

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İSTANBUL -BEYLİKDÜZÜ
2 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Rapor No: KLRGY-2023-00004

Rapor Tarihi: 05.01.2024



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	05.01.2024
Rapor No	:	KLRGY-2023-00004
Değerleme Tarihi	:	30.12.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Ada Çiftliği Mevkii, 183 Ada 1 Parsel ve 184 Ada 1 Parselde kayıtlı "arsa" nitelikli gayrimenkullerin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisseleri.
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değeri Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	183 Ada 1 Parsel: 2.093,00 m ² , 184 Ada 1 Parsel 4.278,40 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Cumhuriyet Mahallesi, 183 Ada 1 Parsel ve 184 Ada 1 Parsel Beylikdüzü/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	183 Ada 1 Parsel: Kısmen Konut, Kısmen Yol 184 Ada 1 Parsel: Kısmen Konut, Kısmen Belediye Hizmet Alanı

KİLER GYO A.Ş.'ye ait hisselerinin 30.12.2023 Tarihi İtibarı İle

183 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ (TL)	
KDV HARIÇ	81.659.000
KDV DÂHİL	97.990.800
184 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ (TL)	
KDV HARIÇ	194.867.000
KDV DÂHİL	233.840.400

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Kemal ÇETİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi.....	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	10
3.1	Değer Tanımları	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	16
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
4.3.1	Beylikdüzü İlçesi.....	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	19

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	21
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	21
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	21
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	22
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	24
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	24
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	24
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	24
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	25
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	25
5.5	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	25
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	26
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
6.2	SWOT Analizi	26
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..	26
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	27
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	27
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	28
6.5.2	Gelir Yaklaşımı	31

6.5.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	41
6.5.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	41
6.5.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	41
6.5.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	41
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	42
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	42
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	44
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	44
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	44
7.7	Değerleme Konusu Arsa veya Araz i İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	45
8	SONUÇ	46
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	46
8.2	Nihai Değer Takdiri	46
9	EKLER	47

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 05.01.2023

Rapor Numarası : KLRGY-2023-00004

Raporun Türü : İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Ada Çiftliği Mevkii, 183 Ada 1 Parsel ve 184 Ada 1 Parselde kayıtlı “arsa” nitelikli gayrimenkullerin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ait hisselerinin pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Kemal ÇETİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ

SPK Kapsamı : Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 19.12.2023 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 30.12.2023 tarihinde çalışmalar sona ermiş ve 05.01.2024 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 08.12.2023 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Ada Çiftliği Mevkii, 183 Ada 1 Parsel ve 184 Ada 1 Parsel no'lu "Arsa" nitelikli gayrimenkullerin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisselerinin güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olmasıdır.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

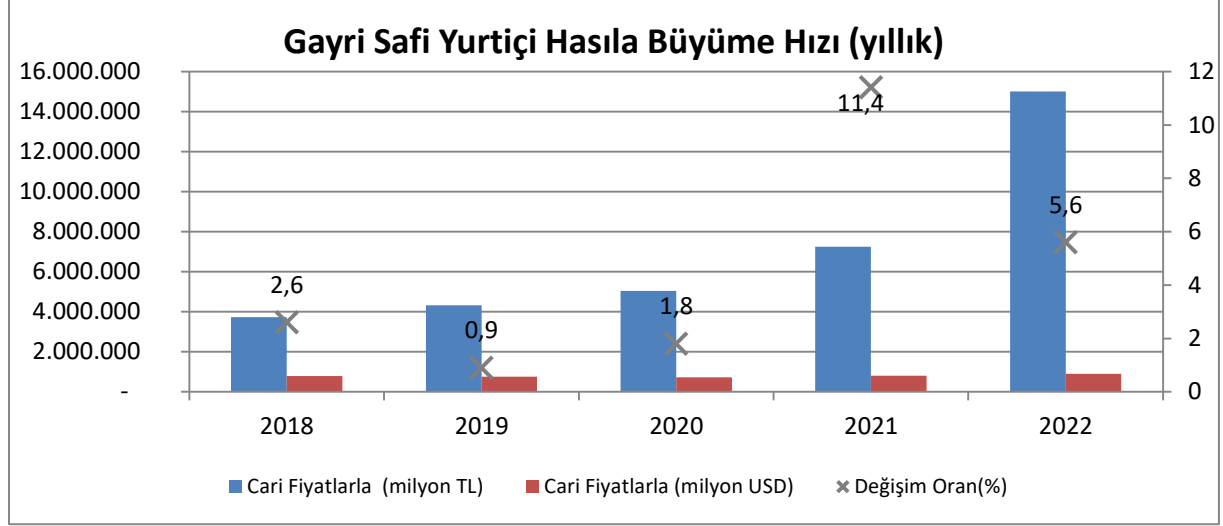
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008-2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, güçlü makroekonomik ve mali politika çerçeveleri uygulamış, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi büyük ölçüde artırmıştır.

Türkiye'nin 2000'li yılların başlarından bu yana gösterdiği etkileyici ekonomik ve sosyal kalkınma performansı, istihdam ve gelir seviyelerinin artmasını sağlamış ve Türkiye'yi üst-orta gelirli bir ülke haline getirmiştir. Ancak son birkaç yıl içerisinde ekonomik kırılganlıkların artması ve daha zorlu bir dış ortamın ortaya çıkması bu başarımları tehdit etmektedir.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.



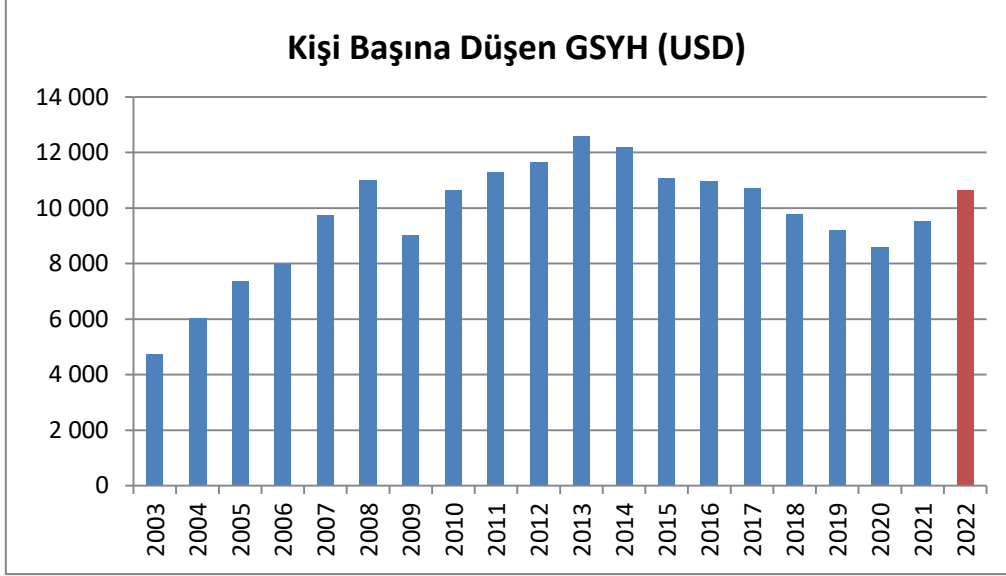
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

Türkiye ekonomisi 2021 yılında %11 oranında büyümüş olup bu performansla 2021 yılında G-20, OECD ve AB ülkeleri arasında en yüksek büyüme sağlayan ülke olmuştur. Bu büyüme performansında güçlü iç ve dış talep ile birlikte, etkili aşılama hızı belirleyici olmuştur.

