

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İSTANBUL İLİ-KARTAL İLÇESİ

11371 ADA 184 PARSEL VE 11466 ADA 19-48-84-85 PARSELLER

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-018-GYO-009

Değer Tarihi: 28.12.2016

Rapor Tarihi: 04.01.2017



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	04.01.2017
Rapor No	:	2016-018-GYO-009
Değerleme Tarihi	:	28.12.2016
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 11371 Ada 184 Parsel, 11466 Ada 19, 48, 82, 84, 85 Numaralı Parseller
Çalışmanın Konusu	:	Kiler GYO A.Ş. adına kayıtlı gayrimenkullerin ve Kiler GYO A.Ş.'nin sözleşmeden doğan hak ve faydaların güncel pazar değerinin tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	Tüm parsellerin tapu kayıtlarına göre toplam yüzölçümü alanı 18.234,66 m ² 'dir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Değerleme konusu gayrimenkuller Konut + Ticaret ve Konut alanında kalmaktadırlar. Yapılanma şartları raporun 5.3 başlığı altında detaylıca belirtilmiştir.

28.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Değerleme Esas Gayrimenkullerin Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	28.330.000	98.550.000
KDV Dâhil	33.429.000	116.289.000

	Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Parsellerin Pazar Değeri (USD)	Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Parsellerin Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	18.830.000	65.510.000
KDV Dâhil	22.219.000	77.302.000

	Kiler GYO A.Ş. 'ye Ait Hak ve Faydaların Pazar Değeri (USD)	Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Hak ve Faydaların Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	8.870.000	30.860.000
KDV Dâhil	10.467.000	36.415.000

	Kiler GYO'a Ait Arsa ile Hak ve Faydaların Değeri (USD)	Kiler GYO'a Ait Arsa ile Hak ve Faydaların Değeri (TL)
KDV Hariç	27.700.000	96.370.000
KDV Dâhil	32.686.000	113.717.000



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

2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-) Söz konusu gayrimenkul değerleme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3.4784 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3.6960 TL olarak belirtilmiştir. Kur açıklaması raporun "4.3. Türkiye Ekonomik Görünüm" bölümünde belirtilmiştir.).

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	nder ÖZCAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

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

Varsayımlar

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

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

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



ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Küresel Ekonomik Görünüm.....	7
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	11
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	13
4.5	Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler.....	15
4.6	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	20
4.6.1	İstanbul İli	20
4.7	Kartal İlçesi	21
4.7.1	Kartal Gayrimenkul Piyasası	22
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	25
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	25
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	27

5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	28
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	29
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	33
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	36
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	36
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma, Yargı Süreçleri vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	36
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	37
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	37
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	38
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	39
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	39
6.2	Swot Analizi	39
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	40
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	40
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	40
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	43
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı.....	43
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	56
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	56
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	56
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	56



7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	57
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	57
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	57
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	58
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	58
8	SONUÇ.....	60
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	60
8.2	Nihai Değer Takdiri	60
9	EKLER.....	62



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 04.01.2017

Rapor Numarası : 2016-018-GYO-009

Raporun Türü : İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 11371 Ada 184 Parsel, 11466 Ada 19, 48, 82, 84, 85 numaralı parseller ve bu parseller üzerinde geliştirilecek proje neticesinde Kiler GYO A.Ş'nin elde edeceği hak ve faydanın güncel pazar değerinin tespitidir.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı Önder ÖZCAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 14.11.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış, 04.01.2017 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 11371 Ada 184 Parsel, 11466 Ada 19, 48, 82, 84, 85 parsellerin ve bu parseller üzerinde geliştirilecek proje neticesinde Kiler GYO A.Ş'nin elde edeceği hak ve faydanın güncel pazar değerinin tespitidir.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş

Merkezi No:20 Kat:2 Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Kağıthane/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.02.2016 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip



olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

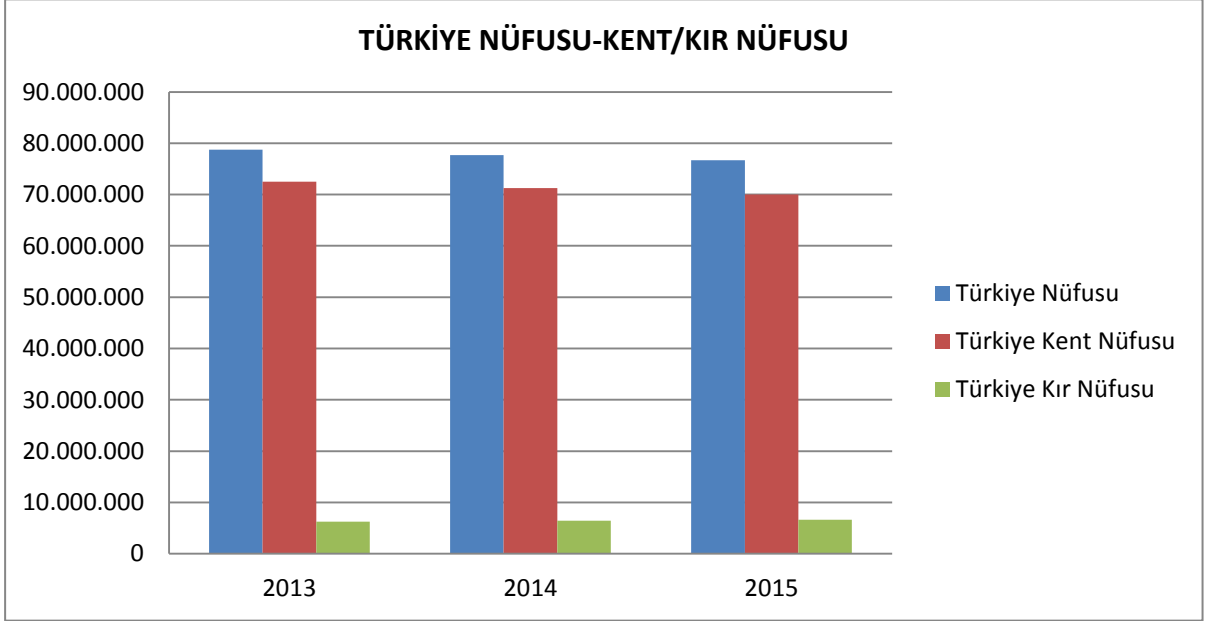
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 kişidir. Bu sayının %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) kadınlardan oluşur.

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

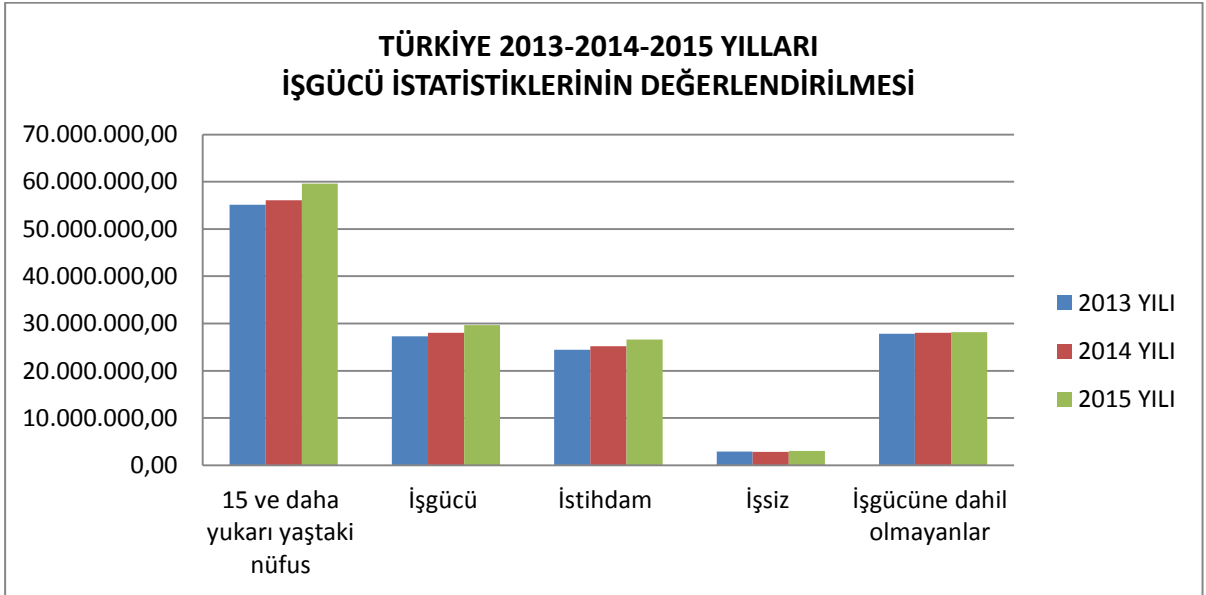
TÜRKİYE			
Satırlar	2013	2014	2015
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451,00	6.409.722,00	6.217.919,00
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413,00	71.286.182,00	72.523.134,00
Türkiye Nüfusu	76.667.864,00	77.695.904,00	78.741.053,00
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000,00	56.084.000,00	59.584.833,00
İşgücü	27.323.000,00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

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

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



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



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

4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

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

Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür.

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

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

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

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve



ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir.

