775 91 13	16. kat	194m ²	3.750.000 TL	19.330 TL/m ²
İntengo	0543 312 27 85	5. kat	80m ²	2.050.000 TL	25.625 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					22.477 TL/m ²

KURİŞ KULE - OFİS					
		33 katlı tek bloktan olarak tasarlanan Kuriş Kule projesi Kartal'daki Kuriş Kontraplak fabrikasının yerine inşa edilmiş olan 10.035 m ² arsa alanı üzerindeki 191 ofis ve 30 mağazadan oluşmaktadır. E-5 ve yan yola olan cephesi bulunan Kuriş Kule projesi Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin de hemen yanbaşıında yer almaktadır.			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
88 Estate	0216 688 37 35	5.kat	100m ²	4.000.000 TL	40.000 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					40.000 TL/m ²

* Dap Adam Kule					
		Dap Yapı tarafından hayata geçirilen Adam Kule Dragos'ta yer almaktadır. 27 katlı tek kulede 254 bağımsız birimden oluşan Adam Kule; home ofis, ofis ve rezidanslardan oluşmaktadır.			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Gizlibahçe Doğuş	0544 443 33 65	10. kat	85m ²	2.200.000 TL	25.882 TL/m ²
Maxima Real Estate	0532 374 99 69	16. kat	78m ²	2.600.000 TL	33.333 TL/m ²
Remax Pusula	0531 835 73 83	23. kat	50m ²	1.565.000 TL	31.300 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					30.172 TL/m ²

* Bumerang Ofis Kartal					
	Toplam kapalı inşaat alanı 57.100 m ² olan BUMERANG KARTAL projesi; Tek blok halinde, 190 adet daire ve 14 adet mağazadan oluşmaktadır. Projede ayrıca aşağıda yazılı olan sosyal donatı alanları bulunacaktır.				
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Adress Life Gayrimenkul	0532 486 73 72	3. kat	112m ²	3.750.000 TL	33.482 TL/m ²
3K Proje Gayrimenkul	0532 317 10 82	20. kat	123m ²	5.000.000 TL	40.650 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					37.066 TL/m ²

* MARMARA KULE					
	Kartal D-100 Karayolu üzerinde inşa edilen projede; 38.270 m ² inşaat alanına ve 195 adet 1+1 ve 51 adet 3+1 olmak üzere, home ofis veya ofisler olarak kullanılabilir 72m ² ile 167m ² arasında toplam 246 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca 4000 m ² 'lik alanda 2 adet, 3 kata yayılmış ve 2500 m ² 'lik 4 kata yayılmış bir ticari alan bulunuyor.				
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Gizer Işık Gayrimenkul	0533 044 70 36	4. kat	75m ²	1.960.000 TL	26.133 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					26.133 TL/m ²

Satılık Konut Emsaller

1 Kiler GYO Satış Ofisi

Tel

Referans Kartal Towers projesinde yer alan 56 m² olarak pazarlanan 1+1 daire satılık durumdadır. Sosyal donatıları ve proje şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmaza göre daha yüksektir. Daire için 3.500.000 TL istenmektedir. Pazarlık marjı bulunduğu düşünülmektedir.

SATILIK 56 .-M² 3.500.000 .-TL 62.500 .-TL/M²

2 Suna Çelik Gayrimenkul

Tel 0530 957 11 21

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu projede 13. katta yer alan 3+1 deniz manzaralı taşınmaz satılık durumdadır. 180 m² olarak pazarlanan daire için 6.850.000 TL bedel istenmektedir.

SATILIK 180 .-M² 6.850.000 .-TL 38.056 .-TL/M²

3 Remax Mentor

Tel 0537 244 77 79

Kordonboyu Mahallesi'nde La Marin projesinde 4+1 planlı teraslı dubleks satılık durumdadır. 250 m² olarak pazarlanan daire 11.750.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 250 .-M² 11.750.000 .-TL 47.000 .-TL/M²

4 Ataşehir Trend Gayrimenkul

Tel 0544 855 70 16

Değerleme konusu taşınmazın güney kısmında DAP Royal Towers projesinde 14.katta yer alan daire satılık durumdadır. 3+1 planlı, 180 m² olarak pazarlanan daire 7.750.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 180 .-M² 7.750.000 .-TL 43.056 .-TL/M²

5 Red Partners

Tel 0545 151 45 45

Aynı projede 24. katta yer alan 3+1 planlı daire satılık durumdadır. 170 m² olarak pazarlanan daire 8.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 170 .-M² 8.000.000 .-TL 47.059 .-TL/M²

6 Akel Emlak Kartal

Tel 0507 130 66 66

Kartal Towers'da 16. katta 1+1 planlı daire 70 m² olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz 2.600.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 70 .-M² 2.600.000 .-TL 37.143 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 30.000-40.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 35.920-TL olarak takdir edilmiştir.