Piyasaların para politikasının yönü ve objektifi ile ilgili tepkileri ve agresif parasal genişleme makro-finansal koşulların negatif olarak etkilenmesine yol açmıştır. Sıkılaştıran küresel para koşullarına rağmen, Türkiye benzer ülkeler arasında faiz oranlarını düşüren çok az sayıda ülkeden biri olmuştur.

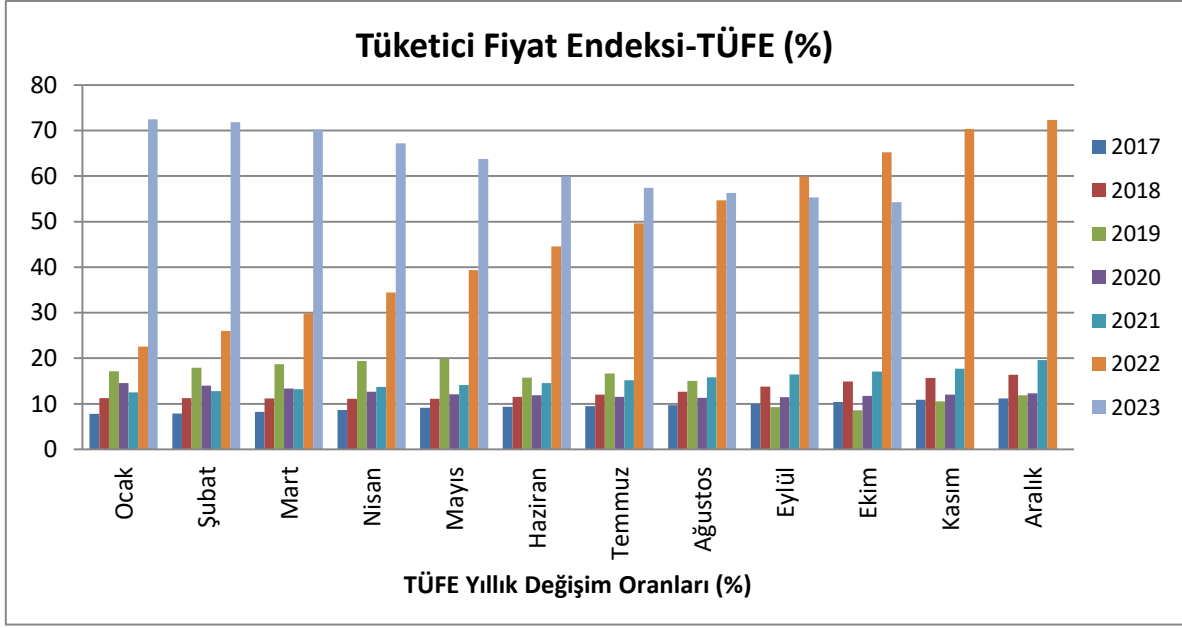
2022 yılı; olumsuz global ve yerel koşullar nedeniyle Türkiye ekonomisi için zorlu bir yıl olmuştur. Bu zorluk enflasyon, döviz kuru ve cari açığa daha fazla yansımıştır. Bu olumsuzluklara rağmen büyüme, işsizlik, turizm gelirleri ve kamu bütçesi alanlarında yüksek performans sağlanmıştır. 2022 yılının ilk yarısında ihracat ve iç tüketimin öncülüğündeki büyüme; sanayi üretim artışı, kapasite kullanım oranları, satın alma yöneticileri endeksi, elektrik tüketimi ve otomotiv satışlarına belirgin bir şekilde yansımıştır. 2022 yılının ikinci yarısından itibaren kamunun makro ihtiyatı tedbirler kapsamında kredilere ve dövizli işlemlere yönelik sınırlamaları, büyümenin hızını yavaşlatmıştır.

2022 yılında Türkiye ekonomisinde büyüme artmış ancak işsizlik, döviz kuru, enflasyon ve kişi başına düşen gelirden önemli bir ilerleme kaydedilmiş olup büyüme gerçekleşmesine rağmen ekonomide yer alan temel sorunların devam ettiği gözlenmektedir.



IMF Dünya Ekonomik Görünümü veri setine göre, 2021 yılında 817,5 milyar dolar gayri safi yurt içi hasılası (GSYH) ile 19'uncu büyük ekonomi olan Türkiye, 2022 yılında da 905,5 milyar dolarlık GSYH ile yine aynı sırada yer almıştır. IMF projeksiyonlarında Türkiye'nin 2023 yılında GSYH'de ilk kez 1 trilyon dolar çitasını aşmakla birlikte yine aynı sırada yer alacağı öngörülmüştür.

Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, Nisan 2023 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %67,2, yurt içi üretici fiyatları %105,5 artmıştır. Merkez Bankası enflasyon raporunda göre enflasyonun 2023 yılı sonunda %22,3 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılsonunda %8,8 ve 2025 yılsonunda ise %5,0 seviyesine gerileyerek azalış eğilimini sürdüreceği tahmin edilmektedir.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Küresel enflasyon arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir. Pandemi, enflasyon ve arz kesintilerindeki belirsizliğin sürmesi ve ABD'nin sıkı para politikaları tüm dünyaya olduğu gibi Türkiye ekonomisi için de risk oluşturmaktadır.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, ülkenin hızla artan nüfusu, genç ve büyüyen bir orta sınıfı ve kentsel dönüşüm projeleri gibi faktörlerle desteklenmektedir. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi sürekli artmaktadır. Nüfusun hızla artması ve genç nüfusun konut ihtiyaçları ve yabancıların gayrimenkul talebi gayrimenkul sektöründe sürdürülebilir bir büyüme potansiyeli sağlamaktadır.

Türkiye, hem yerli hem de yabancı yatırımcılar için cazip bir gayrimenkul pazarıdır. Ülkenin stratejik konumu, büyüme potansiyeli ve ekonomik istikrarı, yatırımcıların Türkiye'deki gayrimenkul projelerine olan ilgisini artırmaktadır. Yabancı yatırımcılar için Türkiye'deki gayrimenkul alımlarında getirilen kolaylıklar ve teşvikler, sektöre olan ilgiyi daha da artırmaktadır.

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründe farklı segmentlerde fırsatlar bulunmaktadır. Konut sektörü, hızla büyüyen orta sınıf ve genç nüfusun konut taleplerini karşılamak için önemli bir fırsat sunmaktadır. Özellikle büyük şehirlerde, modern konut projeleri ve yaşam alanlarına olan talep yüksektir. Ayrıca, turizm sektörünün canlanmasıyla tatil köyleri, oteller ve tatil evleri gibi turistik gayrimenkullerde de büyüme potansiyeli vardır.

Ticari gayrimenkul sektörü de Türkiye'de önemli bir rol oynamaktadır. Alışveriş merkezleri, ofis binaları, lojistik merkezler ve endüstriyel tesisler gibi ticari projeler, şehirlerin büyüme sürecinde önemli bir yer tutmaktadır. Özellikle büyük şehirlerde, iş merkezlerine olan talep sürekli artmakta ve yatırımcılar için kârlı yatırım fırsatları sunmaktadır. Ayrıca, Türkiye'nin lojistik açıdan stratejik konumu, uluslararası ticaretin büyümesiyle birlikte lojistik gayrimenkullerde de büyüme potansiyelini artırmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektöründe yapılan düzenlemeler ve teşvikler de sektöre olan ilgiyi artırmaktadır. Hükümet, yabancı yatırımcıların Türkiye'deki gayrimenkul projelerine erişimini kolaylaştırmak için çeşitli önlemler almıştır. Bunlar arasında, yabancılara gayrimenkul satın alma ve mülk sahibi olma konusunda kolaylıklar sağlanması, vergi avantajları ve oturma izni gibi teşvikler yer almaktadır. Bu teşvikler, Türkiye'nin gayrimenkul sektöründe yabancı yatırımcıları çekme potansiyelini artırmaktadır.

