

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ-KARTAL İLÇESİ**

**2795 ADA 82-87 PARSEL**

**2795 ADA 84-85-19-48 PARSEL**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2015-018-GYO-003-REV**

**Rapor Tarihi: 04.06.2015**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	04. 06. 2015
Rapor No	:	2015-018-GYO-003-REV
Değerleme Tarihi	:	29.05.2015- 02.06. 2015
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82,87 ve 84, 85, 19 ve 48 Parsel no'lu, "Arsa" nitelikli gayrimenkul.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması konusunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır. 26.01.2015 tarihinde 2015-018-GYO-003 rapor numarası ile hazırlanan rapordaki güncel pazar değerine dönük bir değerlendirme yapılmamıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	Tüm parsellerin tapu kayıtlarına göre toplam alanı 18.774 m2'dir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Değerleme konusu gayrimenkuller Konut+Ticaret ve Konut alanında kalmaktadırlar. Yapılanma şartları raporun 5.3 başlığı altında detaylıca belirtilmiştir.

### 03.06.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL)
<b>KDV Hariç</b>	40.225.000	94.386.000
<b>KDV Dâhil</b>	47.466.000	111.375.000

	Kiler GYO A.Ş Tarafından Biskon Yapı A.Ş'ye Ödenecek Devir Ücreti (USD)	Kiler GYO A.Ş Tarafından Biskon Yapı A.Ş'ye Ödenecek Devir Ücreti (TL)
<b>KDV Hariç</b>	13.476.000	31.620.000
<b>KDV Dâhil</b>	15.902.000	37.312.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 22.01.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD = 2,3465 TL olarak kabul edilmiştir. Güncel Pazar değerine dönük bir değerlendirme yapılmadığı için kur tarihinde bir değişiklik yapılmamıştır.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek Yılmaz AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

## Uygunluk Beyanı

- 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 bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar 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	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu .....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	10
4.3.1	İstanbul İli .....	10
4.4	Kartal İlçesi .....	11
4.4.1	Kartal Gayrimenkul Piyasası .....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	16
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	16
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	18
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	19

5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	20
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	23
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	27
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	27
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	27
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
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 .....	28
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	28
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	28
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	29
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	29
6.2	Swot Analizi .....	29
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	30
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	30
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	30
6.4.2	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı .....	33
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı İle Kat Karşılığı Arsa Bedeli Sözleşmesinin Devir Bedelinin Tespiti .....	42
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	46
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	46
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	46



6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	47
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	48
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	48
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	48
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	49
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 .....	49
8	SONUÇ.....	51
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	51
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	51
9	EKLER.....	52



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 04.06.2015

Rapor Numarası : 2015-018-GYO-003-REV

Raporun Türü : İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82,87 ve 84, 85, 19 ve 48 Parsel nolu "Arsa" nitelikli gayrimenkullerin tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınması konusunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 31.05.2015 tarihinde çalışmalara başlanmış, 04.06.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 08.01.2015 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 2795 Ada 82, 87 ve 84, 85, 19 ve 48 Parsel nolu "Arsa" nitelikli gayrimenkullerin kurul düzenlemeleri kapsamında tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınması konusunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler GYO A.Ş.

Müşteri Adresi : Namık Kemal Mahallesi Kiler Cd. No:96 Kat:3 34513 Haramidere Esenyurt / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 87 ve 84, 85, 19 ve 48 Parsel nolu “Arsa” nitelikli gayrimenkullerin tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınması konusunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşterinin talebi doğrultusunda konu gayrimenkullerin güncel Pazar değerine yönelik bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### 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) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini 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 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okuryazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

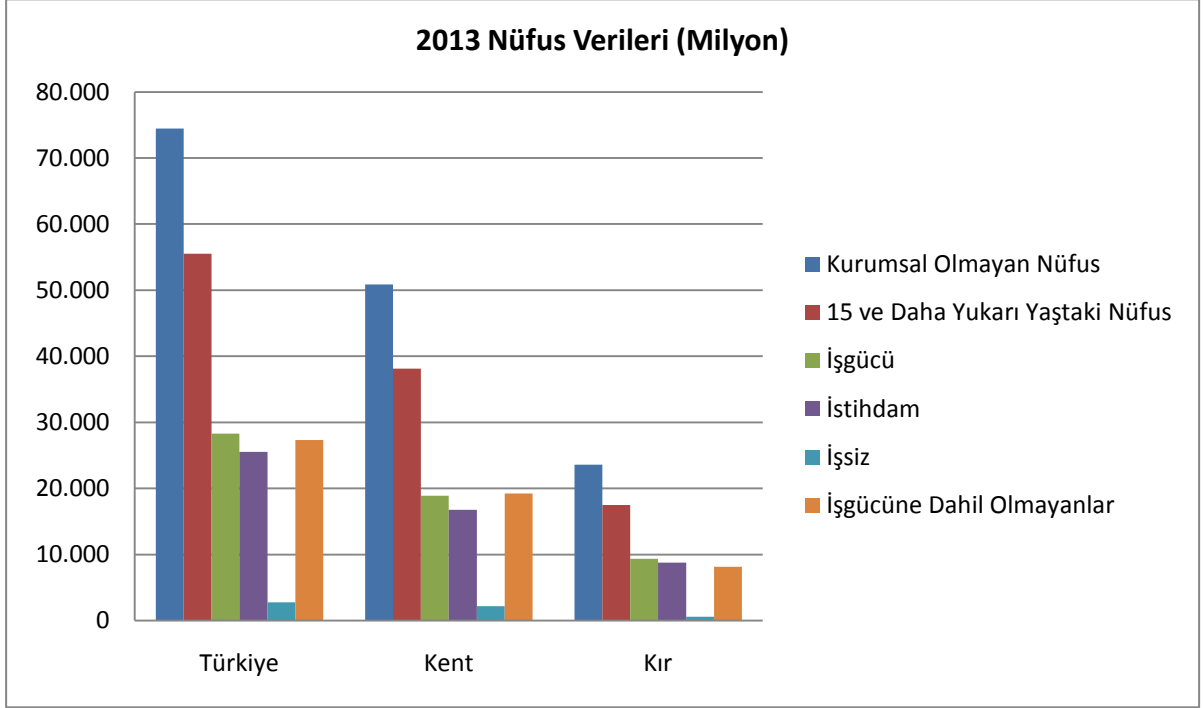
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.504	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.508	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	50,80	48,30	49,60	53,6	53,60
İstihdam Oranı (%)	45,40	45,90	42,90	43,90	50,70	50,30
İşsizlik Oranı (%)	9,20	9,70	11,10	11,50	5,50	6,10
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	11,50	12,00	11,40	11,80	11,90	12,90
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	17,50	18,70	20,30	21,20	11,90	13,70

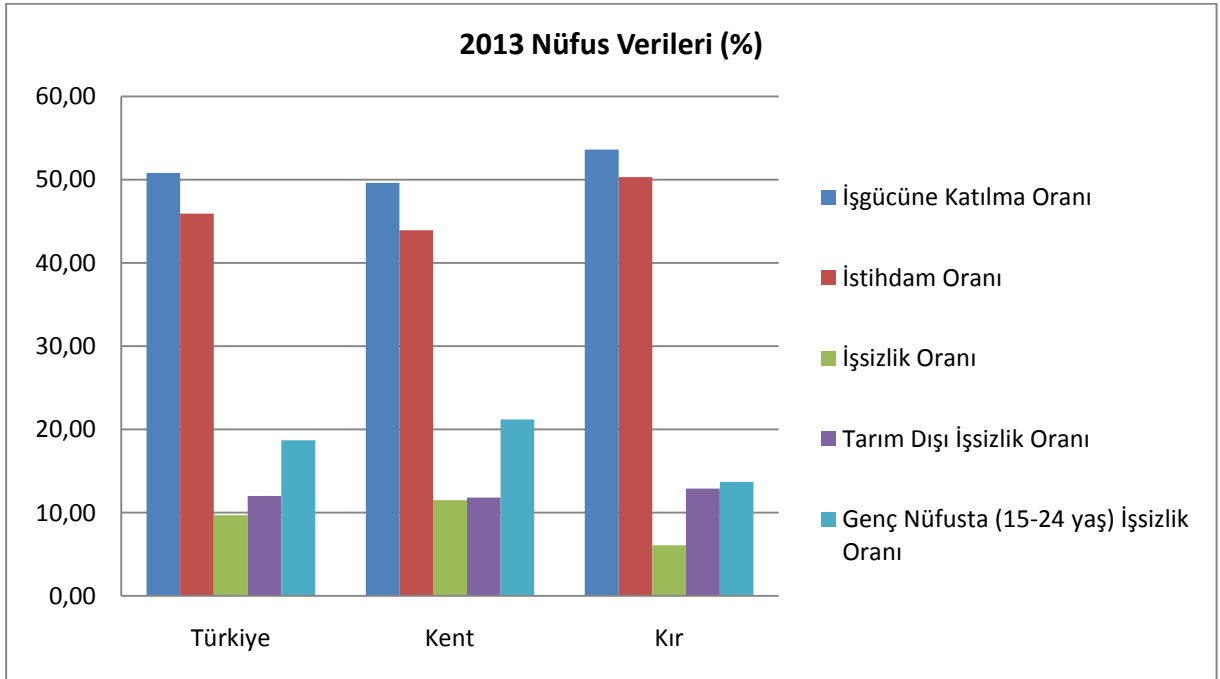
*2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak TÜİK)*

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne

katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



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



## Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelinmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreksel büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014*	2015*
GSYİH	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
GSYİH -Kişi Başı	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
Büyüme	8,50%	2,20%	4,00%	3,50%	3,90%
Enflasyon	10,50%	6,20%	7,40%	8,50%	7,20%
Cari Açık	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	-63 Milyar USD	-65 Milyar USD
Cari Açık / GSYİH	9,90%	6,30%	7,90%	6,00%	6,20%
İşsizlik Oranı	9,80%	9,20%	9,70%	9,90%	9,60%

*Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (\* Tahminler, öngörüler )*

Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağıllığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

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 da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.



Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

“Yabancılara 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.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14' lere yakın şekilde yükselme göstermiştir. 2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yönelmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dâhil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmemesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.



### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 İstanbul İli

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

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 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.437 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.

#### 4.4 Kartal İlçesi

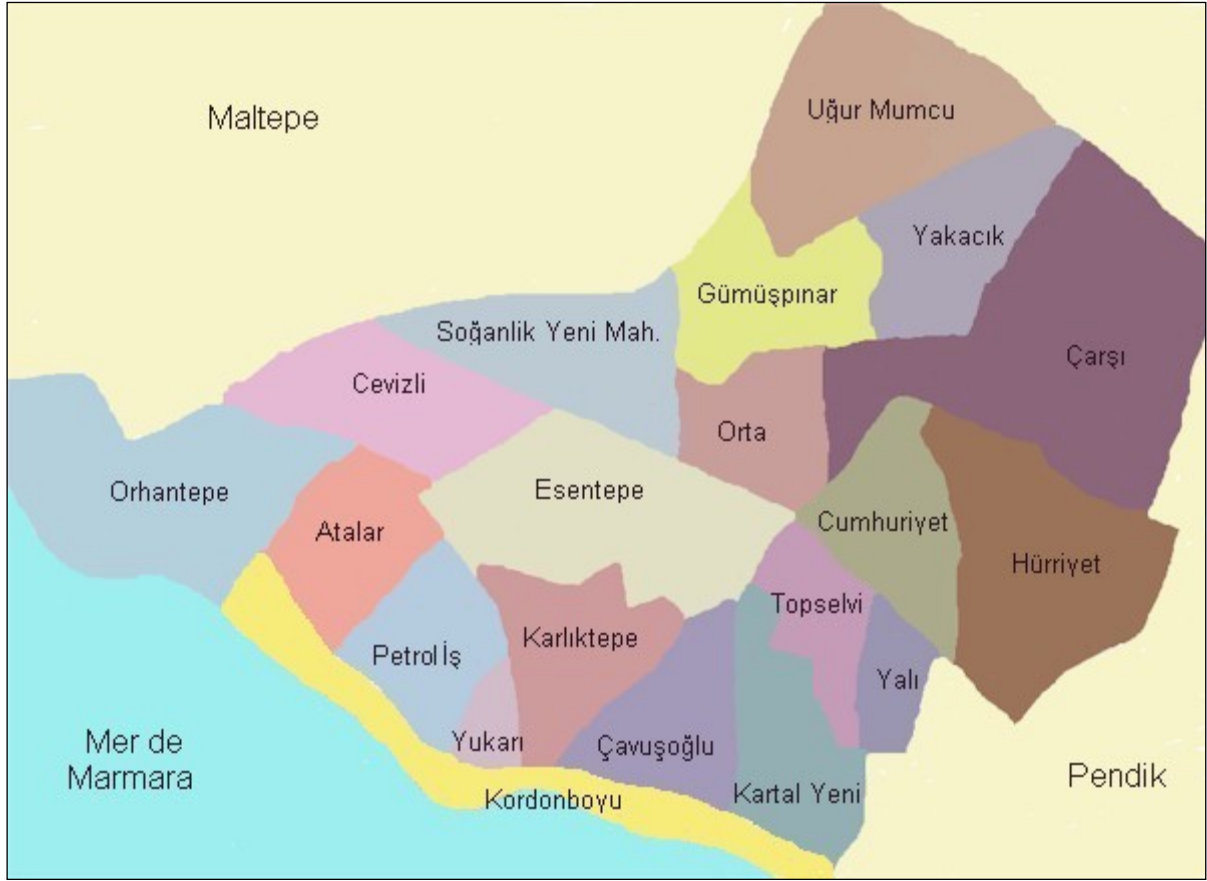
Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, mücavir alanıyla birlikte 48.000 m<sup>2</sup> yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir.

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.



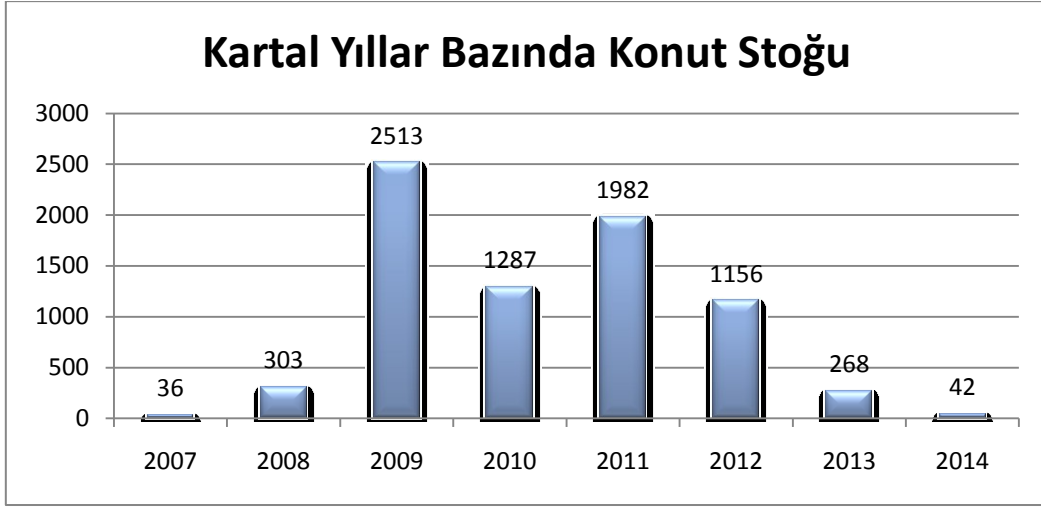
Kartal Haritası

#### 4.4.1 Kartal Gayrimenkul Piyasası

Kartal ilçesi'nde markalı konut projeleri incelendiğinde 2007 yılından itibaren toplam 42 adet konut projesinin arz edildiği, arzın özellikle 2009 ve 2012 yılları arasında yükseldiği görülmektedir. Bu durumun Kartal Adliyesi projesi ile ilişkili olduğu düşünülmektedir. En yüksek stoğun Soğanlık, Orta ve Yakacık Yeni mahallerinde olduğu görülmektedir.

#### Kartal Yıllar Bazında Tamamlanmış Tablosu

Bölge	Toplam Stok	Proje Sayısı	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Soğanlık Yeni	2600	9	-	-	1,460 (3)	705 (1)	48 (1)	375 (3)	12 (1)	-
Orta	1295	5	-	-	567 (1)	-	560 (3)	168 (1)	-	-
Yakacık Yeni	1010	7	-	-	334 (3)	122 (1)	386 (2)	168 (1)	-	-
Uğurmumcu	742	3	-	-	-	-	340 (1)	312 (1)	90 (1)	-
Esentepe	499	3	-	-	-	-	350 (1)	-	107 (1)	42 (1)
Kordonboyu	364	2	-	-	152 (1)	-	212 (1)	-	-	-
Karlıktepe	297	2	-	195 (1)	-	102 (1)	-	-	-	-
Cumhuriyet	232	2	-	-	-	140 (1)	-	92 (1)	-	-
Hürriyet	202	3	36 (2)	-	-	166 (1)	-	-	-	-
Gümüşpınar	162	2	-	108 (1)	-	-	54 (1)	-	-	-
Yukarı	93	2	-	-	-	52 (1)	-	41 (1)	-	-
Cevizli	59	1	-	-	-	-	-	-	59 (1)	-
Çarşı	32	1	-	-	-	-	32 (1)	-	-	-
<b>Toplam</b>		<b>42</b>	<b>36</b>	<b>303</b>	<b>2513</b>	<b>1287</b>	<b>1982</b>	<b>1156</b>	<b>268</b>	<b>42</b>

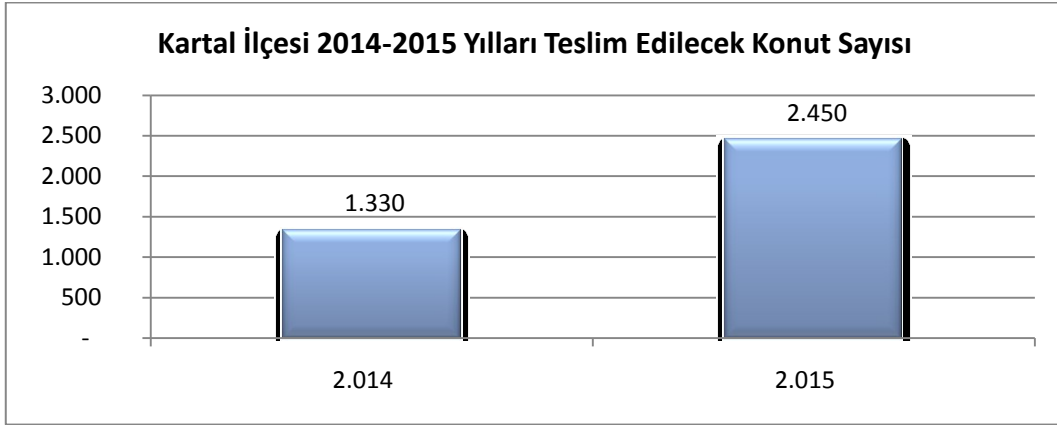


Kartal Mahalle Haritası

Kartal Yıllar Bazında İnşaat Devam Eden Projeler Tablosu

Bölge	Toplam Stok	Proje Sayısı	2.014	2.015
Hürriyet	954	4	404 (2)	550 (2)
Yalı	583	2	238 (1)	345 (1)
Yakacak Yeni	507	4	139 (2)	368 (2)
Karlıktepe	454	2	-	454 (2)
Orta	335	2	136 (1)	199 (1)
Atalar	302	2	-	302 (2)
Cumhuriyet	302	2	302 (2)	-
Çarşı	111	1	111 (1)	-
Topselvi	100	1	-	100 (1)
Kordonboyu	99	1	-	99 (1)
Esentepe	33	1	-	33 (1)
Toplam	3.780		1.330	2.450

2014 ve 2015 yıllarında teslimi yapılacak projeler incelendiğinde özellikle 2015 yılında konut adedinin neredeyse 2014 yılına göre 2 kat fazla olduğu görülmektedir. Kartal ilçesinde toplam teslim edilecek konut sayısı yaklaşık olarak 3.800 adettir.