Bölgede yer alan rezidans tipi konut birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 40.000.-TL ile 50.000.-TL aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede konutları için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 45.200 TL/m² takdir edilmiştir.

Dükkan birim m² değerlerinin ise, 40.000 - 60.000 TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede dükkanlar için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 50.000 TL/m² takdir edilmiştir.

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ (11371 / 184)	Emsal (1)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		27.500.000	24.000.000	8.600.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	8.388,58	1.000	642	300
BİRİM M ² DEĞERİ		27.500	37.383	28.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	KONUT + TİC KAKS:1,75		KAKS:1.75	
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT + TİC	KONUT + TİC	KONUT + TİC	KONUT + TİC
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	10%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER	proje ve ruhsatları			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	onaylı	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		19%	10%	19%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	35.920	32.643	40.972	34.142

ARSANIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
11371	184	8.388,66	35.920	301.320.667,20
11466	105	4.291,86	35.920	154.163.611,20
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				455.484.278,40
PARSELLERİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				455.484.000,00

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		8.000.000	8.000.000	25.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	149 53.691	120 66.667	735 34.014
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -11%	ORTA İYİ -11%	ORTA İYİ 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-1%	-11%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	50.000	53.154	59.333	37.415

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Bumerang Ofis Kartal	Kuris Kule	Pega Kartal
SATIŞ FİYATI		5.000.000	4.000.000	5.300.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	123	100	130
BİRİM M ² DEĞERİ		40.650	40.000	40.769
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
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				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	10%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	45.200	44.715	44.000	46.885

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için ~35.920-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için VA-IVA ve IIIB yapı sınıfında ruhsat alındığı görülmüştür.

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

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

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

Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler her blok için 10.000-TL/m², olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (11371 Ada 184 parsel)							
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER			ALAN		ONGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ	
A BLOK	10.000	.-TL/M ²	X	33.860,00	M ²	=	338.600.000 .-TL
B BLOK	10.000	.-TL/M ²	X	4.545,00	M ²	=	45.450.000 .-TL
C BLOK	10.000	.-TL/M ²	X	6.722,00	M ²	=	67.220.000 .-TL
D BLOK	10.000	.-TL/M ²	X	2.619,00	M ²	=	26.190.000 .-TL
11371 ada 184 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	477.460.000 .-TL
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (11466 Ada 105 Parsel)							
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER			ALAN		ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ	
	10.000	.-TL/M ²	X	29.016,45	M ²	=	290.164.500 .-TL
2 ADET PARSEL İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ						=	767.624.500 .-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 %3 ü 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 %5 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	= 767.624.500
Çevre düzeni, peyzaj (%10)	= 76.762.450
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 844.386.950
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B)	= 25.331.609
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 869.718.559
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 42.219.348
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 911.937.906
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 70,00%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 608.802.991

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Toplam Arsa Değeri	= 455.484.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 869.718.559 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 42.219.348
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 198.780.384 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 1.566.202.290 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 1.566.200.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 869.718.559 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 70,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 608.802.991 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 70,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 58,57%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 198.780.384 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 58,57%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 116.418.121 .-TL
-----------------------------------------	---------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 42.219.348 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 58,57%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 24.726.268 .-TL
------------------------------------------	--------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	= 455.484.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	= 608.802.991 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER	= 24.726.268 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI)	= 116.418.121 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.205.431.380 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 1.205.431.000 .-TL

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

2 Adet Parselde Yer Alan Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	1.566.200.000 TL
2 Adet Parselde Yer Alan Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	1.205.431.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile son bir yılın ortalama risksiz getiri oranı % 20 olarak hesaplanmıştır.