Yüksek konut fiyatları, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması, altyapı eksiklikleri ve mülkiyet hakları gibi konular sektörün daha da gelişmesi için dikkate alınması gereken önemli konulardır.

Türkiye dinamik yapısı, genç nüfusu ve deprem riski nedeniyle gayrimenkul talep görmeye devam edecektir. Öte yandan 6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş depremi sonrası deprem hassasiyeti arttığından özellikle deprem açısından düşük riskli bölgede ve yeni deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş, sağlamlığı bilinen yapılara olan talebin artması, deprem açısından riskli bölge ve yapılara ise talebin düşmesi beklenmektedir.

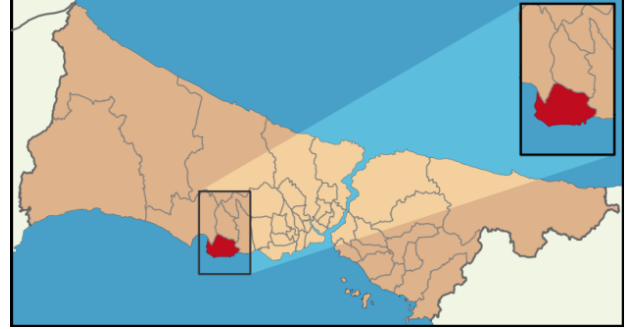
Sonuç olarak, Türkiye gayrimenkul sektörü büyüme potansiyeli ve fırsatlar sunan dinamik bir sektördür. Konut, ticari ve turistik gayrimenkuller gibi farklı segmentlerde yatırım fırsatları bulunmaktadır. Hükümetin teşvikleri ve yabancı yatırımcılara sağlanan kolaylıklar, sektöre olan ilgiyi artırmakta ve Türkiye'yi gayrimenkul yatırımları için cazip bir pazar haline getirmektedir. Ancak, döviz kurlarındaki hızlı artış inşaat maliyetlerinde artışı beraberinde getirirken Merkez Bankası sıkılaştırma

politikasının faiz oranlarındaki yükselişe, dolayısıyla konut kredilerinde düşüşe neden olması, bu durumun gayrimenkul sektöründe yavaşlamaya neden olması beklenmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Beylikdüzü İlçesi

Beylikdüzü ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında yer almaktadır. İlçe güneyde 12.4 km kıyı uzunluğu ile Marmara Denizi'ne, doğuda Avcılar, kuzeyde Esenyurt, batıda ise Büyükçekmece ilçelerine komşu olup yaklaşık 37.38 km² bir alana sahiptir. Beylikdüzü ilçesinde Yakuplu Merkez Mahallesi, Sahil Mahallesi, Marmara Mahallesi,



Kavaklı Mahallesi, Gürpınar Mahallesi, Dereağzı Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Büyükşehir Mahallesi, Barış Mahallesi ve Adnan Kahveci Mahallesi olmak üzere 10 mahalle bulunmaktadır.

Beylikdüzü, Avrupa ve Asya'yı bağlayan E-5 karayolu üzerinde olması nedeniyle önemli bir stratejik konuma sahiptir. Ambarlı ticaret limanının ilçede olması ilçenin stratejik önemini artırmaktadır. İlçe Atatürk Havaalanı'na 21 km. uzaklıktadır. Metrobüs hattı ilçeye kadar ulaşmıştır. Metrobüs ile Beylikdüzü'nden Söğütlüçeşme'ye ulaşım 83 dakikadır.

Beylikdüzü önceki yıllarda ikinci konutların yer aldığı bir sayfiye yeri iken zaman içinde artan nüfus ve yapılaşma baskısı nedeniyle kimlik değiştirmiş, birinci konutlar hızla artmıştır. İlçe 2000 yılından sonra planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış, kaçak yapılaşması olmayan, depreme dayanıklı binaları ile örnek gösterilen bir kent olarak büyümüştür. Beylikdüzü ilçesinin nüfusu 2023 yılına göre 412.835 kişi olup, nüfusun %48,95'si erkek, %51,05'ü kadındır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

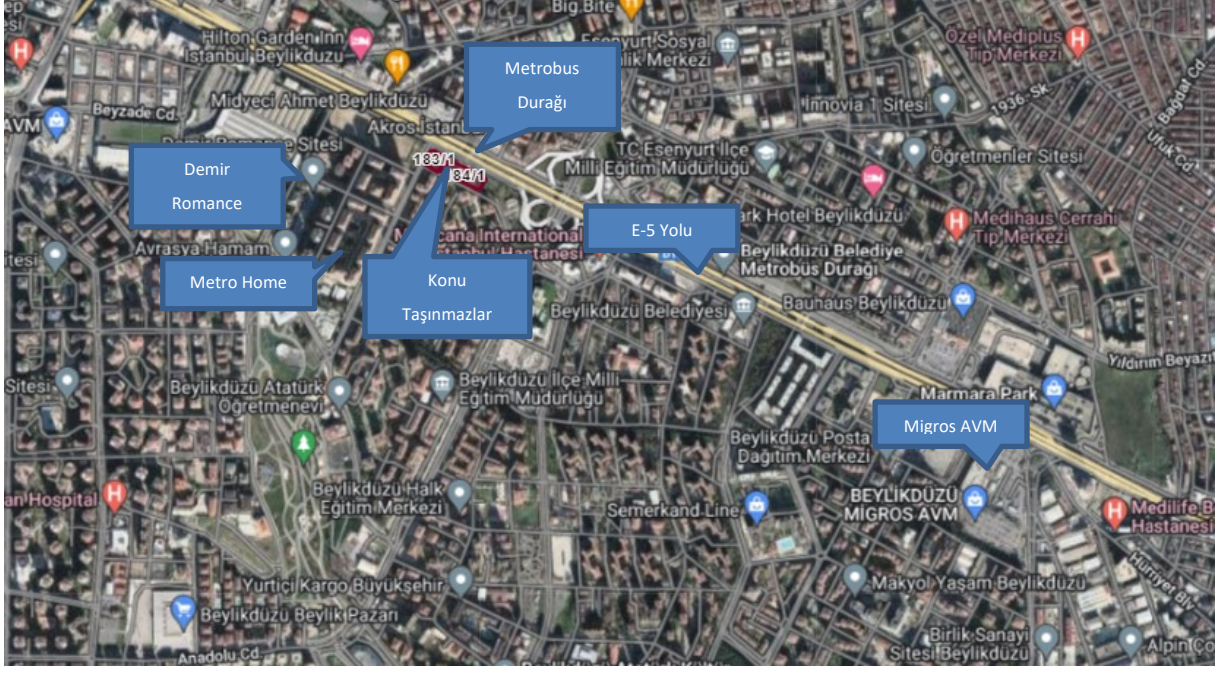
Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Siyavuşpaşa Caddesi ile D-100 Karayolu arasında yer almaktadır.

Arsalara ulaşmak için, D-100 Karayolu'ndan Büyükçekmece istikametine doğru giderken Beylicium Alışveriş Merkezi'nin karşısından D-100 Karayolu kuzey yan yoluna girilip yaklaşık 400 m düz devam edildikten sonra Atatürk Bulvarı Kavşağı'ndan Atatürk Bulvarı'na çıkılır. Atatürk Bulvarı'ndan da Bizimkent Sitesi köşesindeki kavşaktan Siyavuşpaşa Sokak'a dönülüp yaklaşık 300 m düz devam edildiğinde değerleme konusu arsalar sağ tarafta yer almaktadır.



Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Konumu

Gayrimenkullerin güney komşuluğunda, Siyavuşpaşa Sokak karşısında Bizimkent 196 Ada, kuzeyinde D-100 Karayolu karşısında Vetro City ve Akros projeleri vardır. Yine parsellerin batı tarafında Metrohome ve Demir Romance projeleri bulunmaktadır. 184 Ada 1 Parselin yaklaşık 30 m kuzeyinde, D-100 Karayolu üzerinde metrobüs Cumhuriyet Mahallesi istasyonu yer almaktadır.



Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yakın Çevresi

Arsaların yakınında konut projeleri, ofis binaları mevcuttur. Konu taşınmazlar Metrobüs Cumhuriyet durağına komşudurlar. Mevcut durumda taşınmazların üstünde araç kiralama firmalarının mevcut olduğu görülmüştür. D-100 Karayolu'na ve Metrobüs istasyonuna çok yakın olması nedeniyle konu mülklere özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım çok rahattır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

	183 Ada 1 Parsel	184 Ada 1 Parsel
İli	: İstanbul	İstanbul
İlçesi	: Beylikdüzü	Beylikdüzü
Mahallesi	: Kavaklı	Kavaklı
Köyü	: -	-
Mevkii	: Ada Çiftliği	Ada Çiftliği
Pafta No	: F 21	F 21
Ada No	: 183	184
Parsel No	: 1	1
Yüzölçümü	: 2.093,00 m ²	4.278,40 m ²
Maliki	: Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat ve Ticaret A.Ş. 13/100 Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş 11/40 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 119/200	Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat ve Ticaret A.Ş. 7/200 Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş 11/40 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 119/200 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 19/200
Niteliği	: Arsa	Arsa

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkuller ile ilgili olarak 05.12.2023 tarihli tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

183 Ada 1 Parsel Üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

Tarih ve yevmiye belirtilmemiş olarak "Akaryakıt İstasyonu Olarak Ayrılmıştır" şerhi bulunmaktadır.

184 Ada 1 Parsel Üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

Tarih ve yevmiye belirtilmemiş olarak "Ticaret Merkezi Olarak Ayrılmıştır" şerhi bulunmaktadır.

Tapu kayıt örnekleri rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Tapu kayıtlarında son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

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

Değerleme konusu arsaların üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Beylikdüzü Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların imar planı fonksiyon ve yapılanma aşağıda belirtilmiştir.

183 Ada 1 Parsel

İ.B.B. Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ve 18.10.2016 tasdik tarihli Bakırköy-Beylikdüzü Raylı sistem Hattı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, 183 ada 1 parsel, kısmen Emsal 2.00, Hmax:27,50 m yapılanma koşullarında Konut Alanında, kısmen İmar Yolunda, kısmen de Raylı Toplu Taşıma İstasyonu ve Raylı Toplu Taşıma Koruma Kuşağında kalmaktadır. Belediyeden ilgili birimden yolda kalan kısmının yaklaşık 200 m² alanlı kısmı olduğu ve yola terkenden sonraki net alanının yaklaşık 1.893 m² alanlı olduğu öğrenilmiştir.

184 Ada 1 Parsel

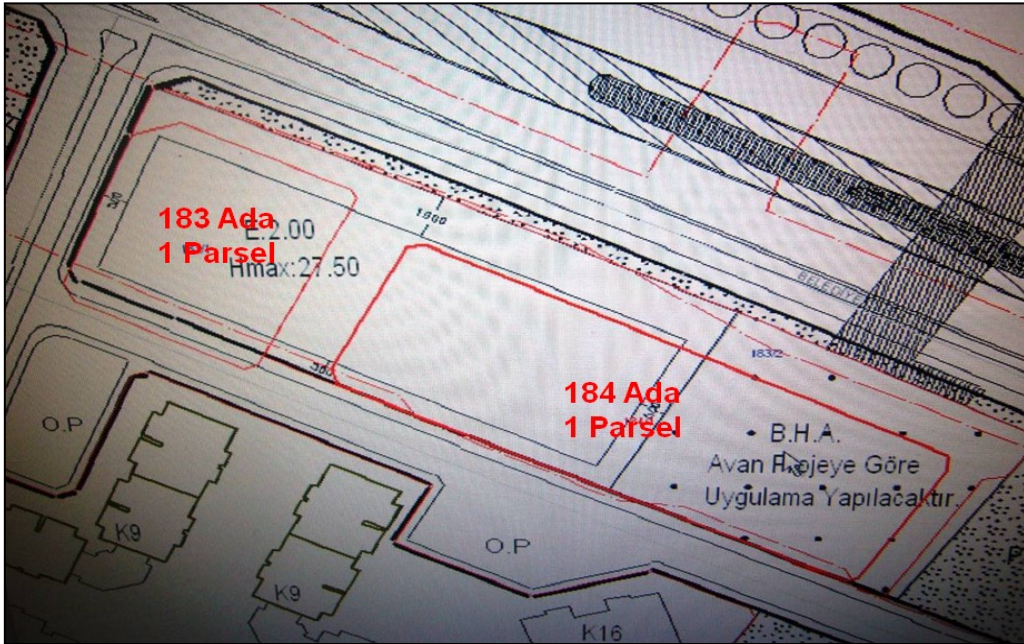
İ.B.B. Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında; Cumhuriyet Mahallesi 184 ada 1 Parsel, kısmen Konut Alanı (Emsal 2.00, Hmax:27,50 m), kısmen Belediye Hizmet Alanında, kısmen de Raylı Toplu Taşıma Koruma Kuşağında planlanmıştır. Belediyeden ilgili birimden alınan bilgiye göre belediye hizmet alanında kalan kısmının yaklaşık 1.913 m² alanlı kısmı olduğu ve bu alan terkedildikten sonraki net alanının yaklaşık 2.365 m² olduğu öğrenilmiştir. Ancak İBB Başkanlığında 21.01.2015 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde 183 Ada 1 ve 184 ada 1 Parsel Meydan Düzenleme Alanında kalmaktadır. Bahse konu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı arasında uyumsuzluk olduğundan uygulama yapılamamaktadır.

21.01.2015 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde aşağıdaki plan notları belirtilmiştir.

1. Plan onama sınırı içerisindeki alan Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 183 ada 1,2,3 parseller (eski 1 parsel), 184 ada 1 parsel, 185 ada 1,2,3 parseller ile tescil dışı alanı kapsamaktadır.
2. Plan onama sınırı içindeki alan meydan düzenleme alanı ile metro hattı güzergâhını kapsamaktadır.

3. Meydan düzenleme alanında İBB tarafından onaylanacak olan avan projesine göre uygulama yapılacak olup bu alanda metro istasyonu ve metro giriş çıkışları ile ilgili düzenlemeler ve park fonksiyonu yer alabilir.
4. Metro hattı güzergâhı ve istasyon alanında 12.04.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Bakırköy-Beylikdüzü Raylı Sistem Hattı 2.Etabına (Avcılar-Park İst. - Tüyap İst. Arası) ilişkin Nazım İmar Planı şartları geçerlidir.
5. 185 ada, 2 ve 3 parseller ile tescil dışı alan ve diğer parsellerin uygun olan kısımlarında zemin altında ilgili kurumların uygun görüşü doğrultusunda zemin altı katlı otopark yapılabilir.
6. Planlama alanının tamamında "Ayrıntılı Jeolojik - Jeoteknik Etüt Çalışması" yapıp, hazırlanacak rapor ve haritaların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılmadan uygulama yapılamaz.
7. Uygulama aşamasında "Yenikapı-Bakırköy-Beylikdüzü Metro Hattı" ve "Beylikdüzü İstasyonu'na" ilişkin Ulaşım Daire Başkanlığı görüşü alınacaktır.
8. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulama yapılamaz.
9. Açıklanmayan hususlarda mer'i imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

*Belediye Hizmet Alanları, kamu hizmetlerinin görülmesi, toplumun sosyal donatı ve teknik altyapı ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış ve kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş alanlardır. Söz konusu alanlar Kamu Ortaklık Payı (KOP) ile oluşturulmuş olup, Belediyelerce hazırlanan beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Buna göre değerlendirme konusu 184 Ada 1 No'lu parselin Belediye Hizmet Alanı'nda kalan kısmının kamulaştırılacağı varsayılmıştır.