### Kartal İlçesi Projeler Oda Sayısına Göre Dağılım Tablosu

Bölge	Toplam Stok	Proje Sayısı	Studio	1-Bedroom	2-Bedroom	3-Bedroom	4-Bedroom	5-Bedroom	5+ Bedroom	Unknown
Soğanlık Yeni	2.600	9	-	562 (4)	782 (5)	127 (4)	23 (3)	-	-	1,106 (4)
Orta	1.630	7	75 (1)	655 (5)	225 (5)	338 (4)	9 (1)	4 (1)	-	324 (3)
Yakacık Yeni	1.517	11	-	152 (2)	188 (4)	500 (6)	62 (3)	8 (1)	-	607 (5)
Hürriyet	1.156	7	-	261 (3)	179 (4)	256 (6)	12 (3)	4 (2)	7 (1)	437 (3)
Karlıktepe	751	4	14 (1)	109 (2)	312 (3)	214 (3)	-	-	-	102 (1)
Uğurmumcu	742	3	48 (1)	216 (1)	48 (1)	-	-	-	-	430 (2)
Yalı	583	2	18 (1)	152 (1)	147 (1)	28 (1)	-	-	-	238 (1)
Cumhuriyet	534	4	-	113 (2)	162 (2)	58 (2)	16 (1)	2 (1)	-	183 (3)
Esentepe	532	4	-	101 (3)	52 (1)	26 (1)	-	-	-	353 (2)
Kordonboyu	463	3	-	20 (1)	37 (1)	18 (1)	24 (1)	-	-	364 (2)
Atalar	302	2	-	20 (1)	44 (1)	34 (1)	-	-	-	204 (1)
Gümüşpınar	162	2	-	-	-	108 (1)	-	-	-	54 (1)
Çarşı	143	2	-	60 (1)	35 (1)	44 (2)	4 (1)	-	-	-
Topselvi	100	1	-	48 (1)	24 (1)	24 (1)	4 (1)	-	-	-
Yukarı	93	2	-	10 (1)	23 (1)	8 (1)	-	-	-	52 (1)
Cevizli	59	1	-	28 (1)	27 (1)	4 (1)	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>11.367</b>		<b>155</b>	<b>2.507</b>	<b>2.285</b>	<b>1.787</b>	<b>154</b>	<b>18</b>	<b>7</b>	<b>4.454</b>
<b>Toplam Yüzdesele Dağılım %</b>			<b>1%</b>	<b>22%</b>	<b>20%</b>	<b>16%</b>	<b>1%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,1%</b>	<b>39%</b>
<b>Konut Miksi Tespit edilen Projelerdeki Dağılım %</b>			<b>2,2%</b>	<b>36,3%</b>	<b>33,1%</b>	<b>25,8%</b>	<b>2,2%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,1%</b>	

Konut miksi tespit edilebilen 6.913 adet unitenin (11.367 adet konuttan 4.454 adedinin ki belirlenememiştir.) oda sayısına bağlı dağılımı incelendiğinde en yüksek oranın 1+1 konut tipinde olduğu görülmektedir. 2+1 konut sayısı da bu orana yakındır. Özellikle E-5 hattına yakın olan mahallelerde Soğanlık Yeni, Orta, Yalı, Esentepe, Topselvi, Cevizli gibi 1+1 ve 2+1 konut sayısı daha yüksektir. E-5'in alt kısmındaki mahallelerde ise 2+1 ve 3+1 tipi konutların biraz daha yüksek olduğu görülmektedir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerden 2795 Ada 82, 84, 85 nolu parcel ve 87 nolu parseller Çanakkale Caddesine cephelidir. 2795 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 yenilendiği gözlenmiştir.

Konu taşınmazların bulunduğu noktadan hem E-5 Karayoluna hem de sahil yoluna erişim oldukça kolaydır. Taşınmazların sahil yoluna mesafesi 500 metre civarında 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, Cordella Twins Projesi, Vadi Kule Evleri, Petunya Evleri yer almaktadır.





## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Kartal	Kartal	Kartal	Kartal	Kartal	Kartal
Mahallesi	:	Yukarı	Yukarı	Yukarı	Yukarı	Yukarı	Yukarı
Köyü	:						
Mevkii	:	Rahmanlar	Rahmanlar	Rahmanlar	Rahmanlar	Rahmanlar	Rahmanlar
Pafta No	:						
Ada No	:	2795	2795	2795	2795	2795	2795
Parsel No	:	48	82	84	85	87	19
Yüzölçümü (Srayla)	:	610	6313	2940	5043	2615	1253
Maliki	:	SINIRLI SORUMLU UMUT YAPI KOOPERATİFİ 1000/1000	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1000/1000	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1000/1000	SINIRLI SORUMLU UMUT KONUT YAPI KOOPERATİFİ 64000/256000 SINIRLI SORUMLU ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ64000/256000 SINIRLI SORUMLU ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ32000/256000 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.3000/8000	İSMAİL KENAN ÖZYUVA 16000/128000 SS. ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ 7000/8000	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1000/1000
Niteliği	:	Arsa	Kuyusu Olan Bostan	Kuyusu Olan Bostan	Tarla	Tarla	Tarla
Tapu Tarihi	:	31.10.1990	01.06.2015	01.06.2015	25.10.1991/21.01.1992/ 03.03.1992/23.01.2015	11.04.1989/28.02.2011	01.06.2015
Yevmiye No	:	4822	13146	13146	5106-394-949-1807	1402-3873	13146
Cilt No	:	57	79	79	79	79	3
Sayfa No	:	5557	7713	7715	7716	7718	227



### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu parsellere ilişkin 02.06.2015 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS sisteminden tapu kayıtları elde edilmiştir.

#### **2795 Ada 48 Parsel (Sınırlı Sorumlu Umut Yapı Kooperatifi)**

##### **Serhler Hanesi**

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

#### **2795 Ada 82 Parsel (Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)**

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### **2795 Ada 84 Parsel (Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)**

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### **2795 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 )**

##### **Serhler Hanesi**

##### ***Sınırlı Sorumlu Özşafak Konut Yapı Kooperatifi, 'nin Hisseleri üzerinde***

- **İcrai Haciz:** 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) **-25.03.2015 tarih 7008 yevmiye nosu ile**

##### ***Parselin tamamı üzerinde,***

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

#### **2795 Ada 87 Parsel (İsmail Kenan Özyuva 16000/128000, Ss. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi 7000/8000)**

##### **Serhler Hanesi**

##### ***SS. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi hissesi üzerinde,***

- İcrai Haciz: 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) **-25.03.2015 tarih 7008 yevmiye nosu ile**

##### ***İsmail Kenan Özyuva ve SS. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi hisseleri üzerinde,***



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

#### **2795 Ada 19 Parsel (Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)**

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### **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.

- 2795 Ada 82 Parsel'in 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.
- 2795 Ada 82 Parsel'in 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 84 Parsel'in 32000/2560000 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 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.
- 2795 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.

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 ilişkin Esaslar Tebliğinin 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.”

Daha önce hazırlanan raporda Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. ile diğer hissedarlar arasında imzalama hakkı olan kat karşılığı inşaat ön sözleşmesini Kiler GYO A.Ş. devir almak istemiştir. Tebliğinin 22. Maddesinin ç bendi değerlendirildiğinde, Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.’nin daha önce haklarını devraldığı kat karşılığı inşaat yapım ve arsa alımı ön anlaşmasını devir alıp, kat karşılığı inşaat yapımı ve arsa alımı sözleşmesi ile proje geliştirmesi mümkün görülmüştür. Bu sözleşmenin devir alındıktan sonra tapu siciline şerhi zorunludur. Aşağıda tebliğinin bu konu ile ilgili maddesi paylaşılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 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.”

**02.06.2015 tarihli tapu kayıtlarında 48, 85 ve 87 nolu parsellerin şerhler hanesinde kat karşılığı anlaşmasının tescil edildiği görülmüştür.**

Değerleme konusu parsellerin tapu kayıtları incelendiğinde **2795 Ada 85 Parsel Sınırlı Sorumlu Özşafak Konut Yapı Kooperatifi 64000/256000 , Sınırlı Sorumlu Özşafak Konut Yapı Kooperatifi 32000/256000 hisseleri ve 2795 Ada 87 Parsel Sınırlı Sorumlu Özşafak Konut Yapı Kooperatifi 7000/8000 hissesi üzerinde** 133.185,98 TL’lik bir ihtiyati hacizin olduğu görülmüştür. Bu ihtiyati haczin fevkine dair 03.06.2015 tarih İstanbul Anadolu 21. İcra Dairesi 2015/4173 esas sayılı belge rapor ekinde sunulmuştur. Fakat henüz tapuya kaydedilmediği görülmüştür.



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğın 22. Maddesinin e bendinde mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğın bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir. Bu açıdan da değerlendirildiğinde konu haciz, taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesine bir engel teşkil etmemektedir.