Risk Primi

Taşınmazın ruhsatlı olması ve iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Taşınmazın proje sürecinde ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %6 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan % 20 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 20,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 6,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 26,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 26,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Proje bünyesinde 368 adet konut ve 32 adet ticari birim olmak üzere toplam 400 adet bağımsız bölüm yer alacaktır. 1. etapta toplam inşaat alanı 47.746 m² olup toplam satılabilir alan 28.011,12 m² konut alanı ve 5.435,80 m² ticari alan olmak üzere toplam 33.446,92 m² dir. 2. etapta toplam inşaat alanı 29.119,61 m² olup toplam satılabilir alan 17.111,71 m² konut alanı ve 2.772,90 m² ticari alan olmak üzere toplam 19.884,61 m² dir. Bu veriler ilgili sözleşme verilerinden ve Kiler GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiş tablolardan edinilmiştir. Paylaşım sonrası iki etapta satılabilir alanların ticari birimlerin tamamı, konut alanlarının 35.462,76 m²'sinin Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunacağı belirtilmiştir.

KARTAL LOCA PROJESİ	11371 ADA 184 PARSEL	11466 ADA 105 PARSEL	TOPLAM
TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	47.746,00m ²	29.016,45m ²	76.762,45m ²
SATILABİLİR KONUT ALANI (M2)	28.011,12m ²	17.111,71m ²	45.122,83m ²
SATILABİLİR TİCARİ ALANI (M2)	5.435,80m ²	2.772,90m ²	8.208,70m ²

	Satılabilir Konut Alanı	Satılabilir Ticaret Alanı	Satılabilir Toplam Alan
SÖZLEŞMEYE GÖRE DİĞER MALİKLERE VERİLEN ALANLAR	9.642,05m ²	0,00m ²	9.642,05m ²
<i>Umut Yapı Kooperatifine</i>	2.461,15m ²		
<i>İsmail Kenan Özyuva</i>	1.900,00m ²		
<i>Özşafak Yapı Kooperatifi</i>	5.280,90m ²		
KİLER GYO A.Ş YE MALİK VE YÜKLENİCİ OLARAK DÜŞEN ALANLAR	35.480,78m²	8.208,70m²	43.689,48m²
TOPLAM ALANLAR	45.122,83m²	8.208,70m²	53.331,53m²

Kiler GYO'nun ilgili arsa sahipleri ve hissedarlarla Kartal 5. Noterliğinde 23.01.2015 tarihinde yaptığı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Feragatname- İbraname ve Sözleşme" koşullarına göre maliklere devredilecek taşınmazlar şu şekilde tasnif edilmiştir. 02.11.2021 tarihinde İsmail Kenan Özyuva ile imzalanan ek protokol imzalanmış ve 19 adet bağımsız bölüm İsmail Kenan Özyuvaya bırakılmıştır. (Her ne kadar taraflar sözleşmedeki şekilde paylaşım yapılması konusunda mutabık kalmış olsalar da, arsa sahibi ile yüklenici arasındaki mutabakat gereği arsa sahibi uhdesine bırakılacak olan 18. Ve 19. Katlarda yer alan 137 ve 145 numaralı bağımsız bölümler ile yüklenicinin uhdesinde bulunan 16. Kat 126 numaralı bağımsız bölümün (İş bu sözleşme ekinde planı bulunan 3+1 Daire Tipi) bedel farkı gözetilmeksizin ve herhangi bir ödeme yapılmaksızın karşılıklı takas ve trampa edilmesi kararlaştırılmıştır. Sonuç olarak kat irtifakları kurulurken 16. Kat 126 numaralı bağımsız bölüm arsa sahibi adına, 18 ve 19. Katlarda bulunan 137 ve 145 numaralı bağımsız bölümler de yüklenici adına tescil edilecektir.)

*Umut Yapı Kooperatifine 110m² büyüklüğünde 21 adet olmak üzere 2.310 m²

*İsmail Kenan Özyuva'ya 100 m² büyüklüğünde 19 adet olmak üzere 1.900 m²

*Özşafak Yapı Kooperatifine 75 m² büyüklüğünde 69 adet olmak üzere 5.175 m²

yukarıdaki tablolarda belirtilen paylaşım alanları ek protokol ve görüşmelerle ile mimari projede yer alan bağımsız bölümler üzerinde anlaşılan paylaşım koşullarına istinaden Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen bilgi ve belgelere istinaden belirtilmiştir.