5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada parseller üzerinde geliştirilmiş herhangi bir onaylı proje veya yapı ruhsatının bulunmadığı öğrenilmiştir.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

Meri 21.01.2007 t.t.li Beylikdüzü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 183 ada 1 parsel, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m konut alanı kısmen imar yolu, 184 ada 1 parsel, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m konut alanı kısmen de Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış olup; 21.01.2015 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Meydan Düzenleme Alanı" olarak planlanmış olup söz konusu plan doğrultusunda hazırlanıp onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Fiili durumda uygulamaya izin verilmemektedir. Belediyeden edinilen şifahi bilgiye göre parseller kamulaştırılacak parseller niteliğindedir. Yine belediyeden edinilen şifahi bilgiye göre hâlihazırda parseller imar programı dâhilinde bulunmamakta olup parseller için alınmış bir kamulaştırma kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olduklarından ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığından proje, yapı ruhsatı gibi herhangi bir belge yoktur.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu arsalar üzerinde geliştirilmiş, onaylı herhangi bir proje bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar halen otopark olarak kullanılmaktadır. Zeminler toprak olup parsellerin üzerinde kullanım alanını belirleyen kısımları demir çit ile çevrilmiştir. Parsellerin şekli oldukça düzgün olup, dikdörtgen şekle sahiptir. Parseller düz bir topoğrafyaya sahip olup geometrik form olarak dörtgen formundadır.

5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu parseller Beylikdüzü ilçesi sınırları içerisinde, D-100 Karayolu'ndan yaklaşık 20 m içeride yer almaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu noktaya özel araçlar ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla ulaşım sağlanmaktadır.
- Parseller üzerinde herhangi bir kalıcı yapı bulunmayıp zemin topraktır.
- 183 ada 1 parsel 2.093,00 m² 184 ada 1 parsel ise 4.278,40 m² yüz ölçümüne sahiptir.
- Arsalar düz bir topografyaya sahiptir.
- 183 Ada 1 parsel yaklaşık olarak kare geometrik şekle, 184 Ada 1 Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen geometrik şekle sahiptir.
- Bölge ticari ve konut anlamında gelişmekte olan bir bölgedir.
- 184 Ada 1 Parselin Siyavuşpaşa Sokak'a yaklaşık 109 metre, güneydoğu komşuluğundaki parka yaklaşık 40 metre cephesi vardır.
- 183 Ada 1 Parselin Derviş Eroğlu Caddesi'ne yaklaşık 45 metre, Siyavuşpaşa Sokak'a yaklaşık 46 metre cephesi vardır.
- Arsaların konumları itibarıyla D-100 karayolundan görünürlükleri, satış ve pazarlama kabiliyetleri yüksektir.
- Avcılar-Beylikdüzü Metrobüs hattı ve arsalarla yaklaşık 30 metre mesafede bulunan metrobüs durağı ile bölgenin ulaşılabilirliği artmıştır.

5.5 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Gayrimenkuller boş durumda otopark olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir faktör yoktur.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Parseller düzgün bir geometrik şekle, düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Bulunduğu bölgenin yüksek ticari potansiyeli bulunmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır. Özellikle Metrobüs Hattının hayata geçmesiyle bölgeye ulaşım oldukça kolaylaşmıştır.
- Taşınmazların D-100 karayolundan görünürlüğü yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Cumhuriyet Mahallesi metrobüs durağı parsellere yaklaşık 30 m mesafede bulunmaktadır.

Zayıf Yönler

- Gayrimenkuller hisseli mülkiyet durumundadır.
- 184 Ada 1 No'lu Parselin bir kısmı belediye hizmet alanında kalmakta olup kamulaştırılması gerekmektedir.
- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededirler.
- Taşınmazların uygulama imar planı bulunmamaktadır.

Fırsatlar

- Yapımı planlanan Bakırköy-Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı tamamlandığında bölgeye ulaşım daha da kolaylaşacaktır.
- Bölge yatırımcıların tercih ettiği, konut, AVM ve ulaşım projelerinin olduğu ve bu doğrultuda çok hızlı gelişen bir bölgedir.

Tehditler

- Döviz kurları ve faiz oranlarındaki artışlar gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir

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

Bölgede yapılan analizlerde hasılat paylaşımı oranlarının %50 seviyelerine çıktığı tespit edilmiş çalışmada bu oran kullanılmıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin arsa nitelikli olmaları nedeni ile Pazar yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için yakın çevrede konu mülk ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli arsa ve konut emsalleri araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlendirme yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/inaaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporla kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

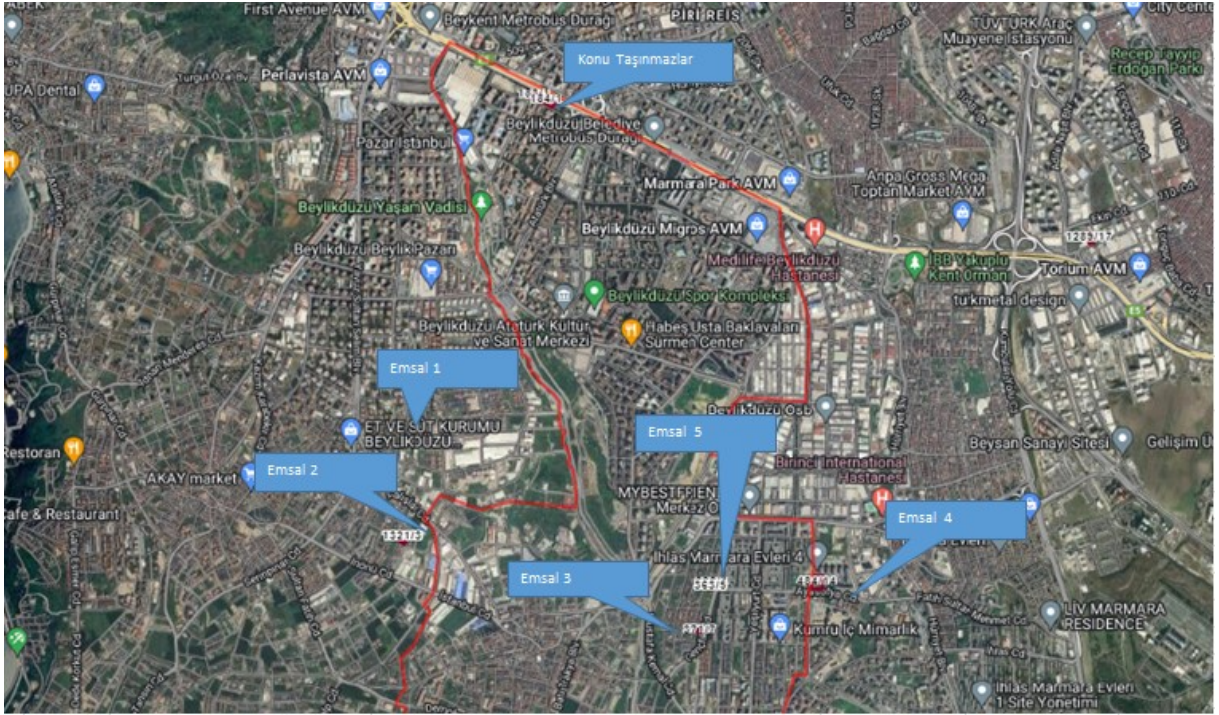
Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