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

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

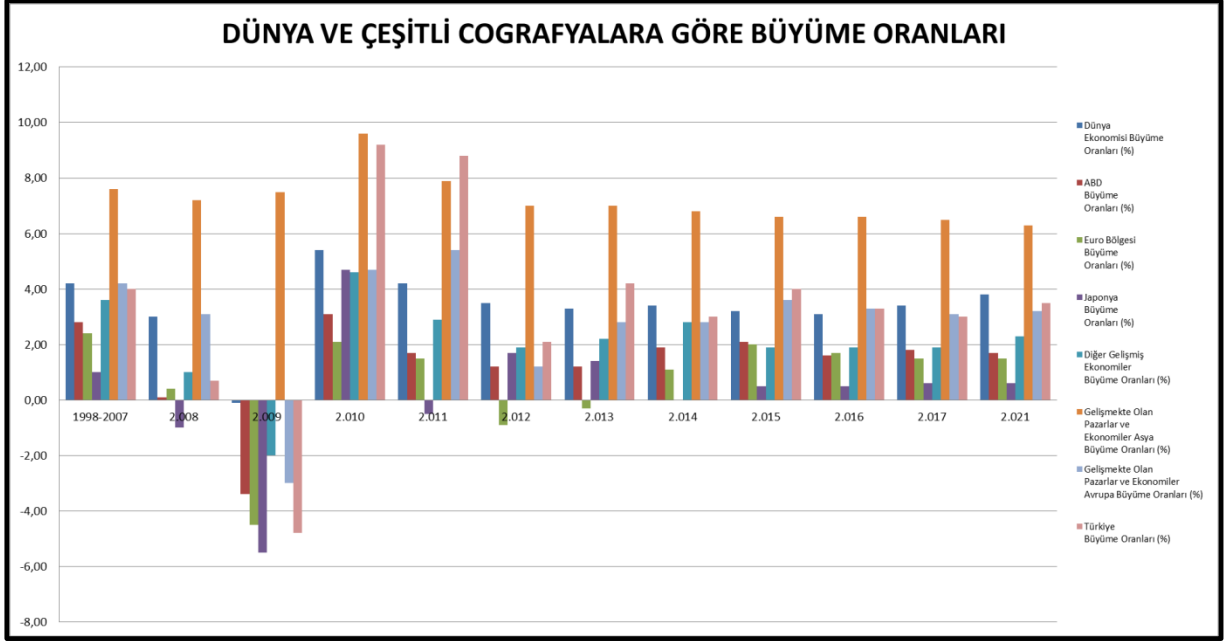
Fed 2016 yılı içinde Ocak, Mart ve Nisan aylarındaki toplantılarında faizde değişikliğe gitmemiştir. Haziran 2016'da ve Eylül 2016 yılı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed) yaptığı açıklama ile faiz oranlarında değişiklik yapmadığını bildirmiştir.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- Geçen aylardaki temel öngörülemeden gelişme Büyük Britanya'nın AB'yi bırakma lehine oy kullanılmasıdır. Referandumda "Brexit Rferandumundan çıkan ayrılık kararına piyasaların tepkisi şaşırtıcı şekilde yumuşak olmuştur. Buna karşın Birleşik Krallıkla AB arasındaki kurumsal ve ticari anlaşmaların geleceği belirsiz olduğu gibi nihai etkisi de oldukça muğlaktır.
- Gelişmekte olan ekonomilerde doğru finansal pazar duyarlılığı, gelişmiş ekonomilerde düşük faiz beklentilerinin, gelişmeyi destekleyen politikaları takip eden beklenti ile ilgili azalan endişeler ve bazı emtia fiyatlarının istikrar kazanması ile gelişmiştir.
- Beklentiler ülkeler arasında keskin şekilde farklılık göstermektedir. Gelişmekte olan Asya ve Hindistan'da sağlam büyüme oranlarına ulaşılırken Sahra Afrikası'nda keskin yavaşlama görülmektedir.
- Gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlik ve aşağı risklere tabi olan dizginlenmiş görünüm olması politik memnuniyetsizliği daha da ateşleyebilecektir.
- Daha zayıf emtia fiyatlarına uyum sağlamaya zorlayıcı politikalar, pek çok gelişmekte olan ülke pazarını mücadele etmek ile karşı karşıyadır.
- Endişe verici beklentiler, gelişmeyi arttırıcı ve zaafiyetleri yönetmede her zaman geniş tabanlı politik yanıtı ihtiyaç duymaktadır.
- Güncel beklentiler uzun dönemli trendler, yeni şoklara ve devam eden yeniden düzenlemelerin karmaşık şekli devam etmektedir. Bu faktörler genel olarak büyüme için bastırılmış bir baz ve aynı zamanda gelecekteki ekonomik beklentiler için oldukça fazla belirsizlik içermektedir.
- Devam eden önemli yeniden ayarlama/gruplaşmalar (özellikle gelişmekte olan ülkeler için önemlidir), Çin'deki yeniden dengeleme ve emtia ihracatçılarının uzun dönem düşüşü makro ekonomik programlarını ve yapısal uyumu içermektedir.
- Ekonomik temel senaryosunda global büyüme beklenmekte ve büyüme oranının % 3,10 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir. Gelecek yıl ise tekrar % 3,40'a çıkabileceği düşünülmektedir.
- Bu öngörü beklenenden daha zayıf ABD ekonomik aktivitesi ve aynı zamanda Brexit oyu ile birlikte önemli bir olumsuz riskin gerçekleşmesini yansıtmaktadır.
- Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde büyümenin 5 yıl ardarda düşüşten sonra 2016 yılında az bir miktarda güçlenerek büyümenin % 4,20 olması beklenmektedir. Bu pazarlar için görünüş düzensiz ve geçmişte olduğundan daha zayıftır.
- Gelişmekte olan ülkelerde düşük faiz beklentileri ile dış finansman durumları kolaylaşırken diğer faktörler aktiviteyi bastırmaktadır. Bu durum Çin'de ekonomik yavaşlamayı içermekte ve yeni olumsuz ekonomik saçılmalar gerçekleşmektedir.

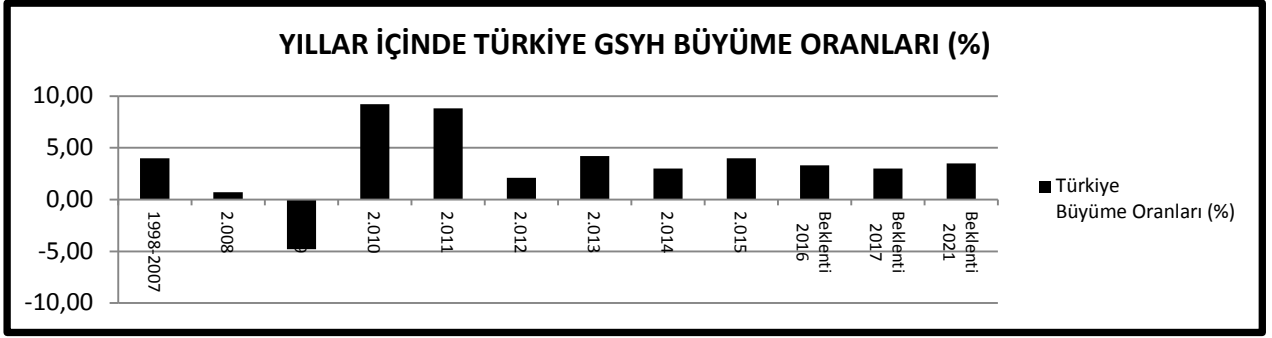
- Kaynak yoğun yatırımlar ve ithalata daha az güven duyulmaktadır. Emtia ihracatçılarının daha düşük gelirlere sürekli uyum sağlaması, gelişmiş ekonomilerdeki inatçı zayıf talebin olumsuz saçılmalarının ve iç çekişmelerin sonuçları politik anlaşmazlıklar ve jeopolitik gerginlikler olarak ortaya çıkmaktadır.
- Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde beklentilerin iyileşmesi ve ekonomisinin biraz hareketlenmesi ile birlikte 2017 yılında ekonomik iyileşme beklenmektedir. Yatırımlardaki iyileşme ve stoklarda azalışlar beklenmektedir.
- Parasal politika oranlarını kolaylaştırmak enflasyonu dizginlenmiştir. Bu yöntemi Malezya ve Endonezya ve aynı zamanda Rusya ve Türkiye aynı zamanda uygulamıştır.

4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes 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 92 yıllık dönemde ortalama olarak % 4,8 oranında büyümüştür. Ekonomistlerce Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olduğunda büyüme oranının anlam kazandığı gündeme gelmiştir. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

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

Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu

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

- ✓ Gelişmekte olan ülke ekonomilerine karşı olan hisler iyileşmiştir. Bunun sebebi ekonomik iyileşmedeki yayılmaların baskısı, uzun dönem reel faiz oranları ve net varlık değerlerindeki iyileşmedir.
- ✓ 2016-2017 yıllarında, makro ekonomilerdeki gevşeme ekonomik aktiviteyi desteklemesine karşın son dönem terörist saldırıların akibeditindeki belirsizlikler ve başarısız darbe girişimi büyüme oranlarını etkileyebilecektir.
- ✓ Geçerli harcamalarını ve parasal harcamalarını "2016-2018 Mali projeksiyonları güncel trendler ve politikalarına dayanan orta vadeli programı" ile paralel olarak sürdürecektir.
- ✓ Geniş para ve geniş uzun para tahminleri IMF projeksiyonlarına dayanmaktadır. Kısa dönem mevduat oranına benzer bir ABD enstrüman faiz oranına karşı sabit bir yayılma ile genişlemesi tahmin edilmektedir.
- ✓ Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.
- ✓ Word Economic Outlook Raporuna göre 2015 yılında % 4,00 olarak gerçekleşen GSYH büyüme oranı, 2016 yılında % 3,30, 2017 yılında % 3,00, 2021 yılında ise % 3,50 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir.
- ✓ Tüketici fiyatları (TEFE) 2015 yılında % 8,80 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında % 9,10, 2017 yılında artış eğilimini sürdürerek % 9,10, 2021 yılında ise % 6,20 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir.
- ✓ Cari işlemler dengesinin 2015 yılında %-4,50 olarak gerçekleşecektir. 2016 yılında % -4,40, 2017 yılında % -5,60, 2021 yılında ise % -5,60 gerçekleşerek cari işlemler dengesinin artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notunu "Baa3"ten "Ba1"e çektiği not görünümünü "durağan" olarak belirlemiştir.

4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

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

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.



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

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

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

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

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

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

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



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

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

4.5 Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler

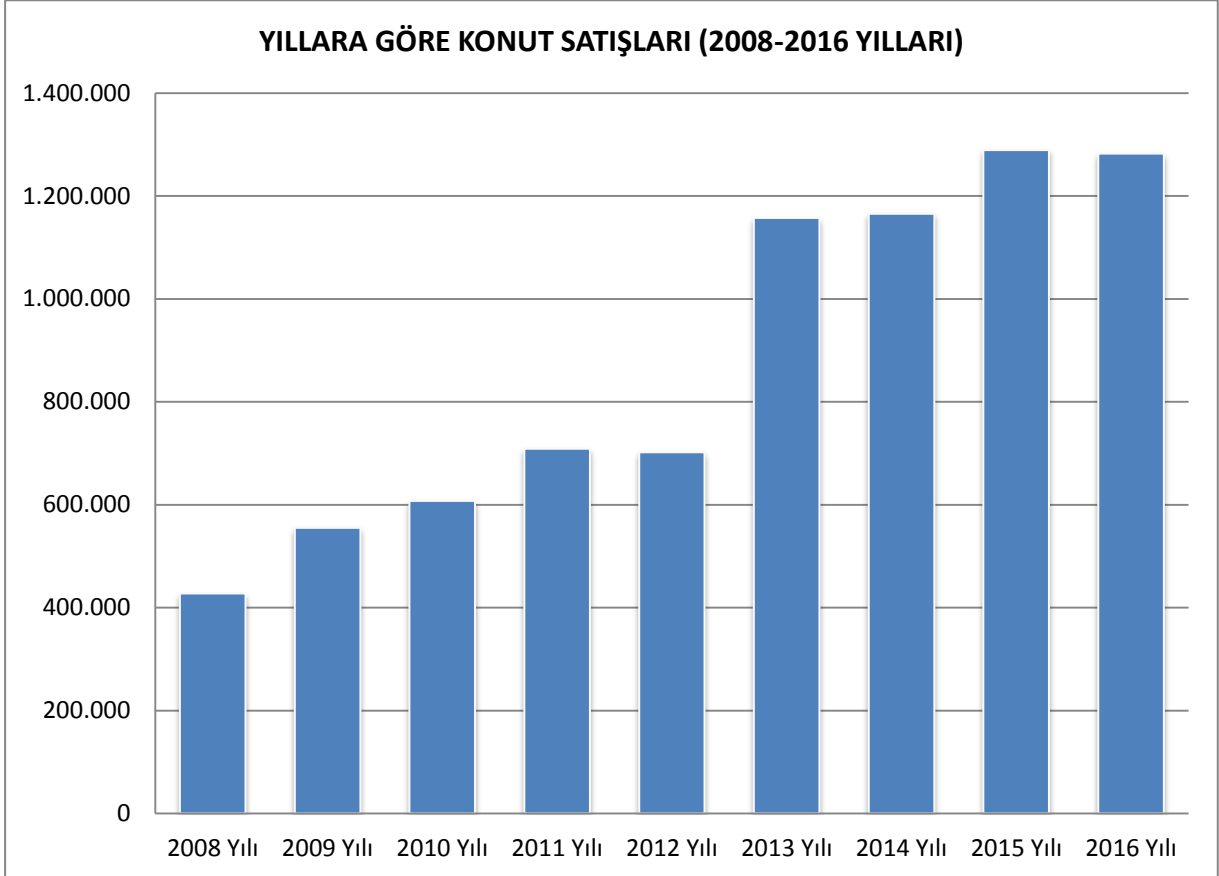
2008'in son çeyreğinde ortaya çıkan küresel ekonomik darboğaz ülkemizde de etkisini hissettirmiştir. Ekonomik daralma ilk önce Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü olan inşaat sektörünü etkilemiştir. Konut talebindeki düşüş ile birlikte satışları gerileyen firmalar bir takım avantajlı finansal paketler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

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

2008-2016¹ Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

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

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



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

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

İstanbul’da 78.144,56 ha (köyler dâhil) konut alanı bulunmakta ve bu alanların %67,58’ini düzenli gelişmiş alanlar, %32,41’ini ise düzensiz gelişmiş alanlar oluşturmaktadır. Düzenli konut alanlarına

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



bakıldığında birçoğunun yoğun bir yapılaşmaya sahip oldukları, otopark ve sosyal donatı açısından yetersiz olduğu da gözlenmektedir.