Gelirlere İlişkin Kabuller:

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

Bu kabule istinaden;

Her bir fonksiyonun farklı dönemlerde inşa edileceği ve satılacağı öngörülmüştür. Her bir fonksiyon için 1. yıl satış birim değeri konutlarda 45.200 TL ticari birimlerde 50.000 TL olarak öngörülmüştür. Daha sonraki dönemlerde birim değer üzerinden % 25 oranında artış olacağı kabul edilmiştir. Satışlara ilişkin fonksiyonlara göre satış birim değerleri ve satış dönemleri Proje Hasılatı tablosunda gösterilmiştir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

Giderlere İlişkin Kabuller:

Parseller üzerinde inşa faaliyetler devam etmekte olup, inşa maliyetleri Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yakalşımı başlığı altında hesaplanmıştır. Toplam inşaat maliyeti 869.718.559.-TL olarak öngörülmüştür. İnşaat seviyesi ortalama %70 olarak öngörülmüş olup, inşaat maliyetlerinin de %70 inin gerçekleştiği kabul edilmiş ve geçmiş dönem maliyetlerine yansıtılmıştır. 1.dönemde kalan inşaatın tamamlanacağı varsayılmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	0.dönem	1.dönem	
Dağılım	70,00%	30,00%	
Maliyet (TL)	608.802.991 TL	260.915.568 TL	
TOPLAM (TL)	869.718.559 TL		

Proje yönetim giderleri; Projenin inşaat ev satış süreci boyunca oluşacak yönetsel maliyetler olup değerlemeye konu olan projenin niteliği ve büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda, satış hasılatı üzerinden % 5 dolayında proje yönetim gideri öngörülmüştür.

Satış & Pazarlama Giderleri;; Projenin satış süreci için katlanılması gereken pazarlama, reklam, personel ve diğer unsurlara ilişkin maliyetlerdir. Değerlemeye konu olan projenin niteliği ve büyüklüğü ve projeksiyondaki fiyat politikaları göz önünde bulundurulduğunda, satış hasılatı üzerinden %3 dolayında satış & pazarlama gideri öngörülmüştür.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan ve eklelerde sunulannakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için % 26,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

PROJE HASILATI NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
SATILABİLİR RESİDANS ALANI (m ²)	45.122,83
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	8.208,70
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	53.331,53

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Rezidans)</i>	40,00%	40,00%	20,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Rezidans)</i>	18.049	18.049	9.025	45.123
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Rezidans)</i>	45.200	56.500	70.625	
<i>Artış Oranı</i>		25%	25%	
<i>Satış Geliri (Rezidans)</i>	815.820.766	1.019.775.958	637.359.974	2.472.956.698
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)</i>	35,00%	35,00%	30,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Dükkan)</i>	2.873	2.873	2.463	8.209
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)</i>	50.000	62.500	78.125	
<i>Artış Oranı</i>		25%	25%	
<i>Satış Geliri (Dükkan)</i>	143.652.250	179.565.313	192.391.406	515.608.969
<i>Satış Gelirleri (Toplam)</i>	959.473.016 TL	1.199.341.271 TL	829.751.380 TL	2.988.565.667 TL
Gelirlerin Net Nakit Akımı	959.473.016 TL	1.199.341.271 TL	829.751.380 TL	2.988.565.667 TL

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ

Satışların Net Bugünkü Değeri (NPV)	1.945.769.994 TL	1.931.727.206 TL	1.904.159.926 TL
İNDİRGE ME ORANI	25,50%	26,00%	27,00%

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DÖNEM SONU TOPLAM DEĞERİ	2.988.565.666,90
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.931.727.206,12
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (YUVARLATILMIŞ)	1.931.727.000,00

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

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

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

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

**** 11371 ada 184 parselde İsmail Kenan Özyuva hissesi olan 42347/1118488 hisseye karşılık 18 adet daire.**

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

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

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

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

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

Yüklenici Umut Yapı Kooperatifine bu sözleşmeye konu arsalardaki hakkına karşılık olarak satış brüt alanı 2.461,15 m² olacak şekilde 21 adet konut tipi bağımsız bölümü anahtar teslimi yapıp teslim etmeyi taahhüt etmiştir. Verilecek olan daireler zemin kat ve 1. katın dışındaki katlardan paylaşım esasına göre verilecektir.

Yüklenici ve İsmail Kenan Özyuva Karşılıklı Taahhütleri:

Yüklenici Umut Yapı Kooperatifine bu sözleşmeye konu arsalardaki hakkına karşılık olarak satış brüt alanı 1.867,69 m² olacak şekilde 18 adet konut tipi bağımsız bölümü bu şartlar dahilinde halihazırda 82 ve 87 parselin tevhidinden oluşacak yeni imar parseline denk gelecek alanda yapılacak bloklarda anahtar teslimi yapıp teslim etmeyi taahhüt etmiştir.