Konu mülke emsal teşkil edebilecek arsa emsalleri bulunmuş olup emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m2 Fiyatı (TL)	Kaynak
Emsal 1	Adnan Kahveci	1505 Ada 15 Parsel KAKS: 1,5	2.020	95.000.000	47.030	GH Emlak 0 (532) 441 63 56
Emsal 2	Gürpınar merkeze yakın	1321 Ada 3 Parsel Emsal 0,90	3.534	181.250.000	51.287	Sahibinden 0 (533) 813 48 79
Emsal 3	Kavaklı Mahallesi	371 Ada 7 Parsel Emsal 0,90	616	29.500.000	47.890	Cancan Gayrimenkul 0 (554) 595 72 64
Emsal 4	Kavaklı Mahallesi İhlas Marmara 4 Yanı	484 Ada 14 Parsel KAKS =1,60 Konut	6.079	430.000.000	70.735	Country01 Emlak 0 (552) 358 34 01
Emsal 5	Kavaklı Mahallesi	363 Ada 4-5 Parsel KAKS =1,5 Konut	1.300	69.950.000	53.808	Emirist İnşaat 0 (532) 167 33 02



Emsal Krokisi

Tüm emsaller E-5 karayoluna 1 km - 3 km mesafededir. E-5 aksı üzerinde satılık arsa bulmak son derece güç hale gelmiştir.

Elde edilen emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülke en uygun birim satış fiyatları takdir edilmiştir. Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	95.000.000	181.250.000	29.500.000	430.000.000	69.950.000
Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-25%	-10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri(TL)	85.500.000	163.125.000	26.550.000	322.500.000	62.955.000
Büyüklük (m2)	2.020	3.534	616	6.079	1.300
Birim m2 Satılık Değeri	42.327	46.159	43.101	53.051	48.427
Konum Düzeltmesi	40%	40%	40%	30%	40%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-5%	0%	0%
İmar Durumu Düzeltmesi	15%	25%	25%	15%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	55%	65%	60%	45%	55%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	65.606	76.162	68.961	76.925	75.062
Ortalama (TL)	72.543				

Konu taşınmazların birim metrekare satış değeri 72.543 TL/m2 ~ 72.500 TL/m2 olarak tespit edilmiştir.

Ada	Parsel	Parsel Yüzölçümü	Parsel Terki	Net Konut İmarlı Alanı	Net Birim M² Değeri (TL)	Değer (TL)	Brüt M² Birim Değeri (TL)
183	1	2.093	200	1.893	72.500	137.242.500	65.572
184	1	4.278	1.913	2.365	72.500	171.462.500	40.080
TOPLAM						308.705.000	

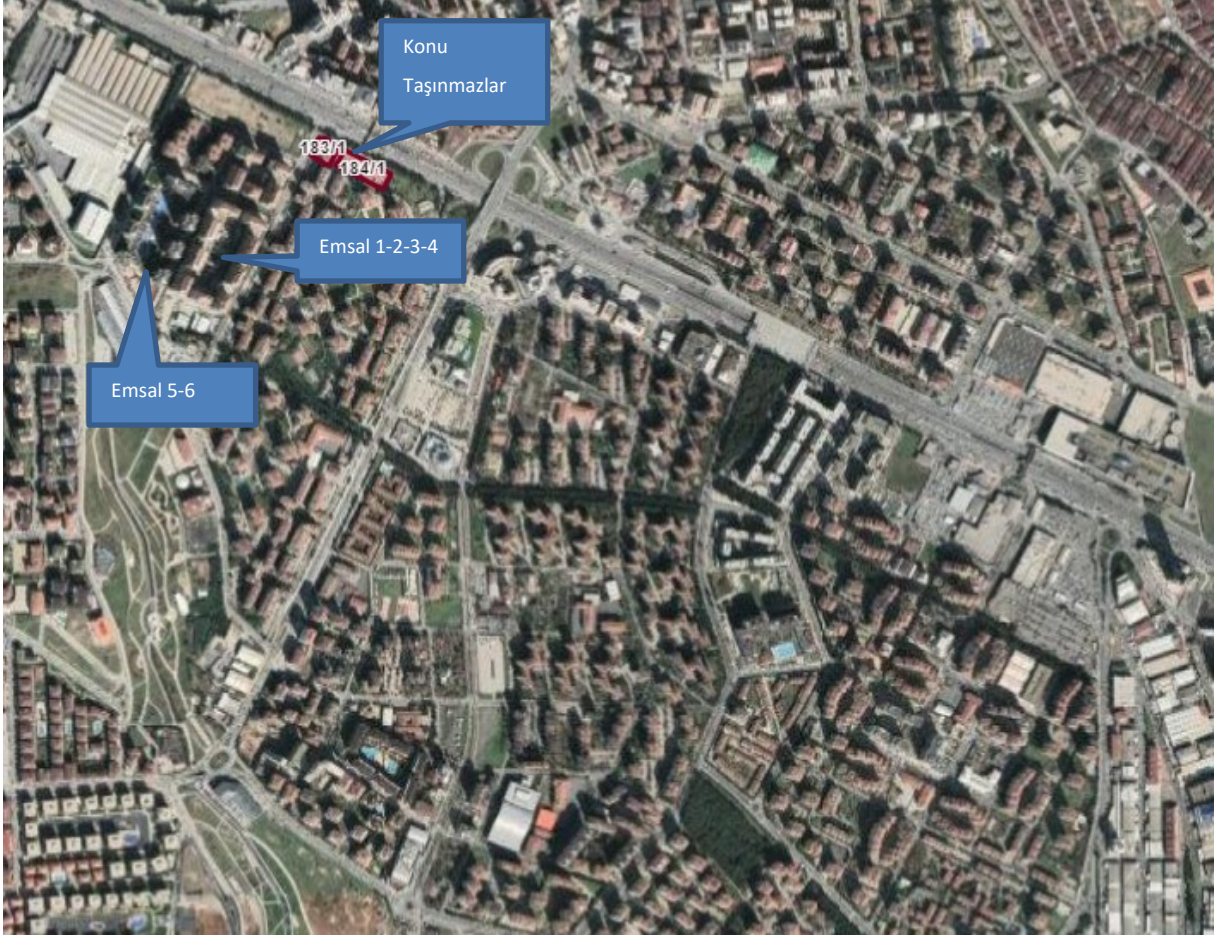
Konu taşınmazların toplam değeri 308.705.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.5.2 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların arsa nitelikli mülkler olmaları nedeniyle 2. yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu arsalar üzerinde konut geliştirilmesi durumundaki başlangıç fiyatlarının analizi için yakın çevredeki site içinde yer alan konutların fiyatları incelenmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellikleri	Brüt Alan Alan (m2)	Net Alan (m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	Kameroğlu Sitesi'nde	Yeni sitede satılık 3+1, 15. kat	175	155	10.000.000	57.143	Cancan Gayrimenkul 0 (536) 543 90 00
Emsal 2	Kameroğlu Sitesi'nde	Yeni sitede satılık 2+1, 12. kat	130	101	6.690.000	51.462	Özbey Gayrimenkul 0 (541) 743 99 06
Emsal 3	Kameroğlu Sitesi'nde	Yeni sitede satılık 1+1, 4. kat	75	55	3.850.000	51.333	Royal Gayrimenkul 0 (542) 577 42 24
Emsal 4	Kameroğlu Sitesi'nde	Yeni sitede satılık 2+1, 14. kat	139	101	7.529.994	54.173	Net Yatırım 0 (507) 749 92 11
Emsal 5	Demir Romance	12. katta 2+1 daire	75	56	3.600.000	48.000	Concept Emlak 0 (532) 467 23 26
Emsal 6	Demir Romance	4. katta 2+1 daire	190	160	9.300.000	48.947	Deluxe Gayrimenkul 0 (532) 376 36 02