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

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

Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul’da nüfus yoğunluğu düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile ilgili yaşanan sıkıntı benzer şekilde Türkiye’nin tamamında yaşanmaktadır. Bu nedenle hükümet tarafından sağlıksız konut alanlarının dönüşümüne yönelik bir kanun hazırlanmış olup bu program sosyal bir politika haline getirilmiştir. Amaç riskli kent dokusunun dönüşümü sağlıklı hale getirilerek, yeniden pazara sunulmasıdır.

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

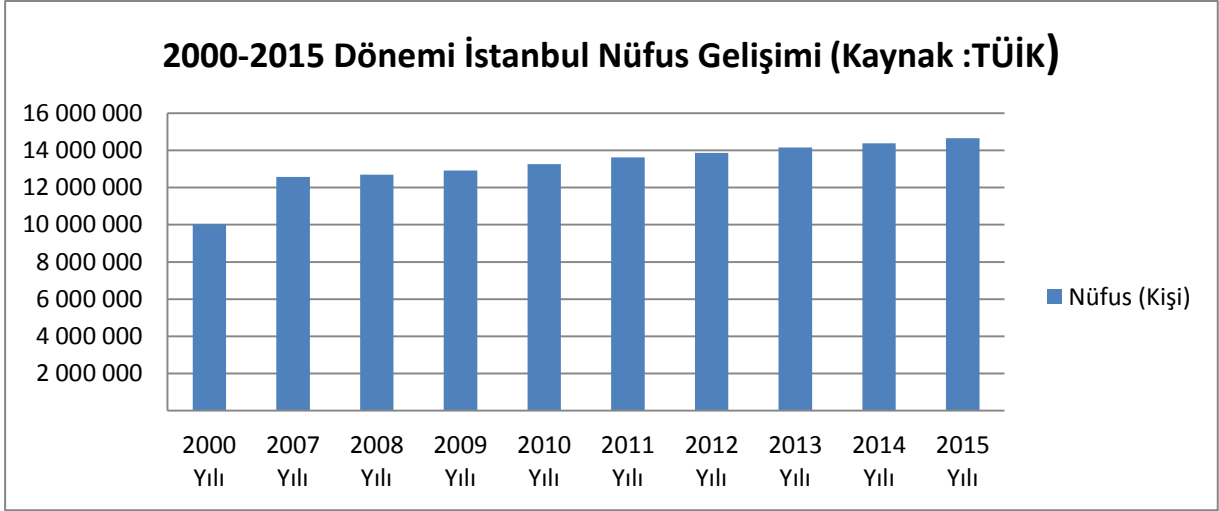
Konut ihtiyacını doğuran sebepler incelendiğinde, 3 ana başlık görülmektedir:

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

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

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

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



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

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kaynaklı konut ihtiyacının kentsel dönüşüm kanunu ile birlikte daha hızlı bir şekilde karşılanacağı düşünülmektedir. Fakat kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için imar artışının yapılması gerektiği görülmektedir. Bu durumda ihtiyaç sahiplerinin konutlarının yanı sıra yeni konut üretimi ortaya çıkacaktır. Bu arzın, nüfus artış kaynaklı konut ihtiyacının bu alanlardan karşılanmasına ön ayak olması beklenmektedir. Ayrıca 2013 yılından itibaren yürürlüğe giren KDV düzenlemesi ile kentsel dönüşüm alanlarında inşaat yapılması bu ihtiyacı desteklemektedir. Yapı Ruhsatı 01 Ocak 2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projelerinde uygulanacak KDV oranları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirler dışında olan konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 2) 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18

3) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde

- a. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda;
 - i. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - ii. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- b. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere inşa edilen konutlarda yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerinde yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29.maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² değeri;
 - i. 500 TL'den az (500 TL hariç) olanlarda;
 1. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 2. Net alanı 150 m²'den fazla olanlar için %18

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

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

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

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

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

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

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

Bununla birlikte önceki düzenlemelere göre konut teslimlerinde % 1 ve % 8 olarak uygulanan KDV oranlarında da herhangi bir değişik söz konusu değildir.

4.6 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.6.1 İstanbul İli

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

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



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

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

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

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

4.7 Kartal İlçesi

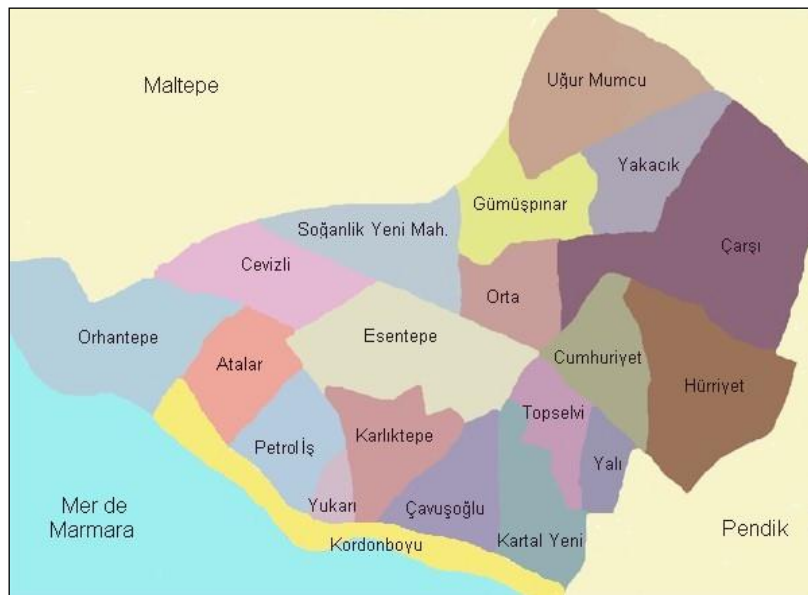
Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir.

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

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

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

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



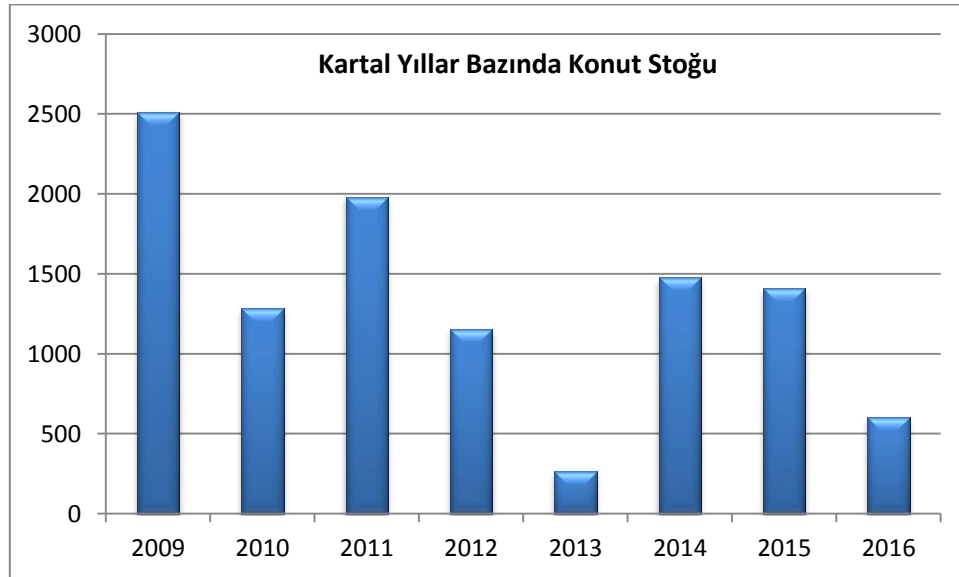
Kartal Haritası

4.7.1 Kartal Gayrimenkul Piyasası

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

Kartal Yıllar Bazında Tamamlanmış Tablosu

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



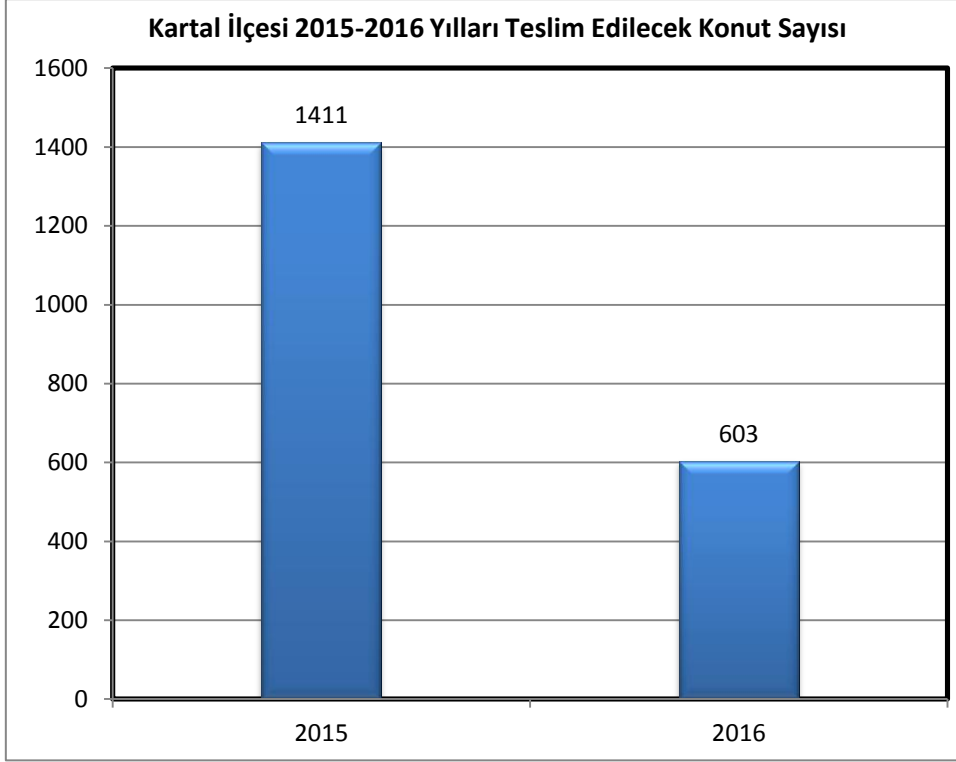


Kartal Mahalle Haritası

Kartal ,Yıllar Bazında İnşaat Devam Eden Projeler Tablosu

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

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



5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerden 11466 Ada 84, 85 nolu parcel ve 11371 ada 184 nolu parcel Çanakkale Caddesine cephelidir. 11466 Ada 19 ve 48 nolu parseller ise Kaan Sokak'a cephelidir.

Değerleme konusu parsellere Kadıköy'den Kartal yönüne Turgut Özal Bulvarı üzerinde ilerlenirken Çanakkale Caddesi'ne dönülerek ve 500 metre boyunca ilerlenerek ulaşılmaktadır.



Değerleme Konusu Parsellerin Geniş Ölçekte Konumları



Değerleme Konusu Parsellerin Yakın Plan Konumları

Değerleme konusu parseller mevcut durumda boş vaziyettedirler. Taşınmazların yakın civarında ağırlıklı olarak konut ve yakın çevreye hizmet verecek zemin katta yer alan ticari kullanımlı dükkânların olduğu görülmüştür. Taşınmazların yakın civarındaki konutlar 1999 depremi öncesinde yapıldığı için birçoğunun parsel veya ada bazında yıkılıp yenilediği gözlenmiştir.

Konu taşınmazların bulunduğu noktadan hem D-100 (E-5) Karayoluna hem de sahil yoluna erişim oldukça kolaydır. Taşınmazların sahil yoluna mesafesi 500 metre civarında D-100 (E-5) karayoluna mesafesi 2 km civarındadır.