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

Yüklenici S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifine yukarıda bahsi geçen parsellerdeki mülkiyetten kaynaklı haklarına ve ilaveten İsmet Erenleroğlu tarafından kendisine temlik edilen toplam 750 m² brüt satış alanına sahip alandan kaynaklı haklarına karşılık olmak üzere toplam satış brüt alanı 5.280,90 m² brüt satış alanına sahip toplam 69 adet konut tipi bağımsız bölümü anahtar teslim olarak teslim edecektir.

Aynı zamanda 02.11.2021 tarihli ek sözleşme Kiler GYO A.Ş. Tarafından tarafımıza ibraz edilmiştir. Eski sözleşmeye göre 11371 ada 184 parselde (Loca -1) İsmail Kenan Özyuva (Arsa sahibi)'ya verilecek olan 18. kat 137 no'lu 2+1 bağımsız bölüm ile, 19. kat 145 no'lu 2+1 bağımsız bölümden ile Yüklenici üzerinde görünen 16. kat 126 no'lu 3+1 bağımsız bölüm 02.11.2021 tarihli ek sözleşmeye göre bedel farkı gözetilmeksizin ve herhangi bir ödeme yapılmaksızın takas ve trampa edilmesi kararlaştırılmıştır. 16. kat 126 no'lu bağımsız bölüm arsa sahibi lehine 18. kat 137 no'lu 2+1 bağımsız bölüm ile, 19. kat 145 no'lu bağımsız bölüm yüklenici lehine tescil edilecektir.

Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen icmal listelerinde paylaşımaya dair bilgiler de dikkate alınarak, nakit akışı tablosu hazırlanırken Kiler GYO A.Ş.'ne ait satılabilir konut alanı 35.462,76 m²; satılabilir ticari alan ise 8.208,70 m² olarak kabul edilmiş ve yükleniciye düşen bugünkü değer hesaplanmıştır. Kiler GYO A.Ş. için ayrıca nakit akışı tablosu hazırlanmıştır. Tüm maliyetlere Yüklenici olarak Kiler GYO A.Ş.'nin katlanacağı düşünülerek, Kiler GYO A.Ş.'nin projedeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır. **Kiler GYO A.Ş. için hazırlanan nakit akışlarında, Sözleşmelerden ve mülkiyet haklarından doğan ayrıca Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen paylaşım alanları dikkate alınmıştır.**

Ayrıca kat irtifakı kurulması ile Kiler GYO A.Ş. tarafından tapusu devredilen 49 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tapusu devredilen 49 adet bağımsız bölümün toplam satılabilir alanı 6.391,59m², toplam satış rakamı ~238.999.434.-TL'dir. Bu bağımsız bölümlerin değeri geçmiş döneme yansıtılarak Kiler GYO A.Ş. hasılat payından düşülmüştür.

Bu bilgilere istinaden oluşturulan Yüklenici Açısından Nakit Akışları tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, %26 indirgeme oranı ile yapılan hesaplamaların net bugünkü değerleri bulunmuştur.

KİLER GYO A.Ş. PROJE HASILATI NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
SATILABİLİR RESİDANS ALANI (m ²)	35.480,78
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	8.208,70
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	43.689,48

	Geçmiş Dönem	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Rezidans)		40,00%	40,00%	20,00%	
Satılan Brüt Alan (Rezidans)		14.192	14.192	7.096	35.481
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Rezidans)		45.200	56.500	70.625	
Satış Geliri (Rezidans)		641.492.502	801.865.628	501.166.018	1.944.524.148
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)		2.873	2.873	2.463	8.209
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)		50.000	62.500	78.125	
Satış Geliri (Dükkan)		143.652.250	179.565.313	192.391.406	515.608.969
Projenin Toplam Satış Hasılatı		785.144.752 TL	981.430.941 TL	693.557.424 TL	2.460.133.117 TL
Kiler GYO A.Ş. Satış Tamamlanan Bölümlerin Hasılatı		239.000.000 TL			

NAKİT ÇIKIŞLARI					
Toplam İnşaat Maliyetleri		608.802.991	260.915.568		869.718.559
Kalan İnşaat Maliyetleri			260.915.568		260.915.568
Proje Yönetim Giderleri	5,00%		39.257.238	49.071.547	123.006.656
Satış ve Pazarlama Giderleri	3,00%		23.554.343	29.442.928	73.803.993
Tapusu Devredilen Bağımsız Bölümler					
TOPLAM GİDERLER(Kalan İnşaat Maliyetleri)			323.727.148	78.514.475	457.726.217