Elde edilen satılık konut ilanları üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılarak başlangıç birim satış fiyatı 61.844 TL/m² ulaşılmıştır. Bu değer ortalama 100 m² bir konut belirlenmiştir. Buna göre konu taşınmazların takip eden tabloda pazar yaklaşımına göre değeri hesaplanmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satılık Fiyatı (TL)	10.000.000	6.690.000	3.850.000	7.529.994	3.600.000	9.300.000
Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	9.500.000	6.355.500	3.657.500	7.153.494	3.420.000	8.835.000
Büyükük (m2)	175	130	75	139	75	190
Birim m2 Satılık Değeri (TL)	54.286	48.888	48.767	51.464	45.600	46.500
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	5%	3%	-3%	3%	-3%	5%
Yaş Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	20%	20%
Brüt/ Net Alan Kaybı Düzeltmesi	20%	20%	20%	15%	15%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	20%	23%	17%	18%	32%	40%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	67.857	60.133	57.057	60.728	60.192	65.100
Ortalama (TL)	61.844					

Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- İnşaatında kaliteli malzeme ve işçilik kullanılacağı varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.
- Konu taşınmazlara ait inşaat alanı hesabında planlı alanlar imar yönetmeliği dikkate alınmıştır. Buna bağlı olarak emsal harici alan Yönetmelikteki aşağıda yer alan maddeler dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- Pazarlama maliyetlerinin proje cirosunun %3'ü olacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir Alan: Emsal alana %30 oranında emsal harici alan dâhil edilerek hesaplanmıştır.
- Otopark Adedi: Daire başına 1,5 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır
- Sığınak Alanı: Her 20 m² emsal alanı için 1 m² sığınak alanı hesaplanmıştır.
- Otopark alanı: Her araç başına 35 m² otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Yatırımlarda belirsizliğin ana kaynakları risk kavramı ile ifade edilmektedir. Elde ettiğimiz getirinin beklediğimiz getiriden daha az olma olasılığı risklerin yüksekliliği ile ifade edilmektedir. Riskler sistematik risk ve sistematik olmayan risk olarak ikiye ayrılmaktadır. Faiz oranı riski, satın alma gücü riski (enflasyon), piyasa riski, siyasi risk, kur riski sistematik riskler olarak sınıflanmıştır. İş ve sektör riski, likidite riski, yönetim riski, yükümlülükleri yerine getirememesi riski, vergilendirme ve getiri farklılığı riski olarak ifade edilen diğer riskler ise sistematik olmayan riskler olarak tanımlanmaktadır. Belirtilen riskleri karşılayabilecek ek güvence risk primi olarak ifade edilmektedir. Bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansımaları risk primidir. Belirli bir riskli

varlıkla daha az riskli varlığın beklenen getirileri arasındaki fark olarak hesaplanabilmektedir. Bu çalışmada risk primi % 5 olarak alınmıştır.

- Anaparaya dönüş oranının kurucu bileşeni olarak, taşınmaza yatırılan paranın kazancıdır. Beklenen ortalama getiri oranı ya da faiz oranı olarak da tanımlanmaktadır. Taşınmaz yatırımlarından beklenecek ortalama getirinin, güncel ve olağan piyasa koşullarında, güvenli borç vermenin getirisinden düşük olamaması gerekmektedir. Buna bağlı olarak indirgeme oranı %22 olarak alınmıştır
- Arsa payı, piyasada kabul gören %45 oranında kabul edilmiştir.
- Konut satış fiyatı artışının 2024 yılı için %40, 2025 yılı için %25, 2026 yılı için %20 oranında olacağı varsayılmıştır. Son dönemlerde hızlı artış sebebiyle enflasyon oranının altında bir artış olacağı öngörülmüştür.
- İnşaat maliyetlerinin ise 2024 yılı için %36, 2025 yılı için %20, 2026 yılı için %18 oranında bir artış öngörülmüştür.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Projedeki konut ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dâhil inşasına 2024 yılının son çeyreği itibariyle başlanarak. 2026 itibariyle tamamlanacağı varsayılmıştır. Satışlarında benzer periyotta ilerleyeceği kabul edilmiştir.
- Proje kapsamındaki konutların, projenin inşaatının başlaması ile birlikte, 2,5 yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.
- Konutların satışının inşaatın başlaması ile satışa sunulacağı varsayılmıştır.

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI	
Ada	183
Parse	1
Net Alanı(m2)	1.893,00
Net Arsa Alanı	1.893
TAKS	0,25
Emsal	2,00
Taban Alanı(m2)	420,67
Emsal Alanı(m2)	3.786
Emsal Harici Alan Katsayısı	30%
Emsal Harici Alan (m2)	1.136
Satılabilir Alanı(m2)	4.922
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	49
Otopark Adedi	74
Otopark Alanı	2.584
Sığınak	189
Sosyal Tesis	200
Toplam .bodrum Kat	2.973
Brüt İnşaat Alanı	7.895
Daire Adedi	49
Peyzaj Alanı	1.472

Yıllar	2024	2025	2026	
Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	Toplam
Maliyet Oranı	20%	40%	40%	100%
Artış Oranı	36%	20%	18%	
Artış Endeksi	136%	163%	193%	
Yıllara Yaygın İnşaat Maliyeti	37.471.257	89.931.016	106.118.599	233.520.871

Ardından nakit akış tablosu hesaplanmış ve arsa değeri hesaplanmıştır.

	2023	2024	2025	2026	
		1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	Toplam
Konut Satış					
Satış Yüzdesi		20%	50%	30%	100%
Satılan Alan		984	2.461	1.477	4.922
Birim Satış Bedeli	61.800	86.520	108.150	129.780	110.313
Birim Satış Bedeli Artışı		40%	25%	20%	
Toplam Satış Geliri		85.166.827	266.146.335	191.625.361	542.938.523
100 m2 konut bedeli		8.652.000	10.815.000	12.978.000	11.031.300
Toplam Satış Geliri		85.166.827	266.146.335	191.625.361	542.938.523
Satış Pazarlama Maliyeti @%3		2.555.005	7.984.390	5.748.761	16.288.156
Net Satış Geliri		82.611.822	258.161.945	185.876.600	526.650.368
Arsa Payı		37.175.320	116.172.875	83.644.470	236.992.665
İnşaat Maliyeti		37.471.257	89.931.016	106.118.599	233.520.871
Net Nakit Akışı		7.965.246	52.058.054	-3.886.469	56.136.831
Net Nakit Akışı Bugünkü Değer		7.211.395	38.632.088	-2.364.044	43.479.438
Arsa Değeri Bugünkü Değer		33.656.953	86.211.458	50.878.894	170.747.305
Geliştirici NBD		7.965.246	38.632.088	-2.364.044	44.233.289
Proje Değeri		47.695.571	176.215.319	85.506.762	309.417.652
Proje Değeri BD		43.181.541	130.768.733	52.011.680	225.961.954

Maliyet Üzerinden Karlılık	32%
Gelir Üzerinden Karlılık	26%

Buna bağlı arsanın bugünkü değeri 170.747.305 TL~170.747.000 TL olarak hesap edilmiştir.