Taşınmazların yakın civarında, Kartal Atalar Teknik ve Endüstri Lisesi, Şehit Öğretmen Hüseyin Ağırman Teknik ve EML, İstek Özel Uluğbey Lisesi, Süleyman Şah Üniversitesi Hayriye Dumankaya Yerleşkesi, Cordella Twins Projesi, Vadi Kule Evleri, Petunya Evleri yer, Royal Towers almaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	: Kartal	Kartal	Kartal	Kartal	Kartal
Mahallesi	: Yukarı	Yukarı	Yukarı	Yukarı	Yukarı
Köyü	:				
Mevkii	: Rahmanlar	Rahmanlar	Rahmanlar	Rahmanlar	Rahmanlar
Pafta No	:				
Ada No	: 11371	11466	11466	11466	11466
Parsel No	: 184	19	48	84	85
Yüzölçümü (Srayla)	: 8388,66	1253	610	2940	5043
Maliki	: SINIRLI SORUMLU ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ 42347000/159784000 İSMAİL KENAN ÖZYUVA 42347000/1118488000 KİLER GYO A.Ş. 97464000/139811000	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1000/1000	SINIRLI SORUMLU UMUT KONUT YAPI KOOPERATİFİ 1000/1000	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1000/1000	SINIRLI SORUMLU UMUT KONUT YAPI KOOPERATİFİ 64000/256000 SINIRLI SORUMLU ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ 64000/256000 SINIRLI SORUMLU ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ 32000/256000 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3000/8000
Niteliği	: Kuyusu Olan Bostan ve Tarla	Tarla	Arsa	Kuyusu Olan Bostan	Tarla
Tapu Tarihi ve Edinme Sebebi	: 17.05.2016 / Tevhit İşleminde	01.06.2015 / Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	31.10.1990	01.06.2015 / Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	25.10.1991/27.01.1992/ 03.03.1992/23.01.2015 – Satış
Yevmiye No	: 13027	13146	4822	13146	5106-394-949-1807
Cilt No	: 130	3	57	79	79
Sayfa No	: 12879	227	5577	7715	7716



5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu parsellere ilişkin 16.11.2016 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS sisteminden tapu kayıtları elde edilmiştir.

11371 Ada 184 Parsel (Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.97464000/139811000, İsmail Kenan Özyuva 42347000/1118488000, Sınırlı Sorumlu Özşafak Konut Yapı Kooperatifi 42347000/159784000)

Şerhler Hanesi

- 02.06.2015 tarih-13264 yevmiye numarası ile tamamında (KİLER GYO A.Ş. lehine) kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

11466 Ada 19 Parsel (Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

11466 Ada 48 Parsel (Sınırlı Sorumlu Umut Yapı Kooperatifi)

Şerhler Hanesi

- 25.02.2015 tarih-4534 yevmiye numarası ile tamamında (KİLER GYO A.Ş. lehine) kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

11466 Ada 84 Parsel (Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

Şerhler Hanesi

- İhtiyati Tedbir; 31.10.2016 tarih ve 26025 yevmiye ile İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesinin 28.10.2016 tarih ve 2016/386 esas sayılı mahkme müzekkeresi ile 32/256 hissesi üzerine ihtiyati tedbir.

11466 Ada 85 Parsel (Sınırlı Sorumlu Umut Konut Yapı Kooperatifi 64000/256000, Sınırlı Sorumlu Özşafak Konut Yapı Kooperatifi 64000/256000, Sınırlı Sorumlu Özşafak Konut Yapı Kooperatifi 32000/256000 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.3000/8000)

Şerhler Hanesi

- 02.06.2015 tarih-13264 yevmiye numarası ile tamamında (KİLER GYO A.Ş. lehine) kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkuller için son üç yıl içerisinde değişiklik olan parsellere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- (Eski 2795 Ada 87) (Yeni 11371 Ada 184 Parsel) mülkiyetlerinden SS. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi hissesi üzerinde, 25.03.2015 tarih 7008 yevmiye nosu ile İsmail Kenan Özyuva ve SS. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi hisseleri üzerindeki İstanbul Anadolu 21. İcra Dairesi'nin 19.03.2015 tarih ve 2015/4173 esas sayılı haciz yazısı ile. 133.185, 98 TL bedel ile (Alacaklı Ali Çelik) - İcrai Haciz kararı bila tarih ve yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.
- (Eski 2795 Ada 82) (Yeni 11371 Ada 184 Parsel) 61000/100000 hissesi Biskon Yapı A.Ş'ne aitken , tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işleminden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 01.06.2015 tarih 13146 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.
- (Eski 2795 Ada 82) (Yeni 11371 Ada 184 Parsel) 39000/100000 hissesi İsmet Erenleroğlu'na aitken satış işleminden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 23.01.2015 tarih 1807 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.
- 2795 Ada 82 ve 87 Parseller tevhit işleminden 11371 ada 184 parsel 17.05.2016 tarih ve 13027 yevmiye ile oluşturulmuştur.
- 11371 Ada 184 Parsel de Kiler GYO A.Ş. adına 02.06.2015 tarih ve 13264 yevmiye ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi işlenmiştir.
- (Eski 2795 Ada) (Yeni 11466 Ada) 19 Parsel'in tamamı Biskon İnşaat A.Ş adına kayıtlı iken, tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işleminden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 01.06.2015 tarih 13146 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.
- 11466 Ada 19 Parsel yer alan taşınmazın ada numarası 2795 iken, ada numarası 11466 olmuştur.
- 11466 Ada 48 Parsel yer alan taşınmazın 2795 ada numarası iken, ada numarası 11466 olmuştur.
- 11466 Ada 48 Parsel için Kiler GYO A.Ş. adına kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi 25.02.2015 tarih ve 4534 yevmiye ile kayıtlıdır.
- (Eski 2795 Ada) (Yeni 11466) 84 Parsel'in 32/256 hissesi İsmet Erenleroğlu'na aitken satış işleminden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 23.01.2015 tarih 1807 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.
- (Eski 2795 Ada) (Yeni 11466) 84 Parsel'in 224000/256000 hissesi Biskon Yapı A.Ş'ne aitken, tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işleminden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 01.06.2015 tarih 13146 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.



- 11466 Ada 84 Parsel yer alan taşınmazın 2795 ada numarası iken ada numarası 11466 olmuştur.
- (Eski 2795 Ada) (Yeni 11466) parsel mülkiyetlerinden Sınırlı Sorumlu Özşafak Konut Yapı Kooperatifi, 'nin Hisseleri üzerinde 25.03.2015 tarih 7008 yevmiye nosu ile İstanbul Anadolu 21. İcra Dairesi'nin 19.03.2015 tarih ve 2015/4173 esas sayılı haciz yazısı ile. 133.185, 98 TL belde ile (Alacaklı Ali Çelik) adına kayıtlı bulunan icrai haciz bila tarih ve yevmiye ile terkin edilmiştir.
- 11466 Ada 85 Parsel de Kiler GYO A.Ş. adına 02.06.2015 tarih ve 13264 yevmiye ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi işlenmiştir.
- 11466 Ada 85 Parsel yer alan taşınmazın 2795 ada numarası iken işlem ile ada numarası 11466 olmuştur.

Tapu kayıt örnekleri rapor ekinde yer almaktadır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğın 22 Maddesinin ç bendinde “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise, ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.”

23.01.2015 tarihinde Kartal 5. Noterliği’nde imzalanan Düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, feragatname- ibranamede anlaşma koşulları belirlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğın 26. Maddesinde “Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı 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 Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.”

16.11.2016 tarihli tapu kayıtlarında 11371 ada 184 parsel ve 11466 48 ve 85 nolu parsellerin şerhler hanesinde kat karşılığı anlaşmasının tescil edildiği görülmüştür.

1466 Ada 84 Parsel üzerinde, ” 32/256 hissesi üzerinde ihtiyati tedbir” şerhi bulunmaktadır.

Kiler GYO A.Ş nin değerlendirme konusu parseller ile olarak 23.01.2015 tarihinde tanzim edilmiş 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.

Bu parsel ile ilgili olarak sözleşmenin imzalanması ve anılan parselin bütün hisselerinin tapuda Kiler GYO ya devrinden sonra Kiler GYO ilgili mercilere müracaat ederek bu parselin yaklaşık 367,5 m² lik kısmına denk gelecek bölümün ifraz edilerek yeni bir imar parseli oluşturulması ve oluşturulacak yeni imar parselinin mülkiyetinin tümünün İsmet Erenleroğlu'na ait olacak şekilde tapulandırılmasını sağlayacaklardır.

Yüklenici, İsmet Erenleroğlu tarafından yapılan bu sözleşme ile yerine getireceği taahhüt edilen edimlerin belirtilen şekilde belirtilen şekilde eksiksiz olarak yerine getirilmesi şartı yani bu sözleşmede bahsi geçen taşınmaları tapuda kendisine devir etmesi ve aleyhine ikame ettiği İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2014/72 sayı (Tapu İptali ve Tescil Davası) dosyasından tapu devri imeleri esnasında eş zamanlı olarak gayrikabii rücuen feragat etmesi nedeni ile yapılacak ifraz işlemi sonrasında oluşacak 367,5 m² lik yeni parselin mülkiyetinin tamamı İsmet Erenleroğlu'na bedelsiz terk edilecektir.

11466 Ada 84 Parsel üzerinde bulunan; 32/256 hissesi üzerinde ihtiyati tedbir şerhi yukarıda belirtildiği üzere sözleşme gereği Kiler GYO'nun İsmet Erenleroğlu'na vereceği pay (Parsellerin tevhid edilmesi ve terklerinin yapılması sonrasında kuzeyde ifraz edilerek oluşturulacak 367 m²lik yeni parsel) ile alakalı olup değerlendirme konusu parseller için 27.01.2015 tarih ve 4324 sayı ile "Tevhiden İmar Durumu" başvurusunda bulunulmuştur. Parseller imar plan tadilatı sonrası tevhid edilecek ve ardından 367,5 m² lik kısım ifraz edilerek İsmet Erenleroğlu adına tescil edilecektir. İfraz işleminin plan tadilatı işlemi tamamlanmadan gerçekleştirilememesi nedeniyle henüz ifraz işlemi gerçekleşmemiştir. Müşteriden edinilen bilgiye göre bu konudaki plan askı süreci devam etmektedir.

Sözleşmenin ardından (Eski 2795 Ada) (Yeni 11466) 84 Parsel'in 32/256 hissesi İsmet Erenleroğlu'na aitken satış işleminden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 23.01.2015 tarih 1807 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.

Söz konusu şerhin, yukarıda detayları verilen sözleşme hükümleri uyarınca 84 parselin ifraz edilerek İsmet Erenleroğlu'na verilecek olan kısmı ile ilgili olması ve Kartal Belediyesi'nde ifraz işlemlerinin halihazırda devam ediyor olması nedeniyle taşınmazın GYO portföyüne alınması konusunda sakınca yaratmayacağı değerlendirilmiştir. 84 parselin sözleşme gereği İsmet Erenleroğlu'na bırakılacak olan, 32/256 hissesine tekabül eden 367,5 m² lik kısmı değerlendirme dışı bırakılmıştır. Fiziki taksimde de İsmet Erenleroğlu'na ayrılan kısım proje bütünlüğünü bozmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerlemeye konusu taşınmazların imar durumları ile ilgili aşağıdaki bilgilere erişilmiştir. İmar durumlarını gösteren imar durum paftası sunulmuştur.

19.04.2013 tasdik tarih ve 1/1000 ölçekli Kartal Güney Revizyon Uygulama Planına göre değerlendirme konusu taşınmazların mevcut imar durumuna ilişkin aşağıdaki bilgilere erişilmiştir.

11371 Ada 184 Parsel: Konut + Ticaret alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 8.388,66 m² nin net parsel alanı olarak kullanıldığı öğrenilmiştir. Konu parsel Blok 5 Kat, KAKS:0,20-0,65 EMSAL:1,75 olup, 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”

11466 Ada 19 Parsel: Konut alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 1.253 m² iken tamamı kesintiye uğramıştır. Konu parsel Ayrık 5 Kat, KAKS:0,20-0,40 EMSAL:1,75'dir. Ayrıca bu parseldeki kesinti miktarı %40'ı aştığından plan notunun A.41 notuna istinaden;

“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.”