Biskon Yapı A.Ş. ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 2010 yılında imzalanan sözleşme doğrultusunda konu arsa ile ilgili kat karşılığı inşaat işi ön sözleşmesi Kiler GYO A.Ş. tarafından Biskon Yapı A.Ş. 'ye 18.233.262,33 TL+KDV bedel karşılığında devredilmiştir. Kiler GYO A.Ş., Biskon Yapı A.Ş. ile diğer hissedarlar arasında imzalama hakkı olan şartları yeniden belirlenmiş olan kat karşılığı inşaat ön sözleşmesini devir almak istemektedir. Bu devrin bedelinin takdir edilmesi için diğer hissedar ile Biskon Yapı İnşaat A.Ş. arasında imzalama hakkı bulunan sözleşmenin şartları incelenmiş ve imzalama hakkı bulunan ön sözleşmenin Kiler GYO A.Ş. 'ye devir bedeli hesap edilmiştir.

Taraflarca imzalanacak sözleşmedeki hususlar arsa sahiplerine arsaları karşılığı verilecek bedeller ve daire bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Konu ön sözleşmede rapor ekinde sunulmuştur.

Sözleşmeye göre arsa sahiplerinin projeden almaları gereken payları hesap edilmiş aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Hak Sahiplerinin Toplam Alacakları Değerler İcmal	Sözleşme Gereği Ödenecek Tutar (TL)	Sözleşme Gereği Ödenecek Tutar (USD)	Arsa Sahiplerine Teslim Edilecek Konut Metrekaresi	Arsa Sahiplerine Teslim Edilecek Konut Metrekaresi Dağılımı		Arsa Sahiplerine Yapılacak Nakit Ödemeler(USD)	
				82-87 Parseldeki Paylar	84-85-19-48 Parsellerdeki Paylar	82-87 Parseldeki Paylar	84-85-19-48 Parsellerdeki Paylar
SINIRLI SORUMLU UMUT KONUT YAPI KOOPERATİFİ			2.310	1.557	753		
İSMET ERENLEROĞLU	15.850.000	6.754.741				6.369.057	385.684
BİSKON YAPI A.Ş							
SINIRLI SORUMLU ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ			5.175	2.833	2.342		
İSMAIL KENAN ÖZYUVA			1.900	1.900			
TOPLAM			9.385	6.290	3.095		

Kat karşılığı arsa satışı sözleşmesinin devir bedeli belirlemek için sözleşmedeki bu şartlar üzerinden fizibilite yapılmıştır. Arsa bedeli tespit edilirken ise, piyasa koşulları dikkate alınarak emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemlerine göre değer tespiti yapılmıştır.

02.06.2015 tarihinde alınan tapu kayıtlarında kat karşılığı sözleşmesinin tapuda şerh edildiği görülmüştür.

### 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.

19.04.2014 tasdik tarihli Kartal Güney Revizyon Uygulama Planına göre değerlendirme konusu taşınmazların mevcut imar durumuna ilişkin aşağıdaki bilgilere erişilmiştir.

2795 Ada 82 Parsel: Konut+Ticaret Bölgesinde kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 6.313 m<sup>2</sup> iken kesintiler neticesinde net parsel alanı 5.849 m<sup>2</sup>'ye düşmüştür. Emsal 1,75 olup, plan notlarının A.39 maddesine göre 5000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir.

2795 Ada 84 Parsel: Konut+Ticaret Bölgesinde kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 2.940 m<sup>2</sup> iken kesintiler neticesinde net parsel alanı 372 m<sup>2</sup> ve 1.211 m<sup>2</sup> olmak üzere iki parçaya ayrılmış ve toplam 1.583 m<sup>2</sup>'ye düşmüştür. Parselin geri kalanı ise yol ve park alanına ayrılmıştır. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan görüşmelerde, plan tadilatıyla iki ayrı parçaya ayrılmış olan parselin

birleştirilme imkanının söz konusu olabileceği belirtilmiştir. Konu parselin emsali 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.

2795 Ada 85 Parsel: Konut+Ticaret ve Dini Tesis alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 5.043 m<sup>2</sup> iken, kesintiler neticesinde net parsel alanının 1.838 m<sup>2</sup>'si dini tesis alanına, 2.373 m<sup>2</sup>'si ise Konut+Ticaret alanına ayrılmıştır. Dini tesis alanı düzenleme ortaklık payı kapsamında düzenlenmektedir. Konu parselin konut kısmında emsal 1,75 olup, plan notlarının A.39 maddesine göre 5.000 m<sup>2</sup>'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.

2795 Ada 87 Parsel: Konut+Ticaret alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 2.615 m<sup>2</sup> iken kesintiler neticesinde net parsel alanı 2.528 m<sup>2</sup>'ye düşmüştür.

2795 Ada 19 Parsel: Konut alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 1.253 m<sup>2</sup> iken kesintiler neticesinde net parsel alanı 713 m<sup>2</sup>'ye düşmüştür. 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.

**2795 Ada 48 Parsel:** Konut alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 610 m<sup>2</sup> iken kesintiler neticesinde net parsel alanı 584 m<sup>2</sup>'ye düşmüştür.

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

Ada No	Parsel No	Tapudaki Metrekare (m2)	Net İmar Parseli (m2)	Fonksiyon	TAKS	KAKS	İlave İmar Hakkı*	Terk Miktarı (m2)	Kesinti Miktarı (%)
2795	82	6313	5849	Konut+ Ticaret	0,20-0,65	1,75	0,5	464	7,3%
2795	87	2615	2528	Konut+ Ticaret	0,20-0,65	1,75		87	3,3%

(\*)Değerleme konu parsellerden 82 ve 87 nolu parseller tevhit edilip beraber geliştirildiğinde iki parselin toplam alanı 5000 m<sup>2</sup>'yi aştığı için tevhit edilen parselin tamamı ilave imar hakkından faydalanabilmektedir.

Ada No	Parsel No	Tapudaki Metrekare (m2)	Net İmar Parseli (m2)	Fonksiyon	TAKS	KAKS	İlave İmar Hakkı **	Terk Miktarı (m2)	Kesinti Miktarı (%)
2795	84		1211	Konut +Ticaret	0,20-0,65	1,75			
2795	84	2940	372	Konut+Ticaret	0,20-0,65	1,75		1.357	46,2%
2795			1838	Dini Tesis					
2795	85	5043	2373	Konut+Ticaret	0,20-0,40	1,75	0,5	2.670	52,9%
2795	19	1253	713	Konut	0,20-0,40	1,75		540	43,1%
2795	48	610	584	Konut	0,20-0,40	1,75		26	4,3%

(\*\*)Değerleme konu parsellerden 84-85-19 ve 48 nolu parseller tevhit edilip beraber geliştirildiğinde parsellerin toplam alanı 5000 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50. 5000 m<sup>2</sup> ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m<sup>2</sup>'nin altında kalmaları durumunda bu parseller 5000 m<sup>2</sup> 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 vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Değerleme konusu parseller 19.04.2013 tasdik tarihli Kartal Güney Revizyon Uygulama Planı hükümlerine tabidirler.

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

Değerleme konusu parseller arsa nitelikli olup, imar durumları belirlenmiştir. İmar koşulları 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 gayrimenkülü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler." Bu sebeple değerlendirme konusu gayrimenkullerin imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.



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

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

### **5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri**

Değerleme konusu parsellerden 2757 Ada 82 ve 87 nolu parseller komşu parseller olup, bu parseller üzerinde birlikte proje geliştirme imkânı vardır.

Değerleme konusu parsellerden 2757 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. 82-84-87-85 nolu parseller Çanakkale Caddesi'ne cephelidir. 19 ve 48 nolu parseller ise Kaan Sokak'a cephelidir. Parseller düze yakın bir topografik yapıya sahiptir.

#### **5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler**

- Değerleme konusu parsellerden 82-87-84-85 parseller Çanakkale Caddesi'ne cephelidir. 19 ve 48 nolu parseller ise Kaan Sokak'a cephelidir.
- 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.
- 82 ve 85 nolu parsellerde ilave imar artışı söz konusudur. Ayrıca 82 ile 87 nolu parseller tevhit edildiğinde her iki parsel ilave imar hakkından faydalanabilmektedir. 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.

#### Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- 84 nolu parsel imar yolu geçmesinden dolayı iki parçaya ayrılmıştır. Bu durum parsel üzerinde geliştirilecek projeyi olumsuz yönde etkilemektedir.

#### 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 %53-%50'si arsa sahibine %47-%50'si 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. Kiler GYO A.Ş.'nin talebi üzerine arsa sahipleri ve Biskon Yapı A.Ş. arasında imzalama hakkı bulunan kat karşılığı arsa payı sözleşmesinin Kiler GYO A.Ş.'ye devrinin bedelinin tespiti için konu sözleşmedeki şartlar göz önünde bulundurularak bir değer tespiti yapılmıştır. Güncel tapu kayıtlarında kat karşılığı arsa payı sözleşmesinin devrinin gerçekleştiği görülmüştür. Tapuda gerçekleşen tescil işlem belgesi, raporun ekinde sunulmuştur.

#### 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

No	Büyükük(m2)	Nitelik	Emsal	Konum	İstenen Bedel (USD)	Birim Metrekare Satış Değeri(USD)	İnşaat Alanı Başına Düşen Birim M2 Satış Değeri(USD/m2)	Kaynak
1	2576	Arsa	1,75	Çanakkale Caddesi'ne Cepheli, Konut+Ticaret	6.845.485	2.657	1.519	Nieva Gayrimenkul 0 (533) 417 06 84
2	9000	Arsa	2,07	Ana Caddeye Cepheli, Konut+Ticaret	25.000.000	2.778	1.342	İstanbul Ak Emlak 0 (216) 488 73 48
3	2555	Arsa	1,75	Soğanlık Caddesi üzerinde	6.000.000	2.348	1.342	Century 21 ABC 0 (216) 3557060

Taşınmazlara yakın mesafede yer alan benzer yapılanma koşullarına sahip arsalarda birim metrekare satış fiyatları 2.350 USD-2.780 USD aralığında değişmektedir. Birim inşaat alanı başına düşen arsa metrekare değeri ise 1.300-1.500 USD aralığındadır.

## Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU						
Arsalar						
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Alan m <sup>2</sup>	2576	m <sup>2</sup>	9000	m <sup>2</sup>	2555	m <sup>2</sup>
İstenen Fiyat USD	6.845.485		25.000.000		6.000.000	
Pazarlıklı Fiyat* USD	6.160.937		22.500.000		5.400.000	
İnşaat Başına Düşen Arsa Birim M2 Fiyatı	1.367		1.208		1.208	
Konum Düzeltmesi (+-%)	0%		-5%		-5%	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	0%		10%		0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	1367	USD/m <sup>2</sup>	1147	USD/m <sup>2</sup>	1268	USD/m <sup>2</sup>
Emsal Ortalaması			1.261		USD/m <sup>2</sup>	

Emsal 1 Çanakkale Caddesi'ne konumludur. Emsal 2 ve 3 ise aynı bölgede yine caddeye cepheli parsellerdir. Yapılanma şartları birbirine oldukça benzerdir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında emsal arsaların inşaat hakları üzerinden birim metrekare değerleri hesap edilmiştir.

Satışta olan arsalar üzerinden pazarlık payları düşülüp ardından inşaat hakkı üzerinden birim inşaat başına düşen arsa değeri tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların mevki, 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 1.260 USD /m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

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.

	Parsel No	Tapudaki Metrekare (m2)	Net İmar Parseli (m2)	Kesinti Yüzdesi	Plan Notundan Dolayı Net Parsel Düzenlemesi	Fonksiyon	Taks	Kaks	İlave İmar Hakkı	Toplam İnşaat Alanı (m2)	İnşaat Başına Düşen Arsa Birim Fiyat (USD)	Konum Düzeltmesi	Hisseli Olma Durumu	Düzeltilmiş İnşaat Birim Fiyat (USD)	Değerler (USD)	Arsa Birim M2 Değer (USD)
2795	82	6313	5849	7%	5.849	Konut+Ticaret	0,20-0,65	1,75	0,5	13.160,3	1260	1	0,95	1197	15.752.819	2.693
2795	84		1211		1.349	Konut +Ticaret	0,20-0,65	1,75	0,5	3.036,3	1260	1	0,95	1197	3.634.448	3.001
2795	84	2940	372	46%	415	Konut+Ticaret	0,20-0,65	1,75	0,5	932,7	1260	1	0,95	1197	1.116.445	3.001
2795			1838			Dini Tesis				0,0	1260	0,8	0,95	957,6	0	0
2795	85	5043	2373	53%	3.026	Konut+Ticaret	0,20-0,40	1,75	0,5	6.808,1	1260	1	0,95	1197	8.149.236	3.434
2795	87	2615	2528	3%	2.528	Konut+Ticaret	0,20-0,65	1,75	0,5	5.688,0	1260	1	0,95	1197	6.808.536	2.693
2795	19	1253	713	43%	752	Konut	0,20-0,40	1,75	0,5	1.691,6	1260	0,9	1	1134	1.918.218	2.690
2795	48	610	584	4%	584	Konut	0,20-0,40	1,75	0,5	1.314,0	1260	0,9	0,95	1077,3	1.415.572	2.424
Toplam			15468		14.503					<b>32.631</b>					38.795.274	2.675

- 82 ile 87 nolu parsellerin birlikte; 84-85- 19 ve 48 nolu parsellerin birlikte tevhit edilerek geliştirileceği kabul edilmiştir. Parsellerin tevhit edilmesi durumunda arsa büyüklüğü 5.000 m<sup>2</sup>'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.
- Parsellerin konut imarlı kısımlarının toplam 38.795.274 USD olarak saptanmıştır. 2795 ada 85 adanın "Dini Tesis" imarlı kısmı, düzenleme ortaklık payı doğrultusunda bedelsiz terk edileceği için değerlemede göz ardı edilmiştir.

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

#### 6.4.2 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.

Konu mülkün yer aldığı bölgeye yakın konumdaki projelerdeki birim metrekare konut satış fiyatları şöyledir:

#### Konut Projeleri

SATIŞTA OLAN PROJELER						
Proje Adı	Müteahhit Firma	Konut Adedi	Teslim Tarihi	Min.M2	Maks. M2	Ortalama Birim M2 Satış Değeri (TL)
Nuvo Dragos	Özderici GYO	999	2015	66	170	6.102
Vadi Kule	Kelkit Vadisi Petrol - Yapı Eistanbul	98	2015	66,23	218	5.225
Gökdeniz Kartal	Gülşa - BaYapı	204	2016	84	239,65	4.006
Cordella Twins	Kayıhan Yapı - Scon Yapı	203	2016	55	252	3.745
İstMarina	Dap Yapı - Emlak Konut - TOKİ	1.460	2017	39	212,8	7.917

SATIŞI TAMAMLANMIŞ PROJELER						
Proje Adı	Müteahhit Firma	Konut Adedi	Teslim Tarihi	Min. M2	Maks. M2	Ortalama Birim M2 Satış Değeri (TL)
Dragos Royal Tower	Dap Yapı	212	2011	90	274	5.757
Adakule Rezidans	Ümran Yapı	90	2012	70	160	3.354
Deluxia Dragos	Teknik İnşaat	500	2013	42	73	5.095

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 eskijen 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 3.500 TL' den başlayıp, manzaraya bağlı olarak 6.000 TL lere kadar yükselebilmektedir.
- Kartal 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 brüt alan birim metrekare fiyatı takdir edilmiştir.
- Tüm bu değerlendirmeler ışığında konut birim metrekare satış fiyatlarınının 2.250 USD'den başlayabileceği takdir edilmiştir.

#### **Satılık Ticari Ünite Emsalleri**

No	Büyükük (m <sup>2</sup> )	Nitelik	Konum	İstenen Bedel (USD)	Birim Metrekare Satış Fiyatı (USD)	Kaynak
1	250	Dükkan	Atalar Mahallesi Minibüs Caddesine Cehpeli	6.250.000	25.000	Remax Yıldız 0 (216) 380 17 17
2	400	Dükkan	Atalar Mahallesi Minibüs Caddesine Cehpeli	1.500.000	3.750	D&C Emlak Danışmanlığı 0 (216) 386 33 86
3	550	Dükkan	Atalar Mahallesi Minibüs Caddesine 200 metre mesafede	1.528.985	2.780	Century 21 ABC 0 (216) 3557060

Emsal 1 işlek bir lokasyonda yer almaktadır. Emsal 2 Minibüs Caddesinde yer almakta ve bodrum ve asma katları mevcuttur. Emsal 3 Minibüs Caddesi yakın mesafede yer almaktadır. Bu veriler ışığında aşağıdaki emsal değerlendirme tablosu hazırlanmıştır.

### EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU

	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Alan m <sup>2</sup>	250	m <sup>2</sup>	400	m <sup>2</sup>	550	m <sup>2</sup>
İstenen Fiyat USD	6.250.000		1.500.000		1.528.985	
Pazarlıklı Fiyat* USD	5.312.500		1.350.000		1.299.637	
Zaman Düzeltmesi	15%		15%		15%	
Konum Düzeltmesi (+-%)	60%		15%		-30%	
Yüzölçümü Düzeltmesi (+-%)	10%		-5%		10%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	3188	USD/m <sup>2</sup>	2531	USD/m <sup>2</sup>	2481	USD/m <sup>2</sup>
Emsal Ortalaması	2.733					USD/m <sup>2</sup>

Tüm değerlendirmeler ışığında geliştirilecek projede ticari birimler için başlangıç ortalama birim metrekare satış değerinin 2.750 USD olabileceği 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; sökülür-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 öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- 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. 1 USD 22.01.2015 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Alış Kuru olan 2,3465 TL kabul edilmiştir.
- Pazarlama maliyetlerinin proje cirosunun %4'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 m<sup>2</sup> emsal alanı için 1 m<sup>2</sup> sığınak alanı hesaplanmıştır.
- Otopark alanı: Her araç başına 30 m<sup>2</sup> otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır. Ticari ünite düşünülen parsellerde her 50 m<sup>2</sup>'lik alana bir araçlık otopark alanı ayrılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık USD bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,50 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- İndirgeme oranı %10,50 olarak alınmıştır.
- Konut ve ticari ünite satış fiyatı artışının yıllık sırasıyla %7 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Projedeki konut ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dâhil inşasına değerlendirme tarihi itibariyle başlanacağı inşaatın 23.01.2017 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.
- 2795 Ada 82-87 parselin üstünde birlikte proje geliştirileceği, 2795 ada 84,85,19 ve 48 nolu parsellerin ise birlikte geliştirileceği varsayılmıştır. 82 ve 87 nolu parseller üzerinde geliştirilen projede ticari birimlerin yer alacağı kabul edilmiştir.
- Arsa sahibinin payının %53 olacağı kabul edilmiştir.

Yukarıdaki varsayımlara göre hazırlanan maliyet ve nakit akım tabloları aşağıdaki gibidir.

**SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (2795 Ada 82 -87 Parsel)**

Ada	2.795
Parsel	82-87
Konut +Ticari İmarlı Net Alanı(m2)	8.377,00

Net Arsa Alanı(m2)	8.377
TAKS	0,30
Emsal	1,75
İlave İmar Hakkı	0,5
Taban Alanı(m2)	2.513,10
Emsal Alanı(m2)	18.848
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%

Emsal Harici Alan (m2)	3.770
Satılabilir Alanı(m2)	22.618
Konut Alanı (m2)	20.356
Ticari Alan(m2)	2.262
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	204
Otopark Adedi	249
Otopark Alanı (m2)	7.464
Siğınak (m2)	942
Sosyal Tesis (m2)	300
Toplam .bodrum Kat (m2)	8.706
Brüt İnşaat Alanı (m2)	31.324

Daire Adedi	204
Peyzaj Alanı (m2)	5.864

**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 (2795 Ada 82 -87 Parsel)			
Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	8.377		
Ortak Alanlar (Sosyal Tesis)	300		
Otopark sığınak	8.406		
Satılabilir Alanı (Konut+Ticaret)	22.618		
Toplam Brüt İnşaat Alanı	31.324		
Ortalama Brüt Unite Alanı	100,00		
Konut Sayısı	204		
Ticari Alan	2.262		
Peyzaj + Açık Otopark Alanı	5.864		
	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m <sup>2</sup> / adet	USD/m <sup>2</sup>	USD
<b>BİNA MALİYETLERİ</b>			
Konut	20.356	550	11.195.861
Ticari	2.262	400	904.716
Sosyal tesis	300	450	135.000
Otopark	8.406	250	2.101.580
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ,USD</b>			<b>14.337.156</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER,USD</b>			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı	5.864	50	293.195
Altyapı Maliyeti	8.377	50	418.850
<b>TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,USD</b>			<b>712.045</b>
<b>TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,USD</b>			
			<b>15.049.201</b>
<b>DiĞER MALİYETLER</b>			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		300.984
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	3,5%		526.722
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		150.492
Yasal İzinler & Danışmanlık	3,0%		451.476
Teslim	3,0%		451.476
Rezerv	2,0%		300.984
Müteahhit Ücreti	10,0%		1.504.920
<b>TOPLAM DiĞER MALİYETLER,USD</b>			<b>3.687.054</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,USD</b>			<b>18.736.256</b>
<b>GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET,USD</b>			<b>598</b>

**İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (2795 Ada 82 -87 Parsel)**

<b>Konut Satılabilir Alan(m2)</b>	<b>20.356</b>				
<b>Unite Sayısı</b>	<b>204</b>				
<b>Konut Birim Satış Değeri, USD/m<sup>2</sup></b>	<b>2.250</b>				
<b>Konut Alanı</b>	<b>100</b>				
<b>Ticari Alan (m2)</b>	<b>2.262</b>				
<b>Ticari Alan Birim Satış Değeri, USD/m<sup>2</sup></b>	<b>2.750</b>				
<b>Arsa Alanı (m2)</b>	<b>8.377</b>				
<b>Arsa Sahibi Payı</b>	<b>53%</b>				
<b>Konut Değeri Artış Oranı</b>	<b>5,0%</b>				
		23.01.2016	23.01.2017	23.01.2018	23.01.2019
	<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Daire Satış Gelirleri</b>					
Ünite Satış Değeri (USD)			225.000	240.750	257.603
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	2.387		2.250	2.408	2.576
Fiyat Artışı				7,0%	7,0%
Satış Hızı	%100,0		40%	35,0%	25,0%
Satış Adedi	204		81	71	51
Satılan Metrekare	20356		8142	7125	5089
<b>Toplam Satış Gelirleri (USD)</b>	<b>48.582.528</b>		<b>18.320.499</b>	<b>17.152.567</b>	<b>13.109.462</b>
<b>Ticari Satış Gelirleri</b>					
Ünite Satış Değeri (USD)			275.000	294.250	314.848
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	3.087		2.750	2.943	3.148
Fiyat Artışı				7,0%	7,0%
Satış Hızı	%100,0		0%	30,0%	70,0%
Satış Adedi					
Satılan Metrekare	2262		0	679	1583
<b>Toplam Satış Gelirleri (USD)</b>	<b>6.981.428</b>		<b>0</b>	<b>1.996.595</b>	<b>4.984.832</b>
<b>Toplam Satış Gelirleri (USD) (Konut+Ticaret)</b>	<b>55.563.956</b>		<b>18.320.499</b>	<b>19.149.162</b>	<b>18.094.295</b>
<b>Giderler</b>					
Satış - Pazarlama (USD)	%4,0		732.820	765.966	723.772
<b>Toplam Giderler</b>	<b>2.222.558</b>		<b>732.820</b>	<b>765.966</b>	<b>723.772</b>
<b>Brüt Gelir</b>	<b>53.341.398</b>	<b>0</b>	<b>17.587.679</b>	<b>18.383.196</b>	<b>17.370.523</b>
<b>Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım</b>	100,0%		40%	50%	10%
<b>Geliştirme Maliyeti (USD)</b>	<b>18.736.256</b>		7.494.502	9.368.128	1.873.626
<b>Nakit Akışları Gelir-Gider (USD)</b>	<b>34.605.142</b>	<b>0</b>	10.093.177	9.015.068	15.496.897
Arsa Sahibi Payı (USD)	29.448.897	0	9.709.864	10.149.056	9.589.976
<b>Nakit Akışları (USD)</b>	<b>5.156.245</b>	<b>0</b>	<b>383.312</b>	<b>-1.133.988</b>	<b>5.906.921</b>



**İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (2795 Ada84-85-19-48 Parsel)**

<b>Satılabilir Alan</b>	<b>16.539</b>				
<b>Ünite Sayısı</b>	<b>165</b>				
<b>Ünite Birim Satış Değeri, USD/m<sup>2</sup></b>	<b>2.250</b>				
<b>Ünite Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>100</b>				
<b>Arsa Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>5.253</b>				
<b>Arsa Sahibi Payı</b>	<b>53%</b>				
<b>Konut Değeri Artış Oranı</b>	<b>5,0%</b>				
		23.01.2015	23.01.2016	23.01.2017	23.01.2018
	<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Daire Satış Gelirleri</b>					
Ünite Satış Değeri (USD)			225.000	240.750	257.603
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	2.361		2.250	2.408	2.576
Fiyat Artışı				7,0%	7,0%
Satış Hızı	% 100,0		40%	50,0%	10,0%
Satış Adedi	165		66	83	17
Satılan Metrekare	16539		6616	8270	1654
<b>Toplam Satış Gelirleri (USD)</b>	<b>39.054.692</b>		<b>14.885.208</b>	<b>19.908.966</b>	<b>4.260.519</b>
<b>Giderler</b>					
Satış - Pazarlama (USD)	%4,0		595.408	796.359	170.421
<b>Toplam Giderler</b>	<b>1.562.188</b>		<b>595.408</b>	<b>796.359</b>	<b>170.421</b>
<b>Brüt Gelir</b>	<b>37.492.505</b>	<b>0</b>	<b>14.289.800</b>	<b>19.112.607</b>	<b>4.090.098</b>
<b>Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım</b>					
	100,0%		40%	60%	
<b>Geliştirme Maliyeti (USD)</b>	<b>13.807.968</b>		<b>5.523.187</b>	<b>8.284.781</b>	<b>0</b>
<b>Nakit Akışları Gelir-Gider (USD)</b>	<b>23.684.536</b>	<b>0</b>	<b>8.766.612</b>	<b>10.827.826</b>	<b>4.090.098</b>
Arsa Sahibi Payı (USD)	20.698.987	0	7.889.160	10.551.752	2.258.075
<b>Nakit Akışları (USD)</b>	<b>2.985.550</b>	<b>0</b>	<b>877.452</b>	<b>276.074</b>	<b>1.832.023</b>

**İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (Tüm Parseller)**

		23.01.2015	23.01.2016	23.01.2017	23.01.2018
	<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Konut Satış Gelirleri (USD)</b>	<b>87.637.221</b>	<b>0</b>	<b>33.205.707</b>	<b>37.061.533</b>	<b>17.369.981</b>
<b>Ticari Satış Gelirleri</b>	<b>6.981.428</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.996.595</b>	<b>4.984.832</b>
<b>Toplam Satış Gelirleri (USD) (Konut+Ticaret)</b>	<b>94.618.648</b>	<b>0</b>	<b>33.205.707</b>	<b>39.058.128</b>	<b>22.354.813</b>
<b>Giderler</b>					
Satış - Pazarlama (USD)	<b>3.784.746</b>	0	1.328.228	1.562.325	894.193
<b>Geliştirme Maliyeti (USD)</b>	<b>32.544.224</b>	0	13.017.690	17.652.909	1.873.626
<b>Toplam Giderler</b>	<b>36.328.970</b>	0	14.345.918	19.215.234	2.767.818
<b>Nakit Akışları Gelir-Gider (USD)</b>	<b>58.289.678</b>	<b>0</b>	<b>18.859.789</b>	<b>19.842.894</b>	<b>19.586.995</b>
Arsa Sahibi Payı (USD)	50.147.884	0	17.599.025	20.700.808	11.848.051
<b>Nakit Akışları (USD)</b>	<b>8.141.795</b>	<b>0</b>	<b>1.260.764</b>	<b>-857.914</b>	<b>7.738.944</b>



Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Risk Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	42.002.000	41.655.000	41.312.000
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	98.560.000	97.740.000	96.940.000

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Risk Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
YATIRIMCI NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	6.250.000	6.173.000	6.097.000
YATIRIMCI NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	14.670.000	14.480.000	14.310.000

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Risk Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	48.252.000	47.827.000	47.409.000
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	113.220.000	112.230.000	111.250.000

#### 6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı İle Kat Karşılığı Arsa Bedeli Sözleşmesinin Devir Bedelinin Tespiti

Bu çalışmada Biskon Yapı A.Ş.'nin diğer arsa sahipleri (hissedarları) ile imzalama hakkı bulunan kat karşılığı arsa bedeli sözleşmesinin Kiler GYO A.Ş.'ye devredilmesi için Kiler GYO A.Ş.'nin Biskon Yapı A.Ş.'ye ödemesi gereken bedel tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu değer in tespiti için proje geliştirme kabullerinde hiçbir değişiklik yapılmamıştır. Sadece arsa payı hesabında sözleşme koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Sözleşme koşullarına göre arsa sahiplerine teslim edilecek konutların cirosu ve ödenecek nakit para karşılıkları arsa payı olarak hesaplarda göz önünde bulundurulmuştur. Ayrıca BiskonYapı A.Ş.'ye sözleşmenin devri için ödenecek bedelde nakit akım tablosu bir gider kalemi olarak hesaplanmıştır.



## Arsa Sahiplerine Teslim Edilecek Daire ve Ödenecek Bedelleri Gösteren Tablo

Hak Sahiplerinin Toplam Alacakları Değerler İcmal	Sözleşme Gereği Ödenecek Tutar (TL)	Sözleşme Gereği Ödenecek Tutar (USD)	Arsa Sahiplerine Teslim Edilecek Konut Metrekaresi	Arsa Sahiplerine Teslim Edilecek Konut Metrekaresi Dağılımı		Arsa Sahiplerine Yapılacak Nakit Ödemeler(USD)	
				82-87 Parseldeki Paylar	84-85-19-48 Parsellerdeki Paylar	82-87 Parseldeki Paylar	84-85-19-48 Parsellerdeki Paylar
SINIRLI SORUMLU UMUT KONUT YAPI KOOPERATİFİ			2.310	1.557	753		
İSMET ERENLEROĞLU	15.850.000	6.754.741		-	-	6.369.057	385.684
BİSKON YAPI A.Ş.				-	-		
SINIRLI SORUMLU ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ			5.175	2.833	2.342		
İsmail Kenan Özyuva			1.900	1.900	-		
Toplam			9.385	6.290	3.095		

Tapu kayıtlarında halen Biskon Yapı A.Ş. ve Biskon İnşaat adına görünen hisselerin tamamı 06.10.2005 tarihli kat karşılığı İnşaat sözleşmesindeki koşullar gereği İsmet Erenleroğlu'na yapılan ödemenin teminatı olarak İsmet Erenleroğlu tarafından 5.5.2006 tarihinde 5637 yevmiye nosu ile devredilmiştir. Bu sebeple mülkiyetlerinin halen İsmet Erenleroğlu'na ait olduğu kabul edilmiştir.

SINIRLI SORUMLU UMUT KONUT YAPI KOOPERATİFİ, İSMET ERENLEROĞLU, SINIRLI SORUMLU ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ, İSMAİL KENAN ÖZYUVA'ya ait sözleşmede belirtilen payların karşılığı olarak , İsmet Erenleroğlu'na nakit ödeme yapılacaktır. Diğer hissedarlara ise daire teslimi yapılacaktır. Bu sebeple nakit akım tablosunda satılabilir alanlar üzerinden arsa sahiplerine verilecek metrekareler düşülerek yükleniciye kalacak satılabilir alan metrekareleri üzerinden gelir gider tablosu hazırlanmıştır. **İsmet Erenleroğlu'na ödenecek nakit ödemenin ise 2015 yılı içinde ödeneceği kabul edilmiştir.Ardından ayrı bir masraf kalemi olarak Biskon Yapı A.Ş.'ye sözleşmenin devri için ödenmesi gereken devir ücreti belirlenmiştir. Bu gider kalemi konut satışlarından ve yatırım maliyetlerinin düşülmesinin ardından kalan net nakit akışının %45'i olarak belirlenmiştir.**

**İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (2795 Ada 82 -87 Parsel)**

Konut Satılabilir Alan(m2)	14.066				
Ünite Sayısı	204				
Konut Birim Satış Değeri, USD/m <sup>2</sup>	2.250				
Konut Alanı	100				
Ticari Alan (m2)	2.262				
Ticari Alan Birim Satış Değeri, USD/m <sup>2</sup>	2.750				
Arsa Alanı (M2)	8.377				
Arsa Sahibi Payı (m2)	6.290				
Arsa Sahibi Payı	45%				
Konut Değeri Artış Oranı	5,0%				
		23.01.2015	23.01.2016	23.01.2017	23.01.2018
	<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Daire Satış Gelirleri</b>					
Ünite Satış Değeri (USD)			225.000	240.750	257.603
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	2.387		2.250	2.408	2.576
Fiyat Artışı				7,0%	7,0%
Satış Hızı	%100,0		40%	35,0%	25,0%
Satış Adedi	141		56	49	35
Satılan Metrekare	14066		5626	4923	3517
<b>Toplam Satış Gelirleri (USD)</b>	<b>33.570.457</b>	<b>0</b>	<b>12.659.438</b>	<b>11.852.399</b>	<b>9.058.619</b>
<b>Ticari Satış Gelirleri</b>					
Ünite Satış Değeri (USD)			275.000	294.250	314.848
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	3.087		2.750	2.943	3.148
Fiyat Artışı				7,0%	7,0%
Satış Hızı	%100,0		0%	30,0%	70,0%
Satış Adedi					
Satılan Metrekare	2262		0	679	1583
<b>Toplam Satış Gelirleri (USD)</b>	<b>6.981.428</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.996.595</b>	<b>4.984.832</b>
<b>Toplam Satış Gelirleri (USD) (Konut+Ticaret)</b>	<b>40.551.884</b>	<b>0</b>	<b>12.659.438</b>	<b>13.848.994</b>	<b>14.043.452</b>
<b>Giderler</b>					
Satış - Pazarlama (USD)	%4,0		506.378	553.960	561.738
<b>Toplam Giderler</b>	<b>1.622.075</b>		<b>506.378</b>	<b>553.960</b>	<b>561.738</b>
<b>Brüt Gelir</b>	<b>38.929.809</b>	<b>0</b>	<b>12.153.061</b>	<b>13.295.035</b>	<b>13.481.714</b>
<b>Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım</b>					
Geliştirme Maliyeti (USD)	100,0%		40%	50%	10%
<b>Geliştirme Maliyeti (USD)</b>	<b>18.736.256</b>	<b>0</b>	<b>7.494.502</b>	<b>9.368.128</b>	<b>1.873.626</b>
<b>Nakit Akışları Gelir-Gider (USD)</b>	<b>20.193.553</b>	<b>0</b>	<b>4.658.559</b>	<b>3.926.907</b>	<b>11.608.088</b>
<b>Arsa Sahibi Payı Nakit Ödeme (USD)</b>	<b>6.369.057</b>	<b>6.369.057</b>			
<b>Nakit Akışları (USD)</b>	<b>13.824.496</b>	<b>-6.369.057</b>	<b>4.658.559</b>	<b>3.926.907</b>	<b>11.608.088</b>

(\*)Tabloda arsa sahiplerine verilecek dairelere karşılık gelen metrekareler satılabilir alandan düşülmüştür. Ayrıca arsa sahibine yapılacak nakit ödemede gider kalemi olarak düşülmüştür.

**İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (2795 Ada84-85-19-48 Parsel)**

Satılabilir Alan	13.444				
Unite Sayısı	165				
Unite Birim Satış Değeri, USD/m <sup>2</sup>	2.250				
Unite Alanı (m2)	100				
Arsa Alanı (m2)	5.253				
Arsa Sahibi Payı	23%				
Arsa Sahibi Payı	3.095				
Konut Değeri Artış Oranı	5,0%				
		23.01.2015	23.01.2016	23.01.2017	23.01.2018
	<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Daire Satış Gelirleri</b>					
Ünite Satış Değeri (USD)			225.000	240.750	257.603
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	2.361		2.250	2.408	2.576
Fiyat Artışı				7,0%	7,0%
Satış Hızı	%100,0		40%	50,0%	10,0%
Satış Adedi	134		54	67	13
Satılan Metrekare	13444		5378	6722	1344
<b>Toplam Satış Gelirleri (USD)</b>	<b>31.746.465</b>	<b>0</b>	<b>12.099.769</b>	<b>16.183.441</b>	<b>3.463.256</b>
<b>Giderler</b>					
Satış - Pazarlama (USD)	%4,0		483.991	647.338	138.530
<b>Toplam Giderler</b>	<b>1.269.859</b>		<b>483.991</b>	<b>647.338</b>	<b>138.530</b>
<b>Brüt Gelir</b>	<b>30.476.607</b>	<b>0</b>	<b>11.615.778</b>	<b>15.536.103</b>	<b>3.324.726</b>
<b>Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım</b>	100,0%		40%	60%	
<b>Geliştirme Maliyeti (USD)</b>	<b>13.807.968</b>		5.523.187	8.284.781	0
<b>Nakit Akışları Gelir-Gider (USD)</b>	<b>16.668.639</b>	<b>0</b>	6.092.591	7.251.322	3.324.726
<b>Arsa Sahibi Payı Nakit Ödeme (USD)</b>		385.684			
<b>Nakit Akışları (USD)</b>	<b>16.282.955</b>	<b>-385.684</b>	<b>6.092.591</b>	<b>7.251.322</b>	<b>3.324.726</b>

(\*)Tabloda arsa sahiplerine verilecek dairelere karşılık gelen metrekareler satılabilir alandan düşülmüştür.

Ayrıca arsa sahibine yapılacak nakit ödemede gider kalemi olarak düşülmüştür.

**İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (Tüm Parseller)**

		23.01.2015	23.01.2016	23.01.2017	23.01.2018
	<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Konut Satış Gelirleri (USD)</b>	<b>65.316.922</b>	<b>0</b>	<b>24.759.207</b>	<b>28.035.840</b>	<b>12.521.876</b>
<b>Ticari Satış Gelirleri</b>	<b>6.981.428</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.996.595</b>	<b>4.984.832</b>
<b>Toplam Satış Gelirleri (USD) (Konut+Ticaret)</b>	<b>72.298.350</b>	<b>0</b>	<b>24.759.207</b>	<b>30.032.435</b>	<b>17.506.708</b>
<b>Giderler</b>					
Satış - Pazarlama (USD)	2.891.934	0	990.368	1.201.297	700.268
<b>Geliştirme Maliyeti (USD)</b>	<b>32.544.224</b>	<b>0</b>	<b>13.017.690</b>	<b>17.652.909</b>	<b>1.873.626</b>
<b>Toplam Giderler</b>	<b>35.436.158</b>	<b>0</b>	<b>14.008.058</b>	<b>18.854.206</b>	<b>2.573.894</b>
<b>Nakit Akışları Gelir-Gider (USD)</b>	<b>36.862.192</b>	<b>0</b>	<b>10.751.149</b>	<b>11.178.229</b>	<b>14.932.814</b>
<b>Arsa Sahibi Payı Nakit Ödeme (USD)</b>	6.754.741	6.754.741	0	0	0
<b>Nakit Akışları (USD)</b>	<b>30.107.451</b>	<b>-6.754.741</b>	<b>10.751.149</b>	<b>11.178.229</b>	<b>14.932.814</b>
Biskon Yapı A.Ş'ye Ödenecek Devir Ücreti	45%	0	4.838.017	5.030.203	6.719.766
<b>Yatırımcı Net Gelir</b>	<b>13.519.465</b>	<b>-6.754.741</b>	<b>5.913.132</b>	<b>6.148.026</b>	<b>8.213.048</b>

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Risk Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
YATIRIMCI NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	9.869.000	9.716.000	9.564.000
YATIRIMCI NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	23.160.000	22.800.000	22.440.000

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Risk Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
BİSKON YAPI A.Ş'ye Ödenecek Devir Ücreti	13.602.000	13.476.000	13.352.000
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	31.920.000	31.620.000	31.330.000

#### 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 41.655.000 USD (97.740.000 TL), proje değeri toplamı 47.828.000 USD (112.230.000 TL) 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 arsaların emsal karşılaştırma yöntemine göre takdir edilen değerleri üzerinden hissedarların payı hesap edilmiştir. Aşağıdaki tabloda her bir parselin hisseler oranındaki değerleri görülmektedir.

#### Parsel Değerlerinin Hisseler Bazında Değerleri

Ada	2795	2795	2795	2795	2795	2795
Parsel	48	82	84	85	87	19
Değer (USD)	1.415.572	15.752.819	4.750.893	8.149.236	6.808.536	1.918.218
Malik	SINIRLI SORUMLU UMUT KONUT YAPI KOOPERATİFİ	İSMET ERENLEROĞLU	İSMET ERENLEROĞLU	SINIRLI SORUMLU UMUT KONUT YAPI KOOPERATİFİ	İsmail Kenan Özyuva	Biskon İnşaat A.Ş.
Hisse Oranı	Tam	39000 / 100000	32000 / 256000	64000/256000	16000/128000	1000/1000
Hisse Değeri (USD)	1.415.572	6.143.600	593.862	2.037.309	851.067	1.918.218
Malik		BİSKON YAPI A.Ş.	BİSKON İNŞAAT A.Ş.	SINIRLI SORUMLU ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ	SS. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi	
Hisse Oranı		61000 / 100000	224000/256000	64000/256000	7000/8000	
Hisse Değeri (USD)		9.609.220	4.157.031	2.037.309	5.957.469	
Malik				SINIRLI SORUMLU ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ		
Hisse Oranı				32000/25600		
Hisse Değeri (USD)				1.018.654		
Malik				İSMET ERENLEROĞLU		
Hisse Oranı				96000 / 256000		
Hisse Değeri (USD)				3.055.963		

İsmet Erenleroğlu'na ait hisselerin toplamı emsal karşılaştırma yöntemine göre 25.478.000 USD (59.835.000 TL) olarak hesaplanmıştır. 02.06.2015 tarihli tapu kayıtlarında İsmet Erenleroğlu hisselerinin Kiler GYO A.Ş.'ye devredildiği görülmüştür.

## 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 -%50 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 38.795.000 USD (91.032.000 TL), gelir indirgeme yöntemine ise yaklaşık değeri 41.655.000 USD (97.740.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

Her iki yöntem ile hesaplanan değerler birbirlerine yakın olup nihai değer takdirinde gelir yöntemi (proje geliştirme) ile hesaplanan değer ile emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin ortalaması dikkate alınmıştır. Buna bağlı olarak **arsaların nihai değeri 40.225.000 USD( 94.386.000TL)** olarak hesaplanmıştır.

**İsmet Erenleroğlu'na ait hisselerin** emsal karşılaştırmaya göre değeri 25.478.000 USD (59.835.000TL), proje geliştirme yöntemine göre ise 26.082.000 USD (61.201.000 TL) olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem ile hesaplanan değerler birbirlerine yakın olup nihai değer takdirinde gelir yöntemi (proje geliştirme) ile hesaplanan değer ile emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin ortalaması dikkate alınmıştır. Buna bağlı olarak **İsmet Erenleroğlu'na ait hisselerin toplam değeri 25.780.000 USD(60.493.000 TL) olarak hesap edilmiştir.** Kiler GYO A.Ş. nin Biskon Yapı A.Ş.'den kat karşılığı arsa satışı sözleşmesini devir alması için ödemesi gereken tutar ise 13.476.000 USD (31.620.000 TL) olarak hesap edilmiştir. **02.06.2015 tarihindeki tapu kayıtlarında kat karşılığı arsa sözleşmesinin serh edildiği görülmüştür. Ayrıca tapu kayıtlarında İsmet Erenleroğlu'na ait olan hisselerin, satış işlemiyle Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına tescil edildiği görülmüştür.**

### 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. Bu rapordaki pazar değerleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.**

	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	40.225.000	94.386.000
KDV Dâhil	47.466.000	111.375.000

	Kiler GYO A.Ş Tarafından Biskon Yapı A.Ş'ye Ödenecek Devir Ücreti (USD)	Kiler GYO A.Ş Tarafından Biskon Yapı A.Ş'ye Ödenecek Devir Ücreti (TL)
KDV Hariç	13.476.000	31.620.000
KDV Dâhil	15.902.000	37.312.000

Hazırlanan bu rapor bu değerlerin güncellenmesine yönelik olmayıp, sadece değerlendirme konusu mülklerin tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasına dair durumun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu parsellerden 2795 ada 82 nolu parsel ve 2795 ada 84 nolu parsel, 2795 ada 19 nolu parsellerin tamamı, 2795 ada 85 nolu parselin ise 3000/8000 hissesi Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir. Değerleme konusu bu mülklerin tebliğ doğrultusunda değerlendirildiğinde arsa olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

**2795 Ada 85 Parselin Sınırlı Sorumlu Özşafak Konut Yapı Kooperatifi 64000/256000 , Sınırlı Sorumlu Özşafak Konut Yapı Kooperatifi 32000/256000 hisseleri ve 2795 Ada 87 Parselin SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi 7000/8000 hissesi üzerinde** 133.185,98 TL'lik bir ihtiyati hacizin olduğu görülmüştür. Bu ihtiyati haczin fevkine dair 03.06.2015 tarih İstanbul Anadolu 21. İcra Dairesi 2015/4173 esas sayılı belge rapor ekinde sunulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ'in, 22. maddesinin e bendinde, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotegün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek





bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir. Bu açıdan da değerlendirildiğinde konu haciz, taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesine bir engel teşkil etmemektedir.

Daha önce hazırlanan raporda Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. ile diğer hissedarlar arasında imzalama hakkı olan kat karşılığı inşaat ön sözleşmesini Kiler GYO A.Ş. devir almak istemiştir. Tebliğin 22. Maddesinin ç bendi değerlendirildiğinde, Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.'nin daha önce haklarını devraldığı kat karşılığı inşaat yapımı ve arsa alımı ön anlaşmasını devir alıp, kat karşılığı inşaat yapımı ve arsa alımı sözleşmesi ile proje geliştirmesi mümkün görülmüştür. Bu sözleşmenin devir alındıktan sonra tapu siciline şerhi zorunludur. Aşağıda tebliğin bu konu ile ilgili maddesi paylaşılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 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."

02.06.2015 tarihli tapu kayıtlarında, Kiler GYO A.Ş.'nin 48,85 ve 87 nolu parseller ile kat karşılığı arsa payı sözleşmesini yaptığına dair kayıt, tapu siciline şerh edildiği görülmüştür. Ayrıca tescil işlem belgeleri de rapor ekinde sunulmuştur.

Tüm bu değerlendirmeler neticesinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçen **19, 82, 84 nolu parsellerin tamamının ve 85 nolu parselin 3000/8000 hissesinin** arsa olarak, mülkiyeti Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ait olmayan 48, 85 ve 87 nolu parseller üzerinde şerh edilmiş **kat karşılığı arsa payı sözleşmesinin ise gayrimenkule dayalı bir hak 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.

#### 03.06.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL)
<b>KDV Hariç</b>	40.225.000	94.386.000
<b>KDV Dâhil</b>	47.466.000	111.375.000

	Kiler GYO A.Ş Tarafından Biskon Yapı A.Ş'ye Ödenecek Devir Ücreti (USD)	Kiler GYO A.Ş Tarafından Biskon Yapı A.Ş'ye Ödenecek Devir Ücreti (TL)
<b>KDV Hariç</b>	13.476.000	31.620.000
<b>KDV Dâhil</b>	15.902.000	37.312.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Raporçeriğinde 22.01.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD = 2,3465 TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Dilek Yılmaz AYDIN


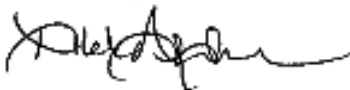
Taner DÜNER

Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneđi
3. Kat Karşılığı Arsa Bedeli Ön Sözleşmesi
4. İmar Durum Paftası
5. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tapuya Tescil İstemi
6. İcrai Hacizin Fevkine Dair Belge
7. Ticaret Sicil Gazeteleri
8. Fotoğraflar
9. Özgeçmişler
10. Lisans Belgeleri Fotokopileri