

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

**İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE 11236(e:568)  
ADA 21 PARSELDE YER ALAN KORDONBOYU  
PROJESİ  
(44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	05.11.2018
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	08.11.2018
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	31.12.2018
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08.01.2019
<b>RAPOR NO</b>	KLGYO-1810051
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE 11236 (e:568) ADA 21 PARSELDE YER ALAN KORDONBOYU PROJESİ DEĞER TESPİTİ (44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ATALAR MAH. ÜSKÜDAR CAD. NO:73 REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>A. Özgün HERGÜL-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487)</b> <b>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı(Lisans No:405453)</b> <b>Berrin KURTULUŞ SEVER -Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)</b>

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Mülkiyet Listesi
- Ek 3 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 -** İmar Durum Belgesi
- Ek 5 -** INA Tabloları- Değer listesi
- Ek 6 -** Tapular
- Ek 7 -** Ruhsat Belgeleri
- Ek 8 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 9 -** Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı Sözleşmesi

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

İstanbul İli Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi 186 Pafta 11236 (eski 568) Ada 21 parselde bulunan Kordonboyu Projesi (Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetinde bulunan 44 adet bağımsız bölüm) pazar değerinin tespitidir.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

İstanbul İli Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi 186 Pafta 11236 (eski 568) Ada 21 parselde bulunan Kordonboyu Projesi (Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetinde bulunan 44 adet bağımsız bölüm) pazar değerinin tespiti talep edilmektedir.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor KLGYO-1810051 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.  
A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

**2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ****2.1 - Tapu Kayıtları**

11236 ADA 21 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: KARTAL
Bucağı	:
Mahallesi	: YUKARI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 11236
Parsel No	: 21
Alanı (M <sup>2</sup> )	: 3028,37
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: KAT İRTİFAKI
Sahibi	: KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Niteliği	: EK TABLO-1 DE SUNULMUŞTUR
Arsa Payı	: EK TABLO-1 DE SUNULMUŞTUR
Yevmiye No	: EK TABLO-1 DE SUNULMUŞTUR
Cilt No	: EK TABLO-1 DE SUNULMUŞTUR
Sayfa No	: EK TABLO-1 DE SUNULMUŞTUR
Tapu Tarihi	: EK TABLO-1 DE SUNULMUŞTUR

B.BI No	Kat	Arsa Payı		Niteliği	Tarih	Yevmiye	Cilt	Sahife	Malik
61	12	64	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28812	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
62	12	157	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28813	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
63	12	120	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28814	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
64	12	120	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28815	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
65	12	157	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28816	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
66	12	64	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28817	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
67	13	64	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28818	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
68	13	157	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28819	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
69	13	120	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28820	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
70	13	120	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28821	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
71	13	157	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28822	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
72	13	64	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28823	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
73	14	64	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28824	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
74	14	158	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28825	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
75	14	120	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28826	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
76	14	120	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28827	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
77	14	158	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28828	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
78	14	64	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28829	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
79	15	64	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28830	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
80	15	157	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28831	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
81	15	120	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28832	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
82	15	120	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28833	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
83	15	157	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	291	28834	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
84	15	64	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	292	28835	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
85	16	64	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	292	28836	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
86	16	157	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	292	28837	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
87	16	120	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	292	28838	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
88	16	120	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	292	28839	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
89	16	157	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	292	28840	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
90	16	64	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	292	28841	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
91	17	236	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	292	28842	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
92	17	123	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	292	28843	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
93	17	123	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	292	28844	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
94	17	236	/ / 14038	MESKEN	25.12.2018	30320	292	28845	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
95	ZEMİN	206	/ / 14038	DÜKKAN	25.12.2018	30320	292	28846	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
97	ZEMİN + 1	643	/ / 14038	DÜKKAN	25.12.2018	30320	292	28848	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
98	ZEMİN	26	/ / 14038	DÜKKAN	25.12.2018	30320	292	28849	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
99	ZEMİN	56	/ / 14038	DÜKKAN	25.12.2018	30320	292	28850	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
100	ZEMİN	40	/ / 14038	DÜKKAN	25.12.2018	30320	292	28851	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
101	ZEMİN	411	/ / 14038	DÜKKAN	25.12.2018	30320	292	28852	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
102	ZEMİN	310	/ / 14038	DÜKKAN	25.12.2018	30320	292	28853	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
103	ZEMİN	299	/ / 14038	DÜKKAN	25.12.2018	30320	292	28854	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
104	ZEMİN	269	/ / 14038	DÜKKAN	25.12.2018	30320	292	28855	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
105	ZEMİN	273	/ / 14038	DÜKKAN	25.12.2018	30320	292	28856	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 25.12.2018 tarihinde Kartal Tupu Sicil Müdürlüğü'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

### **Taşınmazların tapu kayıtlarında müşterek olarak;**

Şerh:

Kiler GYO A.Ş. Lehine tamamında kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (31.05.2016-14263)  
*(Tebliğ'in 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Bu kapsamda ilgili bağımsız bölüm söz konusu şerh kapsamında malik mülkiyetine geçmiş olup taşınmaz üzerindeki şerhin portföye alınmasına engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.)*

TEDAŞ lehine 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 krş. Bedelli 123.36 m<sup>2</sup> trafo merkezi ve kablo geçiş yeri) (30.03.2018-7265)  
*(İlgili şerh kurumun rutin bir uygulaması olup, taşınmazın portföye alınmasına engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.)*

Beyan:

Yönetim Planı: 29.08.2016 (26.09.2016-22955)  
6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (22.05.2013-10457)  
*(Parsel üzerindeki eski yapıya ait düşünülmüş bir beyan olup, hali hazırda devam eden proje için güncel yapı ruhsatı bulunmaktadır.)*

3402 Sayılı Kanunun ek.1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (19.07.2018-16421)  
*3402 Sayılı Kanun Ek 1 Maddesi: "Sayısallaştırma: Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır. Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıkrası hükümleri uygulanmaz." denilmekte olup taşınmaz üzerindeki beyanın portföye alınmasına engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.)*

### **2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

26.06.2016 tarihinde parsel üzerinde kat irtifakı kurulmak sureti ile tüm bağımsız bölümler Kiler Holding A.Ş. Mülkiyetine tescil edilmiştir. 25.12.2018 tarih 30320 yevmiye ile 45 adet bağımsız bölüm mülkiyeti kat karşılığı temlik nedeni ile Kiler GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal Belediyesi'nden alınan 11.12.2018 tarih ve E-27411 sayılı imar durumu belgesine göre değerlemeye konu parsel 19.04.2013 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı ve 12.11.2013-16.05.2014-15.09.2014 Tasdik Tarihli Uygulama İmar Planı Tadilatı'nda TAKS: 0,40, KAKs: 2,50, Hmax: İBB tarafından alınacak silüet kararına göre belirlenecek " Konut + Ticaret" Alanı lejantına sahiptir.

Plan notlarına göre;

- Ticaret + Konut alanlarında zemin katlar ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. Aynı zamanda bu alanlarda planda belirtilen yapılaşma koşulları ile 'Sinema, tiyatro, sergi salonu gibi kültürel etkinliklere yönelik birimler ile katlı otopark, özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri yer alabilir.
- Konut, konut + ticaret ve ticaret alanlarında bahçe mesafelerine uyulması ve Taks değerinin aşılması koşulu ile blok ebatları serbesttir.