Emsal hesabı brüt parsel alanının %60'ı üzerinden yapılmıştır.

11466 Ada 48 Parsel: Kısmen konut alanında kısmen de yolda kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 610 m² iken 10 m² satın alınmasıyla birlikte net parsel alanı 620 m²'ye yükselmiştir. Konu parsel Ayrık 5 Kat, KAKS:0,20-0,40 EMSAL:1,75'dir.

11466 Ada 84 Parsel: Konut + Ticaret Bölgesinde kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 2.940 m² iken kesintiler neticesinde net parsel alanı 1583,741 m² düşmüştür. Bu alanın 367,6 m²'si İsmet Erenleroğlu'na verilecektir, 1216,74 metrekaresi Kiler Gyo'a kalacaktır. Konu parsel Blok 6 Kat TAKS 0,20-0,75 EMSAL: 1,75'dir. Bu parseldeki kesinti miktarı %40'ı aştığından plan notunun A.41 notuna istinaden;

“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.”

Emsal hesabı brüt parsel alanının %60'ı üzerinden yapılmıştır.

11466 Ada 85 Parsel: Konut + Ticaret ve Dini Tesis alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 5.043 m² iken, kesintiler neticesinde parsel alanının 2.351 m²'si ise Konut + Ticaret alanına geri kalan kısmı dini tesis alanı ve yol düzenleme ortaklık payı kapsamında düzenlenmektedir. Konu parsel Blok 6 Kat, KAKS:0,20-0,75 EMSAL:1,75 olup, plan notlarının A.39 maddesine göre 5.000 m²'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir. Ayrıca bu parseldeki kesinti miktarı %40'ı aştığından plan notunun A.41 notuna istinaden;

“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.”

Emsal hesabı brüt parsel alanının %60'ı üzerinden yapılmıştır.

(Parsellerin net parsel alanları mahallinde yapılan kadastral ölçümler neticesinde kesinleşecektir.)

Ada No	Parsel No	Tapu Metrekaresi	İsmet Erenler Oğluna Verilecek Kısım (Net İmar Parseli)	Net İmar Parseli Büyüklüğü (m ²)	İmar Hesabına Esas Arsa Büyüklüğü (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
11371	184	8389		8388,66	8.388,66	18.874,5
11466	84	2940	367,5	1216,74	1396,5	3.142,1
11466	85	5043		2351	3025,8	6.808,1
11466	19	1253		0	751,8	1.691,6
11466	48	610		620	620	1.395,0
Toplam		18.235		12.576,4	14.182,76	31.911,2

(Plan notundan dolayı 84, 85,19 no'lu parsellerde kesinti miktarı %40'ı aştığı için, imar hesabı brüt parselin %60'ı üzerinden yapılmıştır.)

*Değerleme konu parsellerden 84-85-19 ve 48 nolu parseller tevhit edilip beraber geliştirildiğinde parsellerin toplam alanı 5000 m²'yi aştığı için tevhit edilen parselin tamamı ilave imar hakkından faydalanabilmektedir.

PLAN NOTLARI

A. Plan Uygulama Hükümleri

A.4. Eğimden dolayı kazanılan ve iskan olarak kullanılan katlar emsal değerine dahil edilecektir.

A.5. Otopark yönetmeliği, deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerin hükümleri geçerlidir.

A.6. Planda aksine bir açıklama bulunmadığı durumlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

A.7. Plan sınırları içerisinde bulunan tescilli ağaçlar korunacaktır.

A.10. Emsal değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır.

A.11. Açık ve kapalı çıkmalar emsale dâhildir.

A.29. Konut - konut + ticaret ve ticaret alanlarında planda verilen bahçe mesafelerine uyulması ve TAKS değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir.

A.32. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartı ile imar planında özel mülkiyette olan açık otopark lejantında kalan alanlarda özel açık veya zemin altı otopark, kat otoparkı lejantında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yapılabilir.

A.33. İmar planlarında kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda (dini tesis, eğitim, sağlık, kültürel tesis, sosyal tesis, spor alanı, vb.) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak şartıyla tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunmak şartı ile parsel bütününde, kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.

B. Özel hükümler

B.1. Konut alanları

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.

B.2.2. Konut+ Ticaret Alanları

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.



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.

A. Plan uygulama hükümleri ilave düzenlemeler

A.1 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar, yol, park, çocuk oyun alanı ve kamu kullanımına ayrılmış olan diğer bütün alanlar (idari tesis, spor alanı, BHA, teknik altyapı, sosyal kültürel tesis alanı, sağlık tesis alanı, eğitim tesis alanı, okul alanları vb.) Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

A.39. 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.

A.41. 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.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Parseller üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde geliştirilmiş herhangi bir onaylı proje veya yapı ruhsatı olmayıp taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

KİLER GYO A.Ş. aleyhine İstanbul Anadolu 21. Asliye Hukuk Mahkemesi 2015/71 E sayılı dosya üzerinden bir dava açılmış olup mahkeme KİLER GYO A.Ş. ye sözleşme ile devredilen taşınmazlar üzerine davalıdır şerhi işlenmesine karar verilmiştir. Bu şerh daha sonra kaldırılmış olup alınan bilgiye göre dava da düşmüştür.

İstanbul Anadolu 25. Asliye Hukuk Mahkemesi 2015/65 E. sayılı dosya üzerinden Kiler GYO A.Ş. aleyhine açılan dava Kiler GYO A.Ş. lehine sonuçlanmış olup bu husus Kiler GYO A.Ş. tarafından

23.02.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'na yapılan özel durum açıklaması ile kamuya duyurulmuştur.

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

Değerleme konusu parseller terkleri yapılmış arsa nitelikli olup, imar durumları belirlenmiştir. İmar koşullarına bağlı olarak uygulama yapılabilmektedir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin "a" bendine göre "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler."

Yine aynı tebliğin 22.maddesi "c" bendine göre "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler."

Bu sebeple değerlendirme konusu gayrimenkullerin imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

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

Parseller üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmadığından, yapılan çalışmalar bu kapsam çerçevesinde incelenmemiştir.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu parsellerden 11371 Ada 184 nolu parsel üzerinde proje geliştirme imkânı vardır.

Değerleme konusu parsellerden 11466 Ada 84-85-19-48 nolu parseller de komşu parseller olup, bu parseller üzerinde birlikte proje geliştirme imkânı vardır.

Söz konusu parseller doğal bitki örtüsüyle kaplıdır. 11466 ada 84-85 parsel ve 11371 ada 184 nolu parseller Çanakkale Caddesi'ne cephelidir. 19 ve 48 nolu parseller ise Kaan Sokak'a cephelidir. Parseller az eğimli bir topografik yapıya sahiptir.

5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- 11466 ada 84-85 parsel ve 11371 ada 184 nolu parseller Çanakkale Caddesi'ne cephelidir. 19 ve 48 nolu parseller ise Kaan Sokak'a cephelidir.
- 11466 ada 19 Parsel dörtgen şemalıdır. Kaan Sokak cephelidir. Parselin kuzey cephesinde yol ve kısmen park, doğu cephesinde Kaan Sokak, güney cephesinde diğer komşu parseller ve batı cephesinde 11466 ada 85 parsel yer almaktadır. Düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir.
- 11466 Ada, 48 Parsel dörtgen şemalıdır. Doğü cephesi sokak, diğer cepheler komşu parseller ile sınırlıdır. Düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir.
- 11371 Ada,184 Parsel çokgen şemalıdır. Kuzey, doğu ve batı cephesi yol ile çevrilidir. Parsel kısmen eğimli bir topografya ya sahiptir.
- 11466 Ada 84 parsel üçgen şemalı olup doğu cephesi diğer komşu parseller, batı cephesi Çanakkale Caddesi, güney cephesinde 11466 Ada 85 parsel yer almaktadır.
- 11466 Ada, 85 Parsel dörtgen şemalıdır. Batı cephesinde Çanakkale Caddesi yer almakta olup diğer düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir.
- Parsellerin yakın çevresinde kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır.
- Parseller üzerinde herhangi bir yapı veya ekili dikili ürün bulunmamaktadır.
- Bölgede elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı yatırımları tamamlanmıştır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Parsellerin bir kısmı Çanakkale Caddesi üzerinde ve bir kısmı ise caddeye paralel Kaan Sokak üzerinde yer almaktadır.
- Yakın çevresindeki yapılaşma düzenlidir.
- Parsellerin bulunduğu noktada, neredeyse zemin kat seviyesinden Marmara Denizi manzarası mevcuttur.
- 11371 ada 184 parsel ve 11466 ada 85 no'lu parselin ilave imar artışı söz konusudur. Yine 84-85-19-48 nolu parseller tevhit edildiklerinde ilave imar hakkından faydalanmaktadırlar.
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaydır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Çanakkale Caddesi parsellerin kısmi deniz manzarası zemin kat seviyesinden dahi görülmektedir.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.

Fırsatlar

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

Tehditler

- Bölgede konut projelerine talebin artması, arsa fiyatlarını etkilemektedir.
- Konut arzının artması bölgedeki rekabeti arttırmaktadır.

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

Mahallinde yapılan araştırmada bölgedeki arsalar ile ilgili yapılmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde oranların arsanın büyüklüğü, konumu, hisseli olup olmaması gibi faktörlere bağlı olarak değiştiği öğrenilmiştir. İnşa edilen konutların %45-%50'si arsa sahibine %55-%45'i müteahhit firmaya ait olacak şekilde bir paylaşım oranı söz konusudur.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların boş arsa olmaları ve imar uygulaması görmeleri sebebiyle emsal karşılaştırma ve geliştirme (proje değerlendirme) yöntemleri kullanılmıştır. Arsa değerinin tespit edilmesinde her iki yöntemden de faydalanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bölgede konu mülke yakın mesafedeki satılık arsa verileri ile ilgili incelemeler yapılmıştır.

ARSA EMSALLERİ

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ									
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	İnşaat Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Sahil yoluna 2. parsel	Ticaret Emsal 1,50	700	1190	3.200.000	4.571,43	2.689,08	Remax: 0216 488 20 30	Yakın konumlu manzarası kısıtlıdır.
2	Çırçır Caddesinde	Konut Emsal 1,75	800	1560	5.000.000	6.250,00	3.205,13	Anakent Gayrimenkul: 0216 377 65 64	Belediyenin arkasındaki cadde olup belediye geldikten sonra değer kazanmıştır.
3	E-5 e Yakın konumlu	Ticaret + Konut Emsal 1,75	12500	30625	86.675.000	6.934,00	2.830,20	Katalay Emlak: 0216 488 92 08	E-5 e yakın olması ulaşım imkanı ve bilinirliği yüksektir.
4	Spor Caddesine yakın konumda	Ticaret + Konut Emsal 1,75	4000	7800	24.765.000	6.191,25	3.175,00	Caddebostan Emlak: 0530 325 90 17	Yakın konumda olup yüksek fiyattan pazarlanmaktadır.
5	E-5 e Yakın konumlu	Ticaret + Konut Emsal 2,70	25000	67500	190.000.000	7.600,00	2.814,81	Doğuş Emlak : 0216 456 72 72	E-5 e yakın olması ulaşım imkanı ve bilinirliği yüksek konumda yer almaktadır.
6	Soğanlık Caddesinde	Ticaret + Konut Emsal 1,75	2555	4982	16.200.000	6.340,51	3.251,71	Century 21: 0216 355 70 60	Uzun süreden bu yana pazarlanmakta olup pazarlık payı yüksektir.



Taşınmazlara yakın mesafede yer alan benzer yapılanma koşullarına sahip arsalarda birim metrekare satış fiyatları 4.571 TL -7.600 TL aralığında değişmektedir.