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI

Ada	184
Parsel	1
Net Alanı(m2)	2.365,00

Net Arsa Alanı	2.365
TAKS	0,25
Emsal	2,00
Taban Alanı(m2)	525,56
Emsal Alanı(m2)	4.730
Emsal Harici Alan Katsayısı	30%
Emsal Harici Alan (m2)	1.419
Satılabilir Alanı(m2)	6.149
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	61
Otopark Adedi	92
Otopark Alanı	3.228
Sığınak	237
Sosyal Tesis	200
Toplam .bodrum Kat	3.665
Brüt İnşaat Alanı	9.814
Daire Adedi	61
Peyzaj Alanı	1.839

Ardından yıllara yaygın bir inşaat olacağı için yıllar bazında inşaat maliyetleri arttırılmış ve yıllara yaygın inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

MALİYET HESAPLARI (184/1)

Arsa Alanı, m ²	2.365
Ortak Alanlar (Sosyal Tesis), m ²	200
Otopark sığınak, m ²	3.465
Satılabilir Alanı, m ²	6.149
Toplam Brüt İnşaat Alanı, m ²	9.814
Ortalama Brüt Ünite Alanı, m ²	100,00
Ünite Sayısı, m ²	61
Peyzaj + Açık Otopark Alanı, m ²	1.839

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ² / adet	TL/m ²	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	6.149	16.000	98.384.000
Sosyal tesis	200	12.000	2.400.000
Otopark	3.465	10.000	34.647.250
TOPLAM BİNA MALİYETİ, TL			135.431.250
BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı, m ²	1.839	1.200	2.207.333
Altyapı Maliyeti	2.365	1.200	2.838.000
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			5.045.333
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			140.476.583
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		2.809.532
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	2,0%		2.809.532
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		1.404.766
Yasal İzinler & Danışmanlık	2,0%		2.809.532
Teslim	3,0%		4.214.298
Rezerv	2,0%		2.809.532
Müteahhit Ücreti	10,0%		14.047.658
TOPLAM DİĞER MALİYETLER, TL			30.904.848
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL			171.381.432
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET, TL			17.463
SATILABİLİR ALAN BİRİM MALİYET, TL			27.871

Yıllar	2023	2024	2025	
Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	Toplam
Maliyet Oranı	20%	40%	40%	100%
Artış Oranı	36%	20%	18%	
Artış Endeksi	136%	163%	193%	
Yıllara Yaygın İnşaat Maliyeti	46.615.749	111.877.799	132.015.802	290.509.350

Ardından nakit akış tablosu hesaplanmış ve arsa değeri hesaplanmıştır.

	Ara.23	2024	2025	2026	
		1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	Toplam
Konut Satış					
Satış Yüzdesi		20%	50%	30%	100%
Satılan Alan		1.230	3.075	1.845	6.149
Birim Satış Bedeli	61.800	86.520	108.150	129.780	110.313
Birim Satış Bedeli Artışı		40%	25%	20%	
Toplam Satış Geliri		106.402.296	332.507.175	239.405.166	678.314.637
100 m2 konut bedeli		8.652.000	10.815.000	12.978.000	11.031.300
Toplam Satış Geliri		106.402.296	332.507.175	239.405.166	678.314.637
Satış Pazarlama Maliyeti @%3		3.192.069	9.975.215	7.182.155	20.349.439
Net Satış Geliri		103.210.227	322.531.960	232.223.011	657.965.198
Arsa Payı		46.444.602	145.139.382	104.500.355	296.084.339
İnşaat Maliyeti		46.615.749	111.877.799	132.015.802	290.509.350
Net Nakit Akışı		10.149.876	65.514.779	-4.293.146	71.371.508
Net Nakit Akışı Bugünkü Değer		9.189.266	48.618.274	-2.611.416	55.196.123
Arsa Değeri Bugünkü Değer		46.444.602	107.707.395	63.565.020	217.717.018
Geliştirici NBD		10.149.876	48.618.274	-2.611.416	56.156.733
Proje Değeri		59.786.547	220.629.376	107.389.364	387.805.287
Proje Değeri BD		54.128.196	163.728.239	65.322.334	283.178.769
Maliyet Üzerinden Karlılık		33%			
Gelir Üzerinden Karlılık		26%			

Buna bağlı arsanın bugünkü değeri 217.717.018~ 217.717.000 TL olarak hesap edilmiştir.

Projenin bir bütün halinde geliştirilmesi sonucunda elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Toplam Gelirler (TL)	Toplam Maliyet+ Pazarlama Giderleri (TL)	Arsa Değeri (TL)	Geliştirici Net Gelir BD (TL)	Arsa Değeri BD (TL)
183/1 Parsel	542.938.523	249.809.027	236.992.665	43.479.438	170.747.305
184/1 Parsel	678.314.637	310.858.789	296.084.339	55.196.123	217.717.018
Toplam	1.221.253.160	560.667.817	533.077.005	98.675.561	388.464.323

183 Ada 1 Parsel ve 184 Ada 1 Parselin toplam değeri geliştirme yaklaşımına göre 388.464.323. TL ~388.464.000 TL hesap edilmiştir.

6.5.3 zerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu arsalar üzerinde henüz bir proje bulunmamaktadır.

6.5.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmaz üzerinde kira geliri oluşturacak nitelikte bir yapı mevcut değildir.

6.5.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde konut veya konut +ticaret projesi geliştirilmesinin en verimli en iyi kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

6.5.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek veya bölünmüş bölümler mevcut değildir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Satılık olan arsa emsallerin çoğunluğunun konu mülkler ile benzer niteliklere sahip olması ve taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması, parselin boş arsa olmasından dolayı pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımına göre 183 Ada 1 Parselin pazar değerinin 137.242.500 TL olarak, 184 Ada 1 Parselin değeri 171.462.500 TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirme yaklaşımına göre ise 183 Ada 1 Parselin pazar değerinin 170.747.000 TL olarak 184 Ada 1 Parsel pazar değeri 217.717.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Her iki yaklaşım ile hesaplanan değerler birbirine çok yakın olup pazar yaklaşımındaki emsallerin güncel piyasa koşullarını daha iyi yansıtmaması ve gelir yaklaşımında kabullerin ekonomik ve yerel koşullara değişiklik gösterebilmesi nedeniyle nihai değer takdirinde “Pazar Yaklaşımı” ile hesaplanan değer kullanılmıştır.

Konut İmarlı Arsaların Nihai Değeri

Ada	Parsel	Pazar Yaklaşımına Göre Parselin Tam Mülkiyeti (TL)	Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki Payı	Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki Hissenin Değeri (TL)	Takdir Edilen Kiler GYO Mülkiyetindeki Hissenin Değeri (TL)
183	1	137.242.500	119/200	81.659.288	81.659.000
184	1	171.462.500	138/200	118.309.125	118.309.000
Toplam		308.705.000			199.968.000

183 Ada, 1 Parselde Kiler GYO A.Ş.'nin 119/200 hisse payının Pazar değerinin 81.659.000.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

183 Ada 1Parsel	Birim Metrekare Satış Değeri (TL)	Büyükölük(m ²)	Toplam (TL)
Parselin Nihai Değeri	72.500	1.893	137.242.500
Parselin Kiler GYO Hissesi Nihai Değeri (119/200)			81.659.288
Parselin Kiler GYO Hissesi Yaklaşık Nihai Değeri (119/200)			81.659.000

184 Ada, 1 Parselde Konut Alanı olarak ayrılan kısmı için Kiler GYO A.Ş.'nin 138/200 hisse payının Pazar değeri 116