**Değerleme konusu taşınmazın eski ada / parsel numarası 568 / 21 olup bu parsel için imar planı değişikliği maddeleri aşağıda sunulmuştur:**

*Plan değişikliği tasdik sınırı İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 186 pafta 568 ada 21 parsel sınırındadır.*

*Plan değişikliği tasdik sınırı içerisinde kalan kısım yol ve refüj, kısmen de ticaret konut alanıdır. Ticaret + Konut alanında E:2.50, Taks:0,40 Hmax: İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından alınacak silüet kararına göre belirlenecektir.*

*Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanmak kaydıyla iskan edilen 1 bodrum kat emsale dahildir.*

*Kamuya ait alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.*

*T.C. Devlet Demiryolları İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü ve DLH Marmaray Grup Başkanlığının uygun görüşü alınması zorunludur. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün onayı alınmadan uygulamaya geçilemez.*

Açıklanmayan husularda 19.04.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Revizyon Uygulama İmar Plan Notları ve Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği geçerlidir.

*Planlama alanına ilişkin kentsel tasarım projesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmadan, uygun görülmeden uygulamaya geçilemez.*



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

568 ada 21 no.lu parsel numarası ile kayıtlı iken Bila tarih ve Bila sayılı yevmiye ile ada numarası 11236 olarak değiştirilmiştir.

11236 (eski 568) ada 21 no.lu parsel 19.04.2013 tasdik tarihli Kartal E-5 Güneyi Revizyon Uygulama Planı hükümlerine tabi olup 12.11.2013 tarihinde gördüğü plan tadilatı ile 5.3 başlığında belirtilen yapılaşma koşullarına ve plan notlarına sahip hale gelmiştir.

Ayrıca konu parsel için 04.11.2014 tarih ve 22438 yevmiye no ile hükmen yola terk işlemi ve 08.06.2015 tarih ve 13831 yevmiye no ile yola terk işlemi gerçekleştirmiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya incelemesi belediyeden alınan dijital veriler vasıtası ile yapılmıştır. Ruhsat belgeleri, mimari proje, yazışma ve diğer belgeler dosyasında görülmüştür. Projeye ait 16.02.2016 tarih ve 078 numaralı yeni yapı ruhsatı, 29.08.2016 tarih ve 04/087 numaralı isim değişikliği ruhsatı ve 11.09.2017 tarih ve 5-63 numaralı şantiye şefi değişikliğinden dolayı alınmış isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır.

Son alınmış ruhsat 2017 tarihli olup bu belge eski parsel numarası olan 568 ada 21 parsel için düzenlenmiştir. Ruhsat belgesi 94 adet konut ve 11 adet ofis işyeri için verilmiştir. Yol kotu altı sayısı 3, yol kotu üstü sayısı 18, toplam kat sayısı ise 21 dir. Toplam inşaat alanı 18.230 m<sup>2</sup> ; inşaat sınıfı yapı grubu VA dır. Proje bu ruhsat ve eki olan mimari projesine göre sürmektedir.

**Ruhsat belgelerine ait tablo aşağıdadır:**

TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	OFİS-İŞYERİ	KONUT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
16.02.2016	00-078	YENİ YAPI	KONUT+İŞYERİ	11	94	105	3	18	21	5A	18.230,00
29.08.2016	04-087	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+İŞYERİ	11	94	105	3	18	21	5A	18.230,00
11.09.2017	May.63	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+İŞYERİ	11	94	105	3	18	21	5A	18.230,00

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın halihazırda inşaat faaliyeti devam etmektedir. Kaba inşaat tamamlanmış olup ince imalatlar başlangıç seviyesindedir. Kat irtifakı kurulmuş olup halihazırda iskan belgesi alınmamış ve kat mülkiyeti kurulmamış durumdadır. Dosyasında da herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamış olup taşınmazın proje ve ruhsatına alan ve nitelik olarak uygun şekilde devam ettiği kanaatine ulaşılmıştır. Kiler GYO A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 45 olarak belirlenmiştir.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili Kartal İlçesi Atalar Mahallesi'nde konumlu 11236 ada 21 parselde yer alan Kordonboyu Projesi'nde Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetinde bulunan 44 adet bağımsız bölümdür.

Ana gayrimenkul "Arsa" niteliğinde olup 26.09.2016 tarih ve 22955 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurulmuştur.

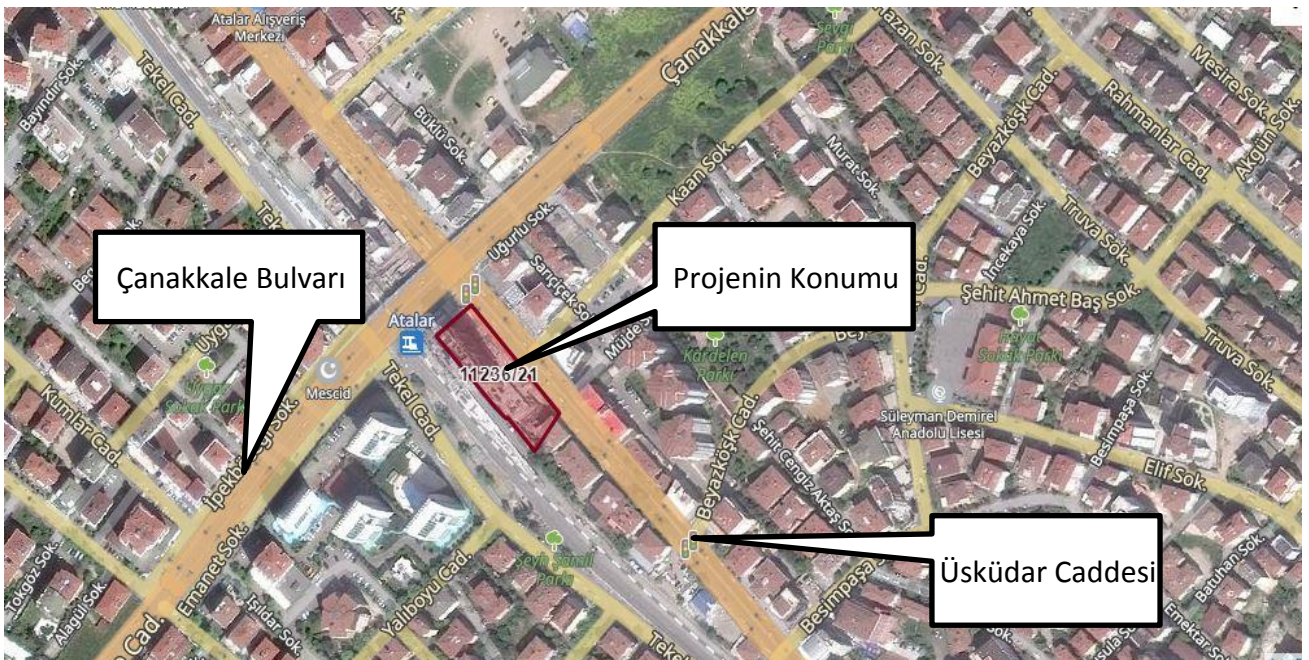
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