Net Nakit Akışları		461.417.605 TL	902.916.465 TL	638.072.830 TL	2.002.406.900 TL
---------------------------	--	----------------	----------------	----------------	------------------

SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT MÜLKİYET VE YÜKLENİCİ HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
İNDİRGE ME ORANI	25,50%	26,00%	27,00%
Net Bugünkü Değer	1.024.738.750 TL	1.014.911.347 TL	995.631.021 TL

KİLER GYO A.Ş. AÇISINDAN PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ

GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN DEĞERİ Net Bugünkü Değeri	1.014.911.347,16
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN DEĞERİ Net Bugünkü Değeri (YUVARLATILMIŞ)	1.014.911.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	455.484.278,40
PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	455.484.000,00
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PROJENİN TAMAMININ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	1.205.431.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	1.566.200.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	1.931.727.206,12
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	1.931.727.000,00
Kiler GYO A.Ş.'NİN Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ne Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hak VE Mülkiyet Toplam Değeri	
SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT MÜLKİYET VE YÜKLENİCİ HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	1.014.911.347,16
SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT MÜLKİYET VE YÜKLENİCİ HAKLARININ NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	1.014.911.000,00

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin 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 arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan mevcut proje değeri bilgi amaçlı gösterilmiş olup, Kiler GYO A.Ş.'nin Sözleşmelerden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır. Projenin mevcut durum değerinde ise bu arsanın üzerine gerçekleşen maliyet kalemlerinin eklenmesi ile hesaplanmıştır.

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

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

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

***** 11371 ada 184 parselde İsmail Kenan Özyuva hissesi olan 42347/1118488 hisseye karşılık 18 adet daire.***

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

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

Müşteri tarafından ibraz edilen sözleşmeler, ek protokller ve paylaşımına dair icmal listeler incelendiğinde paylaşımın aşağıdaki gibi olacağı anlaşılmaktadır.

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

Yüklenici Umut Yapı Kooperatifine bu sözleşmeye konu arsalardaki hakkına karşılık olarak satış brüt alanı 2.461,15 m² olacak şekilde 21 adet konut tipi bağımsız bölümü anahtar teslimi yapıp teslim etmeyi taahhüt etmiştir. Verilecek olan daireler zemin kat ve 1. katın dışındaki katlardan paylaşım esasına göre verilecektir.

Yüklenici ve İsmail Kenan Özyuva Karşılıklı Taahhütleri:

Yüklenici Umut Yapı Kooperatifine bu sözleşmeye konu arsalardaki hakkına karşılık olarak satış brüt alanı 1.918,02 m² olacak şekilde 18 adet konut tipi bağımsız bölümü bu şartlar dahilinde halihazırda 82 ve 87 parselin tevhidinden oluşacak yeni imar parseline denk gelecek alanda yapılacak bloklarda anahtar teslimi yapıp teslim etmeyi taahhüt etmiştir.

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

Yüklenici S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifine yukarıda bahsi geçen parsellerdeki mülkiyetten kaynaklı haklarına ve ilaveten İsmet Erenleroğlu tarafından kendisine temlik edilen toplam 750 m² brüt satış alanına sahip alandan kaynaklı haklarına karşılık olmak üzere toplam satış brüt alanı 5.280,90 m² brüt satış alanına sahip toplam 69 adet konut tipi bağımsız bölümü anahtar teslim olarak teslim edecektir.

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

11371 ada 184 parsel ve 11466 ada 105 parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların 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
Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

Tebliğ'in 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." denilmektedir. Bu kapsamda taşınmaz üzerindeki şerhin portföye alınmasına engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

11371 Ada 184 Parsel ve 11466 ada 105 parsel üzerinde üzerinde geliştirilen proje için yapıların ruhsat, proje belgelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği ve ruhsat süresinin devam etmesi, inşaat faaliyetinin devam etmekte olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "SÖZLEŞMEYE DAYALI HAK" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

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

30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

1.014.911.000 .-TL

(Bir Milyar On Dört Milyon Dokuz Yüz On Bir Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.197.594.980 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

KARTAL İLÇESİ 11371 ADA 184 PARSEL ve 11466 ADA 105 PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
455.484.000	491.922.720
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.931.727.000	2.279.437.860
SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT MÜLKİYET VE YÜKLENİCİ HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.014.911.000	1.197.594.980

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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