Emsal Düzeltme tablosu aşağıdaki gibidir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı	3.200.000	5.000.000	86.675.000	24.765.000	190.000.000	16.200.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	10%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	3.040.000	4.750.000	82.341.250	22.288.500	171.000.000	15.390.000
İnşaat Emsal Alanı(m2)	1.190	1.560	30.625	7.800	67.500	4.982
Birim M2 Satış Değeri	2.554,62	3.044,87	2.688,69	2.857,50	2.533,33	3.089,12
Konum Düzeltmesi	5%	0%	10%	10%	15%	5%
Alan Düzeltmesi	15%	15%	-5%	10%	-10%	10%
İmar Kaynaklı Düzeltme	0%	0%	5%	0%	10%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	20%	15%	10%	20%	15%	15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	3.066	3.502	2.958	3.429	2.913	3.552
Ortalama	3.237 TL					

Tüm bu değerlendirmeler emsal arsaların inşaat hakları üzerinden birim metrekare değerleri hesap edilmiştir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Emsal 1 Sahil yoluna 2. parsel olması nedeni ile manzara ve konum avantajı yüksektir. Emsal 3 ve 5 ise E-5 e yakın konumlu olması nedeni ile yüksek şerefliyedir. Emsal 2 son dönemlerde hızlı değer artışı yaşanan bölgede yer almaktadır. Emsal 6 Uzun zamandan beri pazarlanmaktadır. Yapılanma şartları birbirine oldukça benzerdir.

Satışta olan arsalar üzerinden pazarlık payları düşülüp ardından inşaat hakkı üzerinden birim inşaat başına düşen arsa değeri tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların mevkii, konumu, parsel alanları, imar fonksiyonları, yapılanma koşulları ve çevresinin teşekkül tarzı göz önünde bulundurulup; çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsaların konut imarlı kısımlarının emsal karşılaştırma yöntemine göre inşaat başına düşen arsa birim satış değeri 3.237,00.-TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Arsanın imar hakkına bağlı inşaat birim değeri düzeltme tablosuna göre **3.250 TL olarak takdir edilmiş** ve bu değer yuvarlanarak 3.250 TL olarak kabul edilerek arsa değerleri hesaplamasında kullanılmıştır.

Ardından değerlendirme konusu parsellerin imar haklarına bağlı olarak inşaat hakkı belirlenmiş ve konum düzeltmesi ve hisseli olma durumuna göre düzeltmeler yapılarak düzeltilmiş birim inşaat başına düşen arsa bedeli ve arsa satış değerleri takdir edilmiştir.

Ada	Parsel	İmar Hesabına Esas Arsa Büyüklükleri (m2)	Toplam İnşaat Alanı (m2)	İnşaata Esas Arsa Birim m2 Değeri	Konum Düzeltmesi	Hisseli Olma Durumu	Düzeltilmiş İnşaat Birim Fiyat (TL)	Değerler (TL)	Arsa Birim M2 Değer (TL)
11371	184	8388,66	18.874,49	3.250 TL	100%	95%	3088	58.284.410	6.948,00
11466	84	1396,5	3.142,13	3.250 TL	100%	100%	3250	10.211.906	7.312,50
11466	85	3025,8	6.808,05	3.250 TL	100%	95%	3088	21.023.258	6.948,00
11466	19	751,8	1.691,55	3.250 TL	90%	100%	2925	4.947.784	6.581,25
11466	48	620	1.395,00	3.250 TL	90%	100%	2925	4.080.375	6.581,25
Toplam		14.182,76	31.911,21					98.547.733	6.948,42

- 84-85- 19 ve 48 nolu parsellerin birlikte tevhit edilerek geliştirileceği kabul edilmiştir. Parsellerin tevhit edilmesi durumunda arsa büyüklüğü 5.000 m²'yi geçtiğinden, parsellerin tümü üzerinden ilave imar hakkı hesap edilmiştir.
- 84, 85 ve 19 nolu parsellerde kesinti miktarı %40'ı geçtiği için emsal hesabı parselin brüt alanının %60'ı üzerinden hesaplanmıştır.
- Emsal karşılaştırma yöntemine göre parsellerin konut imarlı kısımlarının toplam 98.547.733 TL olarak saptanmıştır. 2795 ada 85 adanın "Dini Tesis" imarlı kısmı, düzenleme ortaklık payı doğrultusunda bedelsiz terk edileceği için değerlemede göz ardı edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Parsellerin değer tespiti için proje geliştirme yöntemi kullanılmış olup geliştirmede kullanılan varsayımlar takip eden bölümde belirtilmiştir. Proje geliştirmede kullanılan birim metrekare satış fiyatını hesaplamada kullanılan konut ve ticari ünite emsalleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Satılık Ticari Ünite Emsalleri

Konu mülkün yer aldığı bölgeye yakın konumdaki projelerdeki birim metrekare ticari ünite satış fiyatları tabloda belirtilmiştir.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Çanakkale Caddesinde	Benzer niteliklerde	695	6.300.000	9.064,75	Parlak İnşaat: 0216 565 81 27	Aynı caddededir.
2	Rahmanlar Caddesinde	Benzer niteliklerde	175	1.250.000	7.142,86	Remax: 0216 488 20 30	Kısmen düşük şerefiyelidir.
3	Halitpaşa Caddesi	Benzer niteliklerde	100	550.000	5.500,00	Sahibinden: 0216 353 34 34	Yakın konumlu olup düşük şerefiyeli konumdadır.
4	Çanakkale Caddesinde	Benzer niteliklerde	220	1.750.000	7.954,55	Trio Gayrimenkul: 0216 387 88 44	Aynı caddede park yeri mevcuttur.
5	Çanakkale Caddesinde	Benzer niteliklerde	250	2.500.000	10.000,00	Atlantis Yapı : 0216 576 20 07	Aynı caddede park yeri mevcuttur.
6	Rahmanlar Caddesinde	Benzer niteliklerde	260	1.830.000	7.038,46	Timaş Gayrimenkul: 0216 388 85 83	Kısmen düşük şerefiyelidir.



	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı	6.300.000	1.250.000	550.000	1.750.000	2.500.000	1.830.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	5.985.000	1.187.500	522.500	1.662.500	2.375.000	1.738.500
Alanı(m2)	695	175	100	220	250	260
Birim M2 Satış Değeri	8.611,51	6.785,71	5.225,00	7.556,82	9.500,00	6.686,54
Konum Düzeltmesi	0%	15%	15%	10%	10%	15%
Alan Düzeltmesi	-10%	0%	0%	-5%	-5%	-5%
İmar Kaynaklı Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	15%	15%	5%	5%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	7.750	7.804	6.009	7.935	9.975	7.355
Ortalama	7.805 TL					

Tüm değerlendirmeler ışığında geliştirilecek projede ticari birimler için başlangıç ortalama birim metrekare satış değerinin 7800 TL/m² olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Satılık Konut Emsalleri

Konu mülkün yer aldığı bölgeye yakın konumdaki projelerdeki birim metrekare konut satış fiyatları tabloda belirtilmiştir.

SATILIK KONUT EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 Yaş 12. Kat	95	650.000	6.842,11	Sky Gayrimenkul: 0216 266 06 86	Kısmi manzaralı ve pazarlık payı mevcuttur.
2	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 Yaş 14. Kat	208	1.350.000	6.490,38	Century 21: 0216 580 81 10	Manzaralı ve pazarlık payı mevcuttur.
3	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 Yaş 6. Kat	95	635.000	6.684,21	Sahibinden: 0216 353 34 34	Şehir manzaralı, düşük şerefiyeli konumdadır.
4	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 Yaş 10. Kat	125	900.000	7.200,00	Canan Aksoy: 0216 395 05 05	Tam deniz manzaralı olup pazarlık payı mevcuttur.
5	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 Yaş 2. Kat	95	550.000	5.789,47	Century 21: 0216 580 81 10	Şehir manzaralı, düşük şerefiyeli konumdadır.
6	Vadi Kule	Yakın Konumlu Düşük Şerefiyede 6.Kat	125	695.000	5.560,00	Century 21: 0216 305 03 03	Şehir manzaralı, Kısmen düşük şerediyelidir.
7	Vadi Kule	Yakın Konumlu Düşük Şerefiyede 8.Kat	125	635.000	5.080,00	Remax: 0216 352 16 75	Şehir manzaralı, Kısmen düşük şerediyelidir.
8	Vadi Kule	Yakın Konumlu Düşük Şerefiyede 20.Kat	85	560.000	6.588,24	Remax: 0216 299 09 09	Deniz manzaralı, düşük şerefiyeli konumdadır.
9	Gökdeniz	Yakın Konumlu 10.Kat	85	600.000	7.058,82	Gökdeniz: 0216 353 40 11	Deniz manzaralı, Kısmen düşük şerediyeli dir.
10	Gökdeniz	Yakın Konumlu 22.Kat	85	640.000	7.529,41	Gökdeniz: 0216 353 40 11	Deniz manzaralı, Kısmen düşük şerediyeli dir.
11	Gökdeniz	Yakın Konumlu 23.Kat	135	930.000	6.888,89	Gökdeniz: 0216 353 40 11	Deniz manzaralı, Kısmen düşük şerediyeli dir.
12	Gökdeniz	Yakın Konumlu 12.Kat	95	610.000	6.421,05	Gökdeniz: 0216 353 40 11	Şehir manzaralı, Kısmen düşük şerediyeli dir.
13	Gökdeniz	Yakın Konumlu 24.Kat	135	930.000	6.888,89	Canan Aksoy: 0216 395 05 08	Şehir manzaralı, Kısmen düşük şerediyeli dir.

Kartal ilçesi'nde yer alan projeler, farklı büyüklüklerde arsa alanlarına bağlı olarak farklı konseptlerde geliştirilmiştir. Bölgenin imar durumu çerçevesinde bazı projelerde ofis ve ticari fonksiyonlara da yer verildiği görülmektedir. Bölgede birçok proje bünyesinde günübirlik ihtiyaçları karşılamaya yönelik ticari birimlere yer verilmiştir. Bölge henüz oturmamış bir yerleşme desenine sahiptir. Ancak hızlı bir



fonksiyonel dönüşüm sürecine girmiştir. Hem fiziki ömürlerini dolduran hem de ekonomik olarak eskiyen konut ve sanayi yapıları yerini prestijli projelere bırakmaya başlamıştır. Çevrede inşaat süreci devam eden projelere ilave olabilecek dönüşümü bekleyen sanayi yapıları ve konut alanları bulunmaktadır.

- Bölgede yapılan saha çalışmalarında parsel bazında da bina dönüşümün de hızlandığı görülmektedir.
- Bu tür projelerde birim metrekare satış değeri 5.080 TL' den başlayıp, manzaraya bağlı olarak 7500 TL lere kadar yükselebilmektedir.
- Kartal D-100 (E-5) üzerinde gelişen projelerde daha çok küçük üniteler yer alırken, sahil kesimine doğru aileyi hedefleyen projelerin ağırlıklık kazandığı gözlenmiştir.
- Bölgedeki projeler brüt/net alan farkları %35 ler civarındadır. Fakat konu projede brüt/net alan kayıpları %20 ler civarında hesap edilmiştir. Bu sebeple satış rakamı öngörülürken bu durum göz önünde bulundurulmuş ve net alanlar üzerinden birim metrekare satış değeri hesaplanmış ardından yasal brüt alan birim metrekare fiyatı takdir edilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13
Satış Fiyatı	650.000	1.350.000	635.000	900.000	550.000	695.000	635.000	560.000	600.000	640.000	930.000	610.000	930.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	617.500	1.282.500	603.250	855.000	522.500	660.250	603.250	532.000	570.000	608.000	883.500	579.500	883.500
Alan(m2)	95	208	95	125	95	125	125	85	85	85	135	95	135
Birim M2 Satış Değeri	6.500,00	6.165,87	6.350,00	6.840,00	5.500,00	5.282,00	4.826,00	6.258,82	6.705,88	7.152,94	6.544,44	6.100,00	6.544,44
Konum Düzeltmesi	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-5%	-10%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İmar Kaynaklı Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-5%	-10%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	6.175	5.858	6.033	6.498	5.225	4.754	4.585	5.633	6.371	6.795	6.217	5.795	6.217
Ortalama	5.858 TL												

- Tüm bu değerlendirmeler ışığında ve düzeltme tablosuna göre konut birim metrekare satış değerinin 5.850.-TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin bir ölçüde değişebileceği öngörülmektedir.
- Konu taşınmazlara ait inşaat alanı hesabında 14/9/2013 tarihli, 28765 nolu Tip İmar Yönetmeliği " esas alınmıştır. Yönetmelikteki aşağıda yer alan maddeler dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.
 - *Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,*
 - *Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökölür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler emsale dahil edilmez.*
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörölmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörölmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- Çalışmalar sırasında Amerikan Doları kullanılmıştır. Hesaplamalarda döviz kuru olarak 13.12.2016 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası USD döviz satış kuru olan 3,4784 TL olarak kabul edilmiştir.
- Pazarlama maliyetlerinin proje cirosunun %3'ü olacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir Alan: Emsal alana %20 oranında emsal harici alan dâhil edilerek hesaplanmıştır.

- Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır
- Sığınak Alanı: Her 20 m² emsal alanı için 1 m² sığınak alanı hesaplanmıştır.
- Otopark alanı: Her araç başına 30 m² otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır. Ticari ünite düşünülen parsellerde her 50 m²'lik alana bir araçlık otopark alanı ayrılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık TL bazlı Hazine Bonosu oranı olan %11.45 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- İndirgeme oranı %16,60 olarak alınmıştır.
- Konut fiyatı artışının yıllık sırasıyla%12 ve %10 olacağı varsayılmıştır.
- Ticari birim fiyatı artışının yıllık sırasıyla%10 ve %10 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Projedeki konut ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dâhil inşasına değerlendirme 01.01.2017 yılı ile başlanacağı inşaatın 31.12.2019 itibariyle tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamındaki konutların, projenin inşaatının başlaması ile birlikte, 3 yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.
- Konutların satışının inşaatın başlaması ile birlikte başlayacağı varsayılmıştır.
- Standart inşa özelliklerinde olacağı varsayılmıştır.
- 11371 Ada 184 parselin üstünde proje geliştirileceği, 11466 ada 84.85.19 ve 48 nolu parsellerin ise birlikte geliştirileceği varsayılmıştır. 11371 ada 184 nolu parseller üzerinde geliştirilen projede ticari birimlerin yer alacağı kabul edilmiştir.
- Nakit Akış analizinde arsa sahiplerine ayrılacak payın belirlenmesi için sözleşme incelenmiş ve sözleşmedeki anlaşmalara bağlı metrekareler hesaplanmıştır.
- Sözleşme belirlenen metrekareler aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.
 - ✓ Umut Yapı Kooperatifine 110m² büyüklüğünde 21 adet olmak üzere 2310 m²
 - ✓ Kenan Özyuva Kooperatifine 100 m² büyüklüğünde 19 adet olmak üzere 1900 m²
 - ✓ Özşafak Yapı Kooperatifine 75 m² büyüklüğünde 69 adet olmak üzere 5175 m² olarak dağıtılacaktır.
- Dağıtım yapılırken kooperatiflerinin parsel üzerindeki arsa payları dikkate alınmıştır.
- Kiler GYO A.Ş. hem geliştirici hem de arsa sahibi olduğu için arsa sahibi olarak da nakit akışının içinde ayrıca pay verilmiştir. Ayrıca projenin geliştirilmesinden kaynaklı hak ve faydaları da ayrıca hesaplanmıştır. Kiler GYO'nun sahibi bulunduğu arsa payları belirlenirken toplamda arsa sahiplerine ayrılması gereken pay dikkate alınmıştır. Totalde ayrılan pay %45-%50 aralığında tutulmuştur.

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (11371 Ada 184 Parsel)	
Ada	11.371
Parsel	184
Konut +Ticari İmarlı Net Alanı(m2)	8.388,66

Net Arsa Alanı(m2)	8.389
TAKS	0,30
Emsal	1,75
İlave İmar Hakkı	0,5
Taban Alanı(m2)	2.516,60
Emsal Alanı(m2)	18.874
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%

Emsal Harici Alan (m2)	3.775
Satılabilir Alanı(m2)	24.914
Konut Alanı (m2)	20.384
Ticari Alan(m2)	2.265
Ticari Alan Depo	2.265
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	204
Otopark Adedi	392
Otopark Alanı (m2)	11.755
Siğınak (m2)	944
Sosyal Tesis (m2)	500
Toplam .bodrum Kat (m2)	13.199
Brüt İnşaat Alanı (m2)	38.113
Daire Adedi	204
Peyzaj Alanı (m2)	5.872

Kabuller

Satılabilir Alan: Emsal alana %20 oranında emsal harici alan dahil edilerek hesaplanmıştır.

Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır.

Siğınak Alanı: Her 20 m2 emsal alanı için 1 m2 siğınak alanı hesaplanmıştır.

Otopark alanı: Konutlar için her araç başına 30 m2 otopark alanı, ticari alanlarda ise her 50 m2 için 1 araçlık yer ayrılacağı kabul edilmiştir:

MALİYET HESAPLARI (11371 Ada 184 Parsel)

Arsa Alanı, m ²	8.389
Ortak Alanlar (Sosyal Tesis)(m2)	500
Otopark sığınak(m2)	12.699
Satılabilir Alanı (Konut+Ticaret) (m2)	24.914
Toplam Brüt İnşaat Alanı (m2)	38.113
Ortalama Brüt Unite Alanı (m2)	100,00
Konut Sayısı	204
Ticari Alan (m2)	4.530
Peyzaj + Açık Otopark Alanı	5.872

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ² / adet	TL/m ²	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	20.384	1.400	28.538.221
Ticari	4.530	950	4.303.383
Sosyal tesis	500	1.200	600.000
Otopark+Sığınak	12.699	550	6.984.314
TOPLAM BİNA MALİYETİ,TL			40.425.918
BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı	5.872	110	645.927
Altyapı Maliyeti	8.389	110	922.753
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			1.568.679
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			41.994.598
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		839.892
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	4,0%		1.679.784
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		419.946
Yasal İzinler & Danışmanlık	3,0%		1.259.838
Teslim	3,0%		1.259.838
Rezerv	2,0%		839.892
Müteahhit Ücreti	10,0%		4.199.460
TOPLAM DİĞER MALİYETLER,TL			10.498.649
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,TL			52.493.247
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET,TL			1.377

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (11371 Ada 184 Parsel)				
Konut Satılabilir Alan(m2)	20.384			
Unite Sayısı	204			
Konut Birim Satış Değeri, TL/m ²	5.850			
Konut Alanı	100			
Ticari Alan (m2)	4.530			
Ticari Alan Birim Satış Değeri, TL/m ²	7.800			
Arsa Alanı (m2)	8.389			
Arsa Sahiplerine Verilmesi Gereken M2	6.290			
Arsa Sahiplerine Verilmesi TL				
Kiler GYO AŞ'nin Arsa Paylaşım Oranı	42%			
Konut Değeri Artış Oranı				
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
				31.12.2019
	TOPLAM	0	1	2
				3
Daire Satış Gelirleri				
Ünite Satış Değeri (TL)		585.000	655.200	720.720
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (TL)	6.402	5.850	6.552	7.207
Fiyat Artışı			12,0%	10,0%
Satış Hızı	%100,0	40%	40,0%	20,0%
Satış Adedi	204	82	82	41
Satılan Metrekare	20384	8154	8154	4077
Toplam Satış Gelirleri (TL)	130.506.101	47.699.598	53.423.550	29.382.953
Ticari Satış Gelirleri				
Ünite Satış Değeri (TL)		780.000	858.000	943.800
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (TL)	9.181	7.800	8.580	9.438
Fiyat Artışı			10,0%	10,0%
Satış Hızı	%100,0	0%	30,0%	70,0%
Satış Adedi				
Satılan Metrekare	4530	0	1359	3171
Toplam Satış Gelirleri (TL)	41.586.983	0	11.659.902	29.927.081
Toplam Satış Gelirleri (TL) (Konut+Ticaret)	172.093.085	47.699.598	65.083.452	59.310.034
Giderler				
Satış - Pazarlama (TL)	%3,0	570.450	886.285	986.342
Toplam Giderler	2.443.077	570.450	886.285	986.342
Brüt Gelir	169.650.008	0	47.129.148	58.323.692
Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım	100,0%	30%	40%	30%
Geliştirme Maliyeti (TL)	52.493.247	15.747.974	20.997.299	15.747.974
Nakit Akışları Gelir-Gider (TL)	117.156.761	0	31.381.174	42.575.718
Arsa Sahibi Payı (TL) (Proje Konutlar Üzerinden)	40.270.521		14.718.758	9.066.755
Kiler GYO'a Ait Hissenin Değeri	50.386.663	0	13.965.835	17.365.223
Arsa Değeri Toplam	90.657.184		28.684.593	26.431.977
Nakit Akışları (TL)	26.499.576	0	2.696.582	16.143.741

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (11466 Ada 84-85-19-48 Parsel)

Ada	2.795
Parsel	84-85-19-48
Konut İmarlı Net Alanı(m2)	5.794,10

Net Arsa Alanı	5.794
TAKS	0,30
Emsal	1,75
İlave İmar Hakkı	0,5
Taban Alanı(m2)	1.738,23
Emsal Alanı(m2)	13.037
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%
Emsal Harici Alan (m2)	2.607
Satılabilir Alanı(m2)	15.644
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	156
Otopark Adedi	156
Otopark Alanı (m2)	4.693
Siğınak (m2)	652
Sosyal Tesis (m2)	500
Toplam .bodrum Kat (m2)	5.845
Brüt İnşaat Alanı (m2)	21.489

Daire Adedi	156
Peyzaj Alanı (m2)	4.056

Kabuller

Satılabilir Alan: Emsal alana %20 oranında emsal harici alan dahil edilerek hesaplanmıştır.

Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır.

Siğınak Alanı: Her 20 m2 emsal alanı için 1 m2 siğınak alanı hesaplanmıştır.

Otopark alanı: Her araç başına 30 m2 otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır.