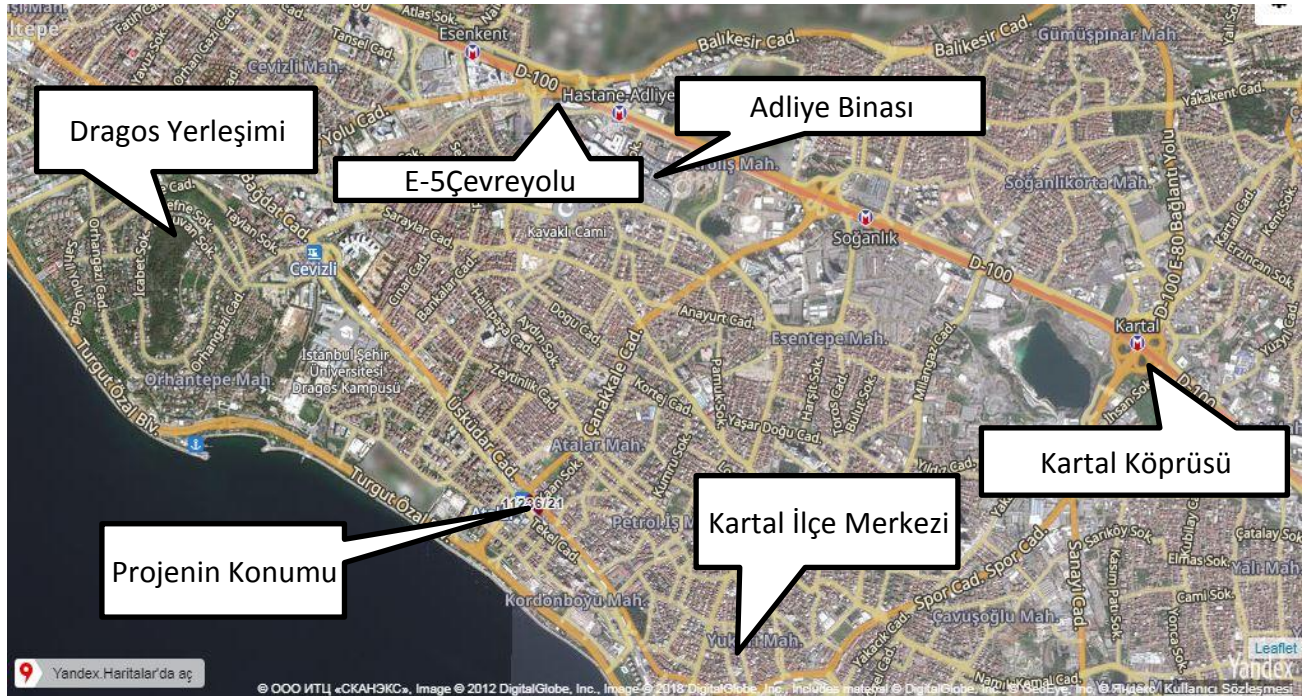
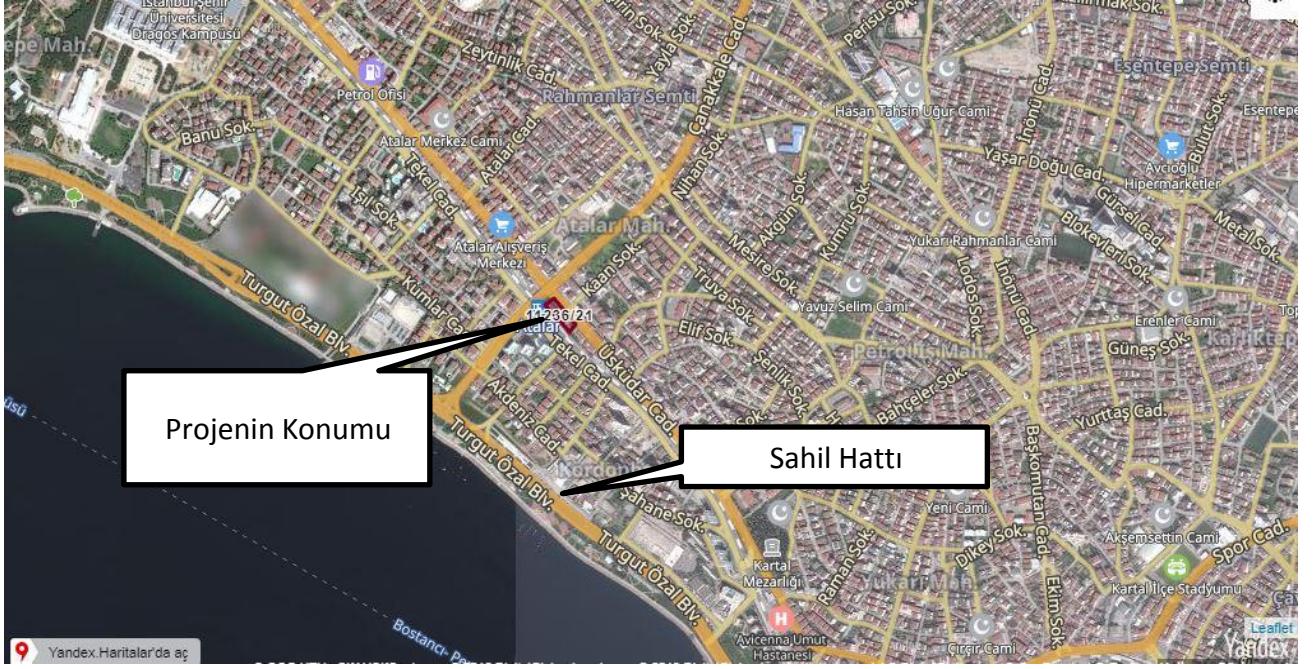
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi içerisinde Üsküdar Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Proje sahil yoluna, Kartal ilçe merkezine erişimi rahat bir konumda yer almakta olup aynı zamanda ticari hareketliliği ve yaya - araç trafiği yoğun olan bir lokasyonda yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresi konut ve ticaret fonksiyonlu gelişmiştir. Dap Yapı projesi dışında yapılar eski olup yerleşim konut ağırlıklı birimlerden oluşmaktadır. Binaların zemin kat ve normal katlarının bir kısmı, ticaret ve ofis-büro fonksiyonludur.

Kartal gerek geliştirilen projeler gerekse Kentsel dönüşüm beklentisi nedeni ile İstanbul genelinde tanınmış ilçelerden biri olarak bilinmektedir.

Bölge ulaşılabilirliği iyi durumda olmakla birlikte şehrin merkezi noktalarına mesafeli bir noktada yer almaktadır. Kadıköy yaklaşık 45 dakika, Mecidiyeköy -Levent yaklaşık 90 dakika, Sabiha Gökçen havalimanı ise yaklaşık 20 dakika araç mesafesindedir.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**11236 ada 21 parsel:** 3.028,37 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ana gayrimenkul niteliği "arsa" tescilli olup parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş ve inşaat faaliyeti başlamış durumdadır. Arsa düz bir topoğrafyaya sahip olup, geometrik açıdan yaklaşık dörtgen yapıdadır. Parselin etrafı çevrili durumdadır. Parsel içerisinde geçici olarak kurulmuş prefabrik tarzda şantiye yapıları bulunmaktadır. Kiler GYO A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 45 olarak belirlenmiştir.

Projede 1+1 den 4+1 e kadar toplam 7 farklı tip daire bulunmaktadır. .Proje toplam 94 adet konut ve 11 adet ticari üniteden oluşmakta olup blokta 1 adet 1+1, 3 adet 2+1, 2 adet 3+1, 1 adet 4+1 tip daire yer almaktadır. Daire tipleri, satışa esas brüt alanlar değer tablosunda sunulmuştur. Projede her türlü rezidans donatısı bulunmaktadır. Güvenlik, kapalı otopark, havuz, fitness vb. donatılar bodrum katlarda projelendirilmiştir.