MALİYET HESAPLARI (11466 Ada 84-85-19-48 Parsel)

Arsa Alanı, m ²	5.794
Ortak Alanlar (Sosyal Tesis) (m2)	500
Otopark sığınak (m2)	5.345
Satılabilir Alan (m2)	15.644
Toplam Brüt İnşaat Alanı(m2)	21.489
Ortalama Brüt Unite Alanı (m2)	100,00
Konut Sayısı	156
Peyzaj + Açık Otopark Alanı (m2)	4.056

	Miktar	Birim	Toplam Maliyet
	m ² / adet	TL/m ²	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	15.644	1.400	21.901.698
Sosyal tesis	500	1.200	600.000
Otopark	5.345	600	3.207.034
TOPLAM BİNA MALİYETİ,TL			25.708.732
BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı (m2)	4.056	110	446.146
Altyapı Maliyeti	5.794	110	637.351
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			1.083.497
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI			26.792.229
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		535.845
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	4,0%		1.071.689
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		267.922
Yasal İzinler & Danışmanlık	3,0%		803.767
Teslim	3,0%		803.767
Rezerv	2,0%		535.845
Müteahhit Ücreti	10,0%		2.679.223
TOPLAM DİĞER MALİYETLER,TL			6.698.057
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,TL			33.490.286
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET,TL			1.558

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (11466 Ada 19-48-84-85 Parsel)				
Satılabilir Alan	16.539			
Unite Sayısı	156			
Unite Birim Satış Değeri, TL/m ²	5.850			
Unite Alanı (m2)	100			
Arsa Alanı (m2)	5.794			
Arsa Sahiplerine Verilmesi Gereken M2	3.095			
Kiler GYO AŞ'nin Arsa Paylaşım Oranı	50%			
Konut Değeri Artış Oranı				
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
			0,50	1,50
				2,50
	TOPLAM	0	1	2
				3
Daire Satış Gelirleri				
Unite Satış Değeri (TL)		585.000	655.200	720.720
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (TL)	6.402	5.850	6.552	7.207
Fiyat Artışı			12,0%	10,0%
Satış Hızı	%100,0	40%	40,0%	20,0%
Satış Adedi	165	66	66	33
Satılan Metrekare	16539	6616	6616	3308
Toplam Satış Gelirleri (TL)	105.887.416	38.701.541	43.345.726	23.840.149
Giderler				
Satış - Pazarlama (TL)	%3,0	943.782	1.057.036	581.370
Toplam Giderler	2.582.187	943.782	1.057.036	581.370
Brüt Gelir	103.305.228	0	37.757.759	42.288.690
Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım	100,0%	40%	40%	20%
Geliştirme Maliyeti (TL)	33.490.286	13.396.115	13.396.115	10.498.649
48 Parsel İle İlgili Satınalma Maliyeti		65.813		
Nakit Akışları Gelir-Gider (TL)	65.948.537	0	24.295.832	28.892.575
Arsa Sahibi Payı (TL) (Proje Konutlar Üzerinden)	19.814.501	0	7.242.142	8.111.199
Kiler GYO'a Ait Arsa Değeri	32.715.431		11.957.394	13.392.282
Nakit Akışları (TL)	13.418.605	0	5.096.295	7.389.094

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (Tüm Parseller)				
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
	TOPLAM	0	1	2
				3
Konut Satış Gelirleri (TL)	236.393.517	0	86.401.139	96.769.276
Ticari Satış Gelirleri	41.586.983	0	0	11.659.902
Toplam Satış Gelirleri (TL) (Konut+Ticaret)	277.980.500	0	86.401.139	108.429.178
Giderler				
Satış - Pazarlama (TL)	5.025.264	0	1.514.232	1.943.321
Geliştirme Maliyeti (TL)	89.784.126	0	29.144.089	34.393.413
Toplam Giderler	94.809.390	0	30.658.321	36.336.734
Nakit Akışları Gelir-Gider (TL)	183.171.110	0	55.742.818	72.092.444
Arsa Sahibi Payı (TL)	143.187.117	0	47.884.129	57.044.096
Nakit Akışları (TL)	39.983.993	0	7.858.689	15.048.348

Risksiz Getiri Oranı	11,45%	11,45%	11,45%
Risk Primi	4,58%	5,15%	5,73%
İNDİRGEME ORANI	16,03%	16,60%	17,18%
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	31.111.503	30.862.083	30.612.017
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	31.110.000	30.860.000	30.610.000
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	8.944.199	8.872.494	8.800.603
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	8.940.000	8.870.000	8.800.000

Risksiz Getiri Oranı	11,45%	11,45%	11,45%
Risk Primi	4,58%	5,15%	5,73%
İNDİRGEME ORANI	16,03%	16,60%	17,18%
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	116.476.497	115.712.203	114.945.077
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	116.480.000	115.710.000	114.950.000
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	33.485.654	33.265.928	33.045.388
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	33.490.000	33.270.000	33.050.000

Risksiz Getiri Oranı	11,45%	11,45%	11,45%
Risk Primi	4,58%	5,15%	5,73%
İNDİRGEME ORANI	16,03%	16,60%	17,18%
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	147.588.001	146.574.287	145.557.094
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	147.590.000	146.570.000	145.560.000
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	42.429.853	42.138.422	41.845.991
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	42.430.000	42.140.000	41.850.000

Risksiz Getiri Oranı	11,45%	11,45%	11,45%
Risk Primi	4,58%	5,15%	5,73%
İNDİRGEME ORANI	16,03%	16,60%	17,18%
KİLER GYO A.Ş. ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	67.081.154	66.624.469	66.166.199
KİLER GYO A.Ş. ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	67.080.000	66.620.000	66.170.000
KİLER GYO A.Ş. ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	19.285.060	19.153.769	19.022.021
KİLER GYO A.Ş. ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	19.290.000	19.150.000	19.020.000

Risksiz Getiri Oranı	11,45%	11,45%	11,45%
Risk Primi	4,58%	5,15%	5,73%
İNDİRGEME ORANI	16,03%	16,60%	17,18%
KİLER GYO A.Ş. TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	98.192.658	97.486.552	96.778.216
KİLER GYO A.Ş. TOPLAM NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	98.190.000	97.480.000	96.780.000
KİLER GYO A.Ş. TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	28.229.260	28.026.263	27.822.624
KİLER GYO A.Ş. TOPLAM NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	28.230.000	28.020.000	27.820.000



6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu arsalar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsalar üzerinde geliştirilen projelerde boş arazi değeri toplamı 115.710.000 TL (33.270.000 USD), proje değeri toplamı 146.570.000 TL (42.140.0000 USD) olarak hesap edilmiştir.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve imar durumu dikkate alındığında, “Konut + Ticari” amaçlı kullanımıdır. Çevresinin gelişimi incelendiğinde parsel üzerinde ağırlıklı konut ve destekleyici miktarda ticari birimlerinden oluşan bir proje geliştirilmesi fizibil görülmüştür.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu arsalar üzerinde henüz bir proje geliştirilmediği için bölünmüş ve müşterek bir kısım bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Mahallinde yapılan görüşmelerde son dönemde bölgede konut talebinin artması sebebiyle arsa fiyatlarında da artış gözlemlendiği ve arsa sahibi ve mal sahibi paylaşım oranlarında %50 -%55 bazen daha üstünde bile anlaşmalar yapıldığı öğrenilmiştir.

Satılık olan arsa emsallerinin çoğunluğunun konu mülk ile benzer konuma sahip olması ve taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması, parselin boş arsa olmasından dolayı emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

Buna Göre:

Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile hesaplanan arsa değeri yaklaşık **98.550.000 TL (28.330.000 USD)**, **gelir indirgeme yöntemine** ise yaklaşık değeri **115.710.000 TL (33.270.000 USD)** olarak hesaplanmıştır.

Proje geliştirme yönteminde henüz kesinleşen bir proje olmadığı için, emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınmıştır. Buna bağlı olarak **arsaların nihai değeri 98.550.000 TL (28.330.000 USD)** olarak hesaplanmıştır.

Kiler GYO A.Ş.'ye ait arsaların ise Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile hesaplanan arsa değeri yaklaşık **65.510.000 TL (18.830.000 USD)**, gelir indirgeme yöntemine ise yaklaşık değeri **66.620.000 TL (19.150.000 USD)** olarak hesaplanmıştır. Proje geliştirme yönteminde henüz kesinleşen bir proje olmadığı için, emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınmış ve arsanın değeri **65.510.000 TL (18.830.000 USD)** olarak takdir edilmiştir.

Proje geliştirme yöntemine göre KİLER GYO A.Ş.'nin projeden elde edeceği hak ve faydanın değeri **30.860.000 TL (8.870.000 USD)** olarak hesaplanmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2015 değerlendirme tarihi, 26.01.2015 rapor tarihi, 2015-018-GYO-003 numaralı rapor hazırlanmıştır.

03.06.2015 tarihinde 2015-018-GYO-003-REV nolu rapor hazırlanmış olup, tapu kayıtlarındaki değişiklikler açısından bir inceleme yapılmıştır.

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

Değerleme konusu parsellerden 11466 ada 85 nolu parselin 3/8 hissesi, 11371 ada 184 no'lu parselin 97464/1118488 hissesi, 11466 ada 19 no'lu parsel ve 11466 ada 84 nolu parsellerin tamamı, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir. Değerleme konusu bu mülklerin tebliğ doğrultusunda değerlendirildiğinde arsa olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tapu kayıtlarında, Kiler GYO A.Ş.'nin 184,48 ve 85 nolu parseller ile kat karşılığı arsa payı sözleşmesini yaptığına dair kayıt, tapu siciline şerh edildiği görülmüştür. Ayrıca tescil işlem belgeleri de rapor ekinde sunulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ'in 26. Maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı 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 Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir."

Ayrıca 11466 Ada 84 Parsel üzerinde bulunan; 32/256 hissesi üzerinde ihtiyati tedbir şerhi yukarıda belirtildiği üzere sözleşme gereği Kiler GYO'nun İsmet Erenleroğlu'na vereceği pay (Parsellerin tevhid edilmesi ve terklerinin yapılması sonrasında kuzeyde ifraz edilerek oluşturulacak 367 m²'lik yeni parsel) ile alakalı olup değerlendirme konusu parseller için 27.01.2015 tarih ve 4324 sayılı ile "Tevhiden İmar Durumu" başvurusunda bulunulmuştur. Parseller imar plan askı süreci sonrası tevhid edilecek ve ardından 367,5 m² lik kısım ifraz edilerek İsmet Erenleroğlu adına tescil edilecektir. İfraz işleminin plan askı işlemi tamamlanmadan gerçekleştirilememesi nedeniyle henüz ifraz işlemi gerçekleştirilmemiştir. Müşteriden edinilen bilgiye göre bu konudaki plan askı süreci devam etmektedir.



Sözleşmenin ardından (Eski 2795 Ada) (Yeni 11466) 84 Parsel'in 32/256 hissesi İsmet Erenleroğlu'na aitken satış işleminden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 23.01.2015 tarih 1807 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.

Söz konusu şerhin, yukarıda detayları verilen sözleşme hükümleri uyarınca 84 parselin ifraz edilerek İsmet Erenleroğlu'na verilecek olan kısmı ile ilgili olması ve Kartal Belediyesi'nde ifraz işlemlerinin halihazırda devam ediyor olması nedeniyle taşınmazın GYO portföyüne alınması konusunda sakınca yaratmayacağı değerlendirilmiştir. 84 parselin sözleşme gereği İsmet Erenleroğlu'na bırakılacak olan, 32/256 hissesine tekabül eden 367,5 m² lik kısmı değerlendirilme dışı bırakılmıştır.

Buna göre Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan 19,84 parsellerin tamamının 85 nolu parselin 3/8 hissesinin 184 parselin 42347/1118488 hissesinin arsa olarak, Kiler GYO mülkiyeti'nde bulunmayan parsellerin tamamı üzerinde şerh edilmiş kat karşılığı arsa payı sözleşmesi uyarınca elde edilecek gelirlerin ise gayrimenkule dayalı hak ve fayda olarak GYO portföyüne alınması uygun görülmüştür.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

28.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Değerleme Esas Gayrimenkullerin Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	28.330.000	98.550.000
KDV Dâhil	33.429.000	116.289.000

	Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Parsellerin Pazar Değeri (USD)	Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Parsellerin Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	18.830.000	65.510.000
KDV Dâhil	22.219.000	77.302.000

	Kiler GYO A.Ş. 'ye Ait Hak ve Faydaların Pazar Değeri (USD)	Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Hak ve Faydaların Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	8.870.000	30.860.000
KDV Dâhil	10.467.000	36.415.000

	Kiler GYO'a Ait Arsa ile Hak ve Faydaların Değeri (USD)	Kiler GYO'a Ait Arsa ile Hak ve Faydaların Değeri (TL)
KDV Hariç	27.700.000	96.370.000
KDV Dâhil	32.686.000	113.717.000



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

2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-) Söz konusu gayrimenkul değerleme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3.4784 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3.6960 TL olarak belirtilmiştir. Kur açıklaması raporun "4.3. Türkiye Ekonomik Görünüm" bölümünde belirtilmiştir.).

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

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

Dilek YILMAZ AYDIN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566

nder ÖZCAN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402145

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Takbis Belgeleri
3. Kat Karşılığı Arsa Bedeli Sözleşmesi
4. İmar Durum Belgesi
5. Mahkeme Yazıları
6. Kat Karşı İnşaat Sözleşmesi Tescil İşlem Belgeleri
7. GYO Ünvan Değişikliği Ticaret Sicil Gazeteleri
8. Fotoğraflar
9. Özgeçmişler
10. Lisans Belgeleri Fotokopileri