### 1+1 TİP DAİRE PLANI



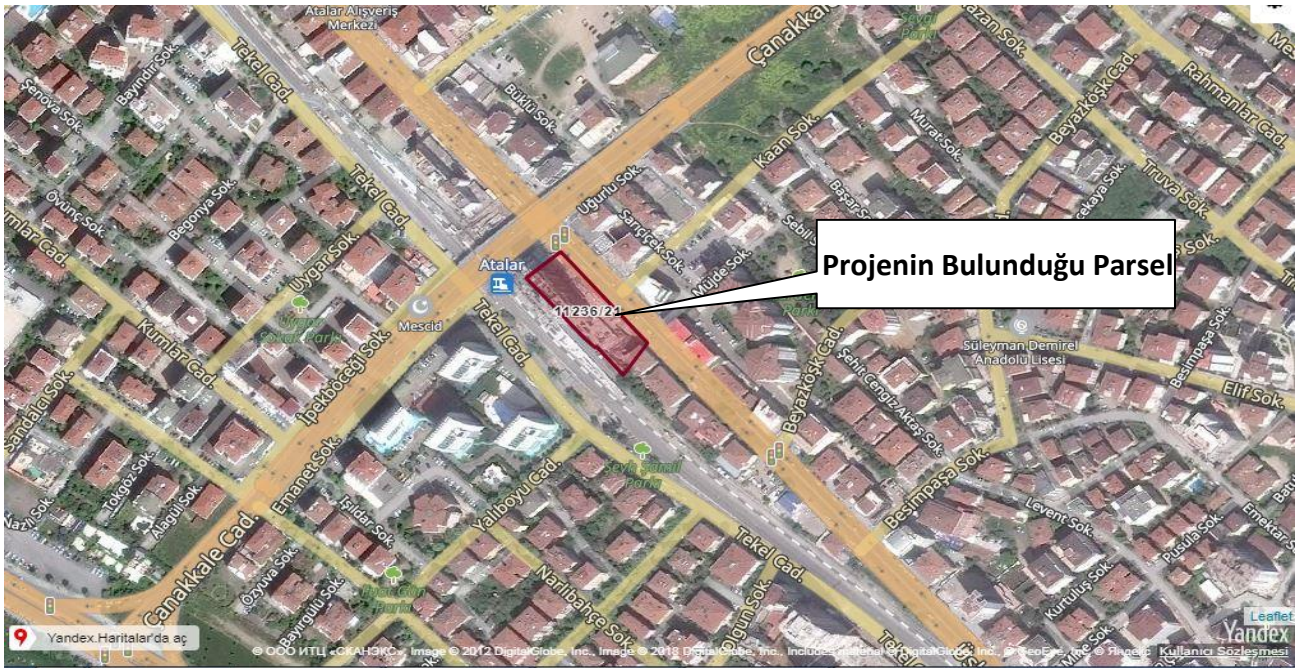
### 2+1 TİP DAİRE PLANI



### 3+1 TİP DAİRE PLANI



## 4+1 TİP DAİRE PLANI



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 4.1.2 - Kartal İlçesi

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

İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşılmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir. İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy- Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de hizmet açılmıştır. Böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım yarım saat gibi çok kısa bir süreye inmiştir.

Gerek üst ölçekli imar plan kararları gerekse kentsel gelişim dinamikleri ile sanayiden arındırılması desteklenen bir bölge olan Kartal'da yeniden yapılanmalar 2009 yılından itibaren başlamıştır. Mevcut durumda sanayi tesisleri halen ağırlıklarını korurken, ticari yapılaşmaların da başladığı ve sanayi tesisleri yerini ticari yapılaşmalara bıraktığı görülmektedir. Özellikle E-5 Karayoluna cephesi olan parsellerde ofis, rezidans, home ofis gibi yapılanmalar gerçekleştirilmektedir.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrilidir. Kartal İlçesi 20 Mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet Cadde ve Sokak mevcut olup, yüzölçümü Aydos ormanı dahil Kartal Merkezi 38,54 km2 dir. İstanbul' un en yüksek tepesi olan 573 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı kısmen ilçe sınırlarında bulunmaktadır. 2017 yılı itibariyle Kartal İlçe nüfusu 463.433'tür.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşmamıştır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü, Kartal Tapu Sicil Müdürlüğü, Kiler GYO A.Ş. ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Projede üst katlarda deniz manzarası bulunmaktadır.
- \* Ana arterlere yakın konumda olup, ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Ticari potansiyeli bulunmaktadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* İnşaat henüz tamamlanmamıştır.
- \* Kentsel Dönüşüm Projelerinin de etkisiyle bölgede arz fazlalığı bulunmaktadır.



## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden, ve Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin(ofis/işyeri, konut) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri

##### \* Yükselsu İnşaat Gayrimenkul

Tel 0 532 724 61 73

Esentepe'de 962 m<sup>2</sup> arsa alanlı konut imarlı Emsal: 1,75 arsa 5.000.000 TL bedelle satılıktır. Konum olarak ve yapılaşma koşulları açısından şerefiyesi düşüktür.

<b>SATILIK</b>	962	.-M <sup>2</sup>	5.000.000	.-TL	5.197,51	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

##### \* Al-Mila Construction & Real Estate

Tel 0 507 824 66 35

Esentepe'de 250 m<sup>2</sup> arsa alanlı konut imarlı 10763 ada 3 parsel 1.250.000 TL bedelle satılıktır. Zemin kat 84,06 m<sup>2</sup>, 5 adet normal kat 88,92 m<sup>2</sup>, dubleks katı 102,92 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 7 adet daire ve 631,58 m<sup>2</sup> inşaat alanı yapılabileceği bilgisi alınmıştır.Konum olarak şerefiyesi düşüktür.

<b>SATILIK</b>	250	.-M <sup>2</sup>	1.250.000	.-TL	5.000,00	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

##### \* Demirbaş Gayrimenkul

Tel 0 532 217 38 55

Esentepe'de Anadolu Adliyesi'ne yakın konumlu 527 m<sup>2</sup> alanlı 1,75 emsalli konut imarlı arsa 2.375.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.Konum olarak ve yapılaşma koşulları olarak şerefiyesi düşüktür.

<b>SATILIK</b>	527	.-M <sup>2</sup>	2.375.000	.-TL	4.506,64	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

##### \* Coldwell Banker Nokta

Tel 0 532 261 95 45

Kartal Yakacık'ta 11.812 m<sup>2</sup> alanlı kat Yüksekliği: 27 Kat, imar Emsal: 2.40, Net Arsa Alanı: 8.200m<sup>2</sup>, ilave emsal: Emsal + 0.60 İlave Emsal, imar durumu: ticari konut, bodrum: Emsal dışı yapılaşma koşullarına sahip arsa 67.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.Konum olarak şerefiyesi düşüktür.

<b>SATILIK</b>	8200	.-M <sup>2</sup>	67.500.000	.-TL	8.231,71	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	------------	------	----------	---------------------

**\* Emlak Konut GYO Satış İhalesi**

Tel

Maltepe'de 600 m<sup>2</sup> toplam yüzölçümü olan arsanın 305,84 m<sup>2</sup> lik Emlak Konut GYO tarafından ihale usulü satış listesine konmuştur. Küçükalyalı Mahallesi'nde Kaks: 1.80 olan Konut + ticaret alanında kalan parsel hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Muhammen bedeli aşağıda sunulmuş olup bu bedele karşılık gelen m<sup>2</sup> birim değeri yaklaşık 11.638 TL/m<sup>2</sup> dir.

<b>SATILIK</b>	305,84 .-M <sup>2</sup>	3.559.322 .-TL	11.637,86 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------------------------	----------------	-------------------------------

**Kıralık ve Satılık Ticari Emsaller**

<b>1 Sahibinden Satılık</b>			
Tel 0530 144 81 44			
Emsal taşınmaz Çanakkale Bulvarı üzerinde yer almaktadır. İskanlı ve yeni bir binada yer alan taşınmaz 3 kattan oluşmaktadır. 90 m <sup>2</sup> zemin kat, 45 m <sup>2</sup> bodrum, 45 m <sup>2</sup> asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Aynı zamanda ön kısımda 120 m <sup>2</sup> ön kullanım alanı bulunduğu beyan edilmiştir. TL bazında pazarlanmakta olup 7500 TL kira potansiyeli olduğu beyan edilmiştir.			
<b>SATILIK</b>	180 .-M <sup>2</sup>	2.150.000 .-TL	11.944 .-TL/M <sup>2</sup>

<b>2 Remax Ritm</b>			
Tel			
Emsal taşınmaz Çanakkale Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Sadece zemin kat kullanımı bulunan dükkan kat yüksekliğinden faydalanılarak asma kat yapılabileceği beyan edilmiştir. 150 m <sup>2</sup> brüt alan 70 m <sup>2</sup> ön kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. TL bazında satışadır.			
<b>SATILIK</b>	150 .-M <sup>2</sup>	1.800.000 .-TL	12.000 .-TL/M <sup>2</sup>

<b>3 Sahibinden</b>			
Tel 0532 213 70 31			
Taşınmaz minibüs yolu ile Kartal Belediye hizmet binası arasında yer almaktadır. Taşınmaz 30 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. İşlek bir noktada yaya trafiği içinde yer almaktadır. TL bazında pazarlanmaktadır. Eski bir apartmanın altında yer almaktadır.			
<b>SATILIK</b>	30 .-M <sup>2</sup>	990.000 .-TL	33.000 .-TL/M <sup>2</sup>

<b>4 Sahibinden</b>			
Tel 0542 335 35 90			
Emsal dükkan değerlendirme konusu proje ile aynı cadde üzerinde yer almaktadır. Tek kat tek hacimden oluşmaktadır. 50 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. TL bazında satışadır.			
<b>SATILIK</b>	50 .-M <sup>2</sup>	600.000 .-TL	12.000 .-TL/M <sup>2</sup>

<b>5 Erşah Yapı</b>			
Tel 0536 601 18 46			
Kartal merkezde Ankara Caddesi üzerinde geliştirilen projede ticari birim satılık durumdadır. 330 m <sup>2</sup> kullanım alanı bulunan gayrimenkul kapalı otoparklı yeni bir projede cadde üzerinde yer almaktadır. 2 kat kullanımından oluşmaktadır.			
<b>SATILIK</b>	330 .-M <sup>2</sup>	2.650.000 .-TL	8.030 .-TL/M <sup>2</sup>

<b>6 Lider Centrio Projesi</b>			
Tel			
Konu taşınmaza yakın konumda, Lider Centro Projesinde düz giriş zemin kat dükkan 160 m <sup>2</sup> 'den pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 12.000.-TL kira istenilmektedir.			
<b>KİRALIK</b>	160 .-M <sup>2</sup>	12.000 .-TL	75 .-TL/M <sup>2</sup>

<b>7 Startup Ofis</b>			
Tel			
Konu taşınmaza yakın konumda, Novus-Venüs Projesinde düz giriş zemin kat dükkan 888 m <sup>2</sup> 'den pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 100.000.-TL kira istenilmektedir.			
<b>KİRALIK</b>	888 .-M <sup>2</sup>	100.000 .-TL	113 .-TL/M <sup>2</sup>

<b>8 Monumento Kartal</b>			
Tel 0 533 718 41 45			
Monumento Kartal Projesi'nde yer alan 3 bölümden oluşan 640 m <sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan/mağaza için 4.650.000 TL satış bedeli istenilmektedir.			
<b>SATILIK</b>	640 .-M <sup>2</sup>	4.650.000 .-TL	7.266 .-TL/M <sup>2</sup>

## Bölge Genelinde Projeler

### \* KORDONBOYU PROJESİ SATIŞ OFİSİ



Yapılan görüşmede projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipte dairelerin bulunduğu 63.5 m<sup>2</sup> ile 252 m<sup>2</sup> aralığında metrajlarda daire tipleri olduğu beyan edilmiştir. 1+1 daire tiplerinden 63.5 m<sup>2</sup> daire için 507.000 - 514.000 TL aralığında pazarlanmaktadır. 2+1 daireler 119 - 122 m<sup>2</sup> aralığında olup satış aralığı 841.000 - 1.072.000 TL; 3+1 daireler 157 - 158 m<sup>2</sup> aralığında olup 1.100.000 - 1.387.000 TL aralığında; 4+1 daireler ise 252 m<sup>2</sup> olup istenen liste fiyatı 2.290.000 TL dir. Ticari birimlerin ise 12 - 280 m<sup>2</sup> aralığında pazarlandığı ve satışının tamamlandığı vurgulanmıştır.

### \* PERAPARK



Kartal Yaşar Doğu caddesi üzerinde inşa edilen Pera Park projesi; 8.500 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 20 katlı 2 blok ve 312 adet konuttan meydana gelmektedir. 1+1, 2+1, 3+1 konut tipleri bulunan proje içerisinde; açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, kapalı otopark, basketbol sahası, 2 fitness center, 2 buhar odası, 2 sauna, yürüyüş parkuru ve futbol sahası mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Vadi Center 0 542 793 19 91	2+1 15. kat	119m <sup>2</sup>	525.000 TL	4.412 TL/m <sup>2</sup>
Bizden Konut 0 530 243 97 77	2+1 5. kat	83m <sup>2</sup>	355.000 TL	4.277 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>4.344,44 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **GÖKDENİZ KARTAL**



Gökdeniz Kartal; 7.080 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 35.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı, 6.000 m<sup>2</sup> bahçe, 26 katlı 2 blok ve 204 adet daireden meydana gelmektedir.

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
E&G Yatırım Danışmanlık 0 530 460 15 04	3+1 23. kat	177m <sup>2</sup>	1.050.000 TL	5.932 TL/m <sup>2</sup>
Remax Red 2 0 530 957 11 21	3+1 23. kat	178m <sup>2</sup>	950.000 TL	5.337 TL/m <sup>2</sup>
Coldwell Banker TİM 0 533 928 95 54	3+1 21. kat	170m <sup>2</sup>	980.000 TL	5.765 TL/m <sup>2</sup>
Coldwell Banker TİM 0 533 928 95 54	3+1 7. kat	170m <sup>2</sup>	880.000 TL	5.176 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>5.552,61 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **VADİ KULE**



4.223 m<sup>2</sup> arazi üzerinde toplam 18.500 m<sup>2</sup> inşaat, 3.500 m<sup>2</sup> yeşil alana sahip, 22 normal kat + zemin kat + 2 bodrum katta toplam 98 daire ve 3 dükkan, Projede (3+1) 34 daire, (2+1) 44 daire ve (1+1) 20 daire mevcuttur. Zemin katta dükkanlar 1. bodrum katta sosyal tesisler ve kapalı otopark, 2. bodrum katta kapalı otopark bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Sonuç 0 532 447 54 96	2+1 5. kat	98m <sup>2</sup>	445.000 TL	4.541 TL/m <sup>2</sup>
Arzu Emlak 0 545 251 00 69	3+1 3. kat	138m <sup>2</sup>	720.000 TL	5.217 TL/m <sup>2</sup>
Remax Eyfel 0 553 240 89 60	2+1 1. kat	100m <sup>2</sup>	570.000 TL	5.700 TL/m <sup>2</sup>
Remax Eyfel 0 553 240 89 60	4+1 23. kat	253m <sup>2</sup>	1.400.000 TL	5.534 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>5.247,95 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **CORDELLA KARTAL**



Kayıhan Yapı ve Scon Yapı tarafından Kartal'da inşa edilen Cordella Kartal projesi; 7.000 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 17, 16 ve 15 katlı 3 adet blok ve 215 adet konuttan meydana gelmektedir.

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Store Evora 0 543 650 21 53	1+1 16. kat	76m <sup>2</sup>	470.000 TL	6.184 TL/m <sup>2</sup>
Remax Mentor 0 537 230 75 65	1+1 12. kat	76m <sup>2</sup>	495.000 TL	6.513 TL/m <sup>2</sup>
Sahibinden Satılık 0 542 838 95 97	1+1 9. kat	76m <sup>2</sup>	595.000 TL	7.829 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>6.842,11 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **ASIA RESIDENCE**



ASIA RESIDENCE konut, ofis, mağaza ve iş yeri birimlerinden oluşmaktadır.

Asia Residence'da 24 saat güvenlik, fitness, sauna, buhar odası, soyunma odaları ve duşları mevcut olup ayrıca açık havuz, basket sahası, çocuk oyun alanları, iki kule arasında dinlenme yeri, kapalı ve açık otoparklar ile misafir otoparkı mevcuttur. Proje Residence yapı tipi olup, girişte resepsiyon ve kafeteryası bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Gizlibahçe Doğuş Gayrimenkul 0 544 443 33 65	2+1 4. kat	100m <sup>2</sup>	465.000 TL	4.650 TL/m <sup>2</sup>
Era Amiral Gayrimenkul 0 216 386 13 30	2+1 5. kat	100m <sup>2</sup>	530.000 TL	5.300 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>4.975,00 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **PEGA KARTAL**



Pega Kartal; 15.536 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, 39.600 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Proje de 200 adet daire, 28 home ofis ve 11 mağaza yer almaktadır.

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Proje İz Gayrimenkul 0 532 581 67 63	3+1 20. kat	175m <sup>2</sup>	830.000 TL	4.743 TL/m <sup>2</sup>
Proje İstanbul 0 553 089 52 90	1+1 14. kat	68m <sup>2</sup>	325.000 TL	4.779 TL/m <sup>2</sup>
Kalyon Emlak 0 533 478 07 66	1+1 9. kat	67m <sup>2</sup>	325.000 TL	4.851 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>4.791,01 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **MOMENT İSTANBUL**



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

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Aetos Gayrimenkul 0 507 708 04 14	3+1 2. kat	236m <sup>2</sup>	825.000 TL	3.496 TL/m <sup>2</sup>
Milax Gayrimenkul 0 533 680 85 34	1+1 20. kat	75m <sup>2</sup>	365.000 TL	4.867 TL/m <sup>2</sup>
Coldwell Banker Rönesans 0 532 540 35 26	2+1 32. kat	151m <sup>2</sup>	660.000 TL	4.371 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>4.244,43 TL/m<sup>2</sup></b>



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin 5.000-12.000 TL/m<sup>2</sup> bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m<sup>2</sup> değeri **12.190-TL** olarak takdir edilmiştir.

Bölgede yer alan rezidans tipi konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 4500 .-TL ile 8.000.-TL aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede konutları için ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak ortalama **6.096 TL/m<sup>2</sup>** takdir edilmiştir.

Dükkan birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise, 10.000 - 30.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede dükkanlar için ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak ortalama **17.448 TL/m<sup>2</sup>** takdir edilmiştir. Bu kabul 100 m<sup>2</sup> dükkan kullanımı için esas alınmış olup değerlendirme konusu dükkan alanlarına göre m<sup>2</sup> değeri düzeltmeler yapılarak arklılaştırılmıştır.

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (TL TABANLI)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK KONUT GYO	COLDWELL BANKER	YÜKSELSU İNŞAAT
SATIŞ FİYATI		3.560.000	67.500.000	5.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	3.028,37	305	8.200	962
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		11.672	8.232	5.198
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	TİC+KON KAKS:2,50	Konut +Ticaret Kaks:1,80	Konut +Ticaret KAKS:2,40	Konut KAKS:1,75
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 5%	KÖTÜ 15%
FONKSİYON	TİC+KON	Konut +Ticaret	Konut +Ticaret	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER	kat irtifaklı			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		35%	55%	55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	12.190	15.757	12.759	8.056

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
12236	21	3.028,37	12.190	36.915.830,30	7.004.369,74
PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				36.915.830,30	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				36.915.000,00	

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-8	E-5
SATIŞ FİYATI		2.150.000	4.650.000	2.650.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	100	180 11.944	640 7.266	330 8.030
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK BÜYÜK 30%	BÜYÜK 20%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>	yeni proje	KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		76%	115%	96%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>17.448</b>	<b>20.998</b>	<b>15.621</b>	<b>15.723</b>

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MOMENT İSTANBUL	ASİA REZİDANS	PEGA KARTAL
SATIŞ FİYATI		660.000	465.000	325.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	151	100	67
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		4.371	4.650	4.851
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK 5%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		41%	36%	21%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>6.096</b>	<b>6.141</b>	<b>6.301</b>	<b>5.845</b>

## 6.2 - Yeniden İnşaat Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için ~12.190-TL/M<sup>2</sup> olabileceği kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için VA yapı sınıfında ruhsat alındığı görülmüştür.

Yapı birim maliyetlerinin gösterildiği Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesaplamasında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tablosu ve Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre tüm yapı sınıflarında inşaat birim m<sup>2</sup> değerleri farklılık göstermektedir.

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

Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m<sup>2</sup> maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyet 1.850.-TL/m<sup>2</sup>, olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							
BLOK İSMİ	BİRİM M <sup>2</sup> DEĞER			ALAN		ONGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ	
A BLOK	1.850	.-TL/M <sup>2</sup>	X	18.230,00	M <sup>2</sup>	=	33.725.500 .-TL
<b>11236 ada 21 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>						=	<b>33.725.500 .-TL</b>
Diğer Maliyetler Tamamlanma Oranı						=	<b>45,00%</b>
<b>GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ</b>						=	<b>15.176.475 .-TL</b>

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

### Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir. Proje tamamlanma oranı kabulü için tarafımıza Kiler GYO A.Ş. tarafından verilen toplam proje ilerleme yüzdesi olan yaklaşık % 45 seviyesi esas olarak alınmıştır. Bu inşaat seviyesine karşılık gelen inşaat maliyeti değeri **14.766.300 TL** dir.

	=	33.725.500 .-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	15.176.475 .-TL
<b>Maliyet Açısından İnşaat Tamamlanma Oranı</b>	=	<b>45%</b>
<b>Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı</b>	=	<b>45%</b>

## GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

### **Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı**

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	<b>79.655.900</b> .-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	33.725.500 .-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =	36.915.000 .-TL

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 9.015.400 .-TL**

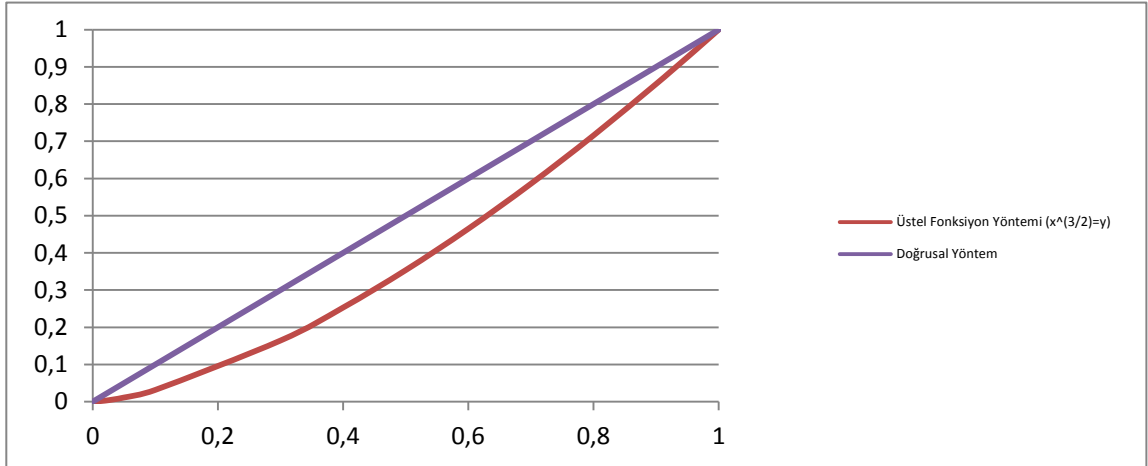
olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki  $x^{(9/8)}=y$  olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 45,00%

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 42,94%**

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 9.015.400 .-TL**

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 42,94%**

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ</b>	<b>= 3.870.778 .-TL</b>
---	-------------------------

### PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 36.915.000 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 15.176.475 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 3.870.778 .-TL

<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)</b>	<b>= 55.962.000 .-TL</b>
---	--------------------------

<b>Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine Göre Projenin 1/1 Hissesinin Mevcut Durum Değeri;</b>	
<b>Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>55.962.000,00</b>

### KARTAL KORDONBOYU PROJESİNDE YER ALAN KİLER GYO A.Ş.'NE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİNDEKİ 44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Kiler GYO A.Ş.'nin arsa sahibi Kiler Holding A.Ş. ile 04.11.2015 tarihinde yapmış olduğu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ne göre hak sahibi olduğu ve mevcutta mülkiyetinde bulunan 44 adet bağımsız bölümün değerlemesi talep edilmiştir. Bu kapsamda yapılan değerlendirme çalışmasında mülkiyeti Kiler GYO A.Ş.'ne ait olan, 44 adet bağımsız bölümün arsa paylarına düşen arsa değeri hesaplanmıştır. Gerçekleşen inşaat maliyeti 44 adet bağımsız bölümün satılabilir alanının toplam satılabilir alan içindeki payı (~%42.69) olup, inşaat maliyetinin de aynı oranda olacağı düşünülerek inşaat maliyeti hesaplanmıştır. Yeniden inşa etme yaklaşımına istinaden gerçekleşen geliştirme maliyeti ise yine arsa payları oranında dağıtılarak Kiler GYO A.Ş. bağımsız bölüm listelerinde bulunan 44 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	17.521.345	.-TL
44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	6.478.876	.-TL
44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	1.837.227	.-TL
<b>44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ (TL) =</b>	<b>25.837.000</b>	<b>.-TL</b>

### KARTAL KORDONBOYU PROJESİNDE YER ALAN KİLER GYO A.Ş.'NE AİT 44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	17.521.345	.-TL
44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ İNŞAAT MALİYETİ =	14.397.501	.-TL
44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ GELİŞTİRME MALİYETİ =	16.007.480	.-TL

<b>44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (TL) =</b>	<b>47.926.000</b>	<b>.-TL</b>
--	-------------------	-------------

- Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine Göre KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Hissesine Düşen Değer (KİLER GYO A.Ş. Ye ait toplam 45 bağımsız bölüm)

Projenin Mevcut Durumuna İstinaden (KİLER GYO A.Ş. Ye ait toplam 44 bağımsız bölüm Toplam Değeri (.-TL)	25.837.000,00
Projenin Tamamlanması Durumuna (KİLER GYO A.Ş. Ye ait toplam 44 bağımsız bölüm Toplam Değeri (.-TL)	47.926.000,00



### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

#### **İskonto Oranının Hesaplanması**

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

#### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli (24.10.2018) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %16,50 civarındadır.

#### **Risk Primi**

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

Gayrimenkullerin arsa nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsaya yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttırabilecek bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazların hisseli olması, henüz üzerlerinde proje geliştirilmemiş olması, uzun vadeli yatırım olması nedeni ile gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 16,50 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir. Nihai hesaplamalarda taşınmazların üzerinde henüz inşaa faaliyet olmaması, hisseli mülkiyet olmaları vb. unsurlar göz önünde bulundurularak risk primi 2,00 olarak öngörülmüştür.

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

$$\begin{aligned} & \% 16,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 18,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %18,50 olarak kabul edilmiştir

### **6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde Kartal Kordonboyu isimli proje geliştirilmektedir. İnşaatı devam eden projenin icmal listeleri Kiler GYO A.Ş. Tarafından ibraz edilmiş olup, satılabilir alanlar olarak bu listelerdeki "satışa esas brüt alan" bilgisi kullanılmıştır. İcmal listelerine göre projedeki toplam satılabilir alanı 10.900 m2, dükkan satılabilir alanı 1.330 m2 olmak üzere toplam 12.230 m2'dir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. 12 aylık süreç bir dönem olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma tablosunda konut ve dükkan alanları için ortalama birim m<sup>2</sup> değerleri bulunmuş olup, bu değerler 1. yıl satış birim m<sup>2</sup> değeri olarak öngörülmüştür. Konut ünitelerinin ilk yıl satış birim m<sup>2</sup> değeri ortalama 6096.-TL/m2 olarak öngörülmüş olup Gelecek dönemlerde ise satış birim m<sup>2</sup> değerlerinin enflasyon oranı da dikkate alınarak ortalama %20 oranında artacağı kabul edilmiştir. Ticari birimlerin ilk yıl satış birim m<sup>2</sup> değeri ortalama 17448.-TL/m2 olarak öngörülmüş Gelecek dönemlerde ise satış birim m<sup>2</sup> değerlerinin enflasyon oranı da dikkate alınarak ortalama %25 oranında artacağı kabul edilmiştir

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

## PROJE HASILATI NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
SATILABİLİR RESİDANS ALANI (m <sup>2</sup> )	10.900,00
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m <sup>2</sup> )	1.330,00
<b>TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>12.230,00</b>

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
<b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Rezidans)	40,00%	45,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan (Rezidans)	4.360	4.905	1.635	<b>10.900</b>
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Rezidans)	6.096	7.620	9.525	
Satış Geliri (Rezidans)	<b>26.578.560</b>	<b>37.376.100</b>	<b>15.573.375</b>	<b>79.528.035</b>
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	10,00%	55,00%	35,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	133	732	466	<b>1.330</b>
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	17.448	21.809	28.352	
Satış Geliri (Dükkan)	<b>2.320.529</b>	<b>15.953.637</b>	<b>13.198.009</b>	<b>31.472.175</b>
Satış Gelirleri ( Toplam )	28.899.089 TL	53.329.737 TL	28.771.384 TL	<b>111.000.210 TL</b>

<b>Gelirlerin Net Nakit Akımı</b>	28.899.089 TL	53.329.737 TL	28.771.384 TL	<b>111.000.210 TL</b>
-----------------------------------	---------------	---------------	---------------	-----------------------

## PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ

<b>Satışların Net Bugünkü Değeri (NPV)</b>	<b>80.302.493 TL</b>	<b>79.655.900 TL</b>	<b>77.767.220 TL</b>
İNDİRGEME ORANI	18,00%	18,50%	20,00%

Projenin tamamı ele alındığında projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer ~79.655.900.-TL olarak bulunmuştur. Ancak müşteri talebi doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazların, Kiler GYO A.Ş.'nin mülkiyetinde yer alan 44 adet bağımsız bölümdür. Bu nedenle listelerde yer alan 44 adet bağımsız bölümün nakit akışı da ayrıca hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Kordonboyu Projesi kapsamında Kiler GYO A.Ş. bağımsız bölümün mülkiyetinde bulunan bulunan 44 adet bağımsız bölümün toplam satışa esas alanı 5.077,43 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Ticari ünitenin satılabilir alanı 1.329,38 m<sup>2</sup>, konut birimleri satılabilir alanı 3.748,05 m<sup>2</sup>'dir. Projedeki satılabilir alanlar bağımsız bölümlerin satış alanları olarak kabul edilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. 12 aylık süreç bir dönem olarak kabul edilmiştir.

### PROJE HASILATI NAKİT AKIŞI (KİLER GYO)

YATIRIM SÜRECİ	36
SATILABİLİR RESİDANS ALANI (m <sup>2</sup> )	3.748,05
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m <sup>2</sup> )	1.329,00
<b>TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>5.077,05</b>

	2018-2019	2019-2020	2020-2021	TOPLAM
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	
<b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>				
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Rezidans)</i>	40,00%	45,00%	15,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Rezidans)</i>	1.499	1.687	562	<b>3.748</b>
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Rezidans)</i>	6.096	7.315	8.778	
<i>Satış Geliri (Rezidans)</i>	<b>9.139.245</b>	<b>12.337.981</b>	<b>4.935.192</b>	<b>26.412.418</b>
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)</i>	10,00%	55,00%	35,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Dükkan)</i>	133	731	465	<b>1.329</b>
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)</i>	17.448	21.809	27.262	
<i>Satış Geliri (Dükkan)</i>	<b>2.318.784</b>	<b>15.941.642</b>	<b>12.680.852</b>	<b>30.941.278</b>
<i>Satış Gelirleri ( Toplam )</i>	11.458.029 TL	28.279.623 TL	17.616.044 TL	<b>57.353.696 TL</b>

<b>Gelirlerin Net Nakit Akımı</b>	11.458.029 TL	28.279.623 TL	17.616.044 TL	<b>57.353.696 TL</b>
-----------------------------------	---------------	---------------	---------------	----------------------

### PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ

<b>Satışların Net Bugünkü Değeri (NPV)</b>	<b>40.741.847 TL</b>	<b>40.394.700 TL</b>	<b>39.381.455 TL</b>
İNDİRGEME ORANI	18,00%	18,50%	20,00%

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Hissesine Düşen Değer (KİLER GYO A.Ş. Ye ait toplam 44 bağımsız bölüm)**

<b>Projenin Tamamlanması Durumuna (KİLER GYO A.Ş. Ye ait toplam 44 bağımsız bölüm Toplam Değeri (-TL)</b>	<b>40.394.699,98</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumuna (KİLER GYO A.Ş. Ye ait toplam 44 bağımsız bölüm Toplam Yuvarlatılmış Değeri (-TL)</b>	<b>40.395.000,00</b>

**6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri**

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değeri hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %19 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 79.655.900.-TL TL olarak öngörülmüştür.

Arsa sahibi ile Kiler GYO arasındaki kat karşılığı sözleşmesine bakıldığında bağımsız bölümlerin paylaşıldığı ve kat karşılığı yaklaşık %55 olduğu görülmüştür. Hasılat paylaşımı olarak bakıldığında ise buranın %47-53 civarında olduğu görülmektedir. Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranı % 53 olarak kabul edilmiştir. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 ının bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama % 10 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b>	<b>79.655.900 .-TL</b>
---	------------------------

<b>HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ</b>		
<b>Toplam Satış Hasılatı</b>	<b>79.655.900</b>	<b>.-TL</b>
<b>Hasılat Payı Oranı</b>	<b>53%</b>	
<b>Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)</b>	<b>42.217.627</b>	<b>.-TL</b>
<b>Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)</b>	<b>8.010.327</b>	<b>.-USD</b>
<b>Bugünkü Arsa Değeri (TL)</b>	<b>37.995.864</b>	<b>.-TL</b>

**HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ**

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	37.995.864 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	15.176.475 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	3.870.778 .-TL
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 57.050.000 .-TL</b>

**HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE KİLER GYO A.Ş. 'NE AİT 44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ**

44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	19.504.075 .-TL
44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	6.478.876 .-TL
44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	1.837.227 .-TL
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 27.830.000 .-TL</b>

<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>79.655.900,30</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (YUVARLATILMIŞ)</b>	<b>79.656.000,00</b>

**6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının projesine uygun şekilde inşaatın tamamlanmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamının %45 İnşaat Seviyesindeki Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	55.962.000,00
Kiler GYO mülkiyetinde olan 44 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	47.926.000,00
Kiler GYO mülkiyetinde olan 44 Adet Bağımsız Bölümün %45 İnşaat Seviyesindeki Mevcut Duruma Esas Değeri (.-TL)	25.837.000,00

### Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	79.655.900,30
Projenin %45 İnşaat Seviyesindeki Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	57.050.000,00
Kiler GYO Mülkiyetindeki 44 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri(.-TL)	40.394.699,98
Kiler GYO Mülkiyetindeki 44 Adet Bağımsız Bölümün %45 İnşaat Seviyesindeki Mevcut Duruma Esas Değeri (.-TL)	27.830.000,00

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Ayrıca Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile maliyet yaklaşımı yönteminde değere ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu parseller için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.



### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m<sup>2</sup> değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlar"dır.

Proje kapsamındaki Kiler GYO A.Ş.'ne ait 44 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

<b>Kiler GYO A.Ş.'ne ait 44 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)</b>	<b>46.500.000 .-TL</b>
<b>Kiler GYO A.Ş.'ne ait 44 Adet Bağımsız Bölümün İnşaat Seviyesindeki Mevcut Durum Değeri (KDV hariç - TL)</b>	<b>25.837.448 .-TL</b>

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

#### 2.3.2 - Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

*İstanbul İli Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi 186 Pafta 11236 (eski 568) Ada 21 parselde bulunan taşınmaz ile ilgili olarak arsa sahibi Kiler Holding A.Ş. ve proje geliştirici Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 04.11.2015 tarihinde "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış olup sözleşmeye göre sözleşme ekinde yer verilen proje kesitine göre;*

*Mavi renkte belirtilmiş olan bağımsız bölüm ve bu bağımsız bölümlerle ilişkili diğer tüm kullanım alanları, tahsis ve eklentiler "Proje Geliştirici" ye" verilecektir.*

*"Sarı renkte belirtilmiş olan bağımsız bölüm ve bu bağımsız bölümlerle ilişkili diğer tüm kullanım alanları, tahsis ve eklentiler arsa Sahibine" ait olması hususunda mutabakata varmışlardır.*

*Sözleşme eki proje kesiti aşağıdaki gibidir.*



Proje kesitine göre 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11. normal katlarda yer alan 60 adet konut arsa sahibine, zemin kattaki 11 adet ticari ünite ile 12, 13, 14, 15, 16 ve 17. Normal katlardaki 34 adet konut proje geliştiriciye aittir.

**Sözleşme kapsamında Kiler GYO A.Ş., paylaşım kesitinde görülen 45 adet bağımsız bölümün, 44 adedi Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde olup, değerlendirme raporu bu kapsamda hazırlanmıştır.**

#### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

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

Değerlemesi yapılan 11236 Ada 21 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki bloğun tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Halihazırda taşınmazın inşaat faaliyeti devam etmektedir.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

### 6.5.6 - 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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 11236 ada 21 parsel için yapı ruhsatları alınmış ve inşaat başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup inşaat başlanmış durumdadır. Söz konusu taşınmazda Kiler GYO A.Ş.'ye devredilen bağımsız bölümlerin "PROJE olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlanmıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde Kiler GYO A.Ş. lehine kat karşılığı sözleşmesi şerhi bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmazlar busözleşme kapsamında Kiler GYO A.Ş. mülkiyetine geçmişlerdir. İlgili şerhin taşınmazların portföye alınmasına engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **rapor konusu projedeki 44 adet bağımsız bölümün** ;

31.12.2018 tarihli toplam mevcut değeri için ;

**25.837.000 .-TL**

**(Yirmi Beş Milyon Sekiz Yüz Otuz Yedi Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**30.487.660 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

KARTAL İLÇESİ 11236 ADA 21 PARSELDE YER ALAN KARTAL KORDONBOYU PROJESİ'NİN (1/1 TAM HİSSESİNİN) MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>55.962.000</b>	<b>10.618.169</b>	<b>9.267.073</b>	<b>66.035.160</b>
KARTAL İLÇESİ 11236 ADA 21 PARSELDE YER ALAN KARTAL KORDONBOYU PROJESİ'NİN (1/1 TAM HİSSESİNİN) TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>79.655.900</b>	<b>15.113.824</b>	<b>13.190.684</b>	<b>93.993.962</b>

KARTAL İLÇESİ 11236 ADA 21 PARSELDE YER ALAN KARTAL KORDONBOYU PROJESİ'NİN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. MÜLKİYETİNDE OLAN 44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
47.926.000	9.093.427	7.936.345	56.552.680
KARTAL İLÇESİ 11236 ADA 21 PARSELDE YER ALAN KARTAL KORDONBOYU PROJESİ'NİN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. MÜLKİYETİNDE OLAN 44 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
25.837.000	4.902.284	4.278.499	30.487.660

1 USD = 5,2704 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0388 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

**Değerleme Uzmanı**

**Değerleme Uzmanı**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A.Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- \* Bu rapor, SPK ve BDDK mevzuatlı işlemlerde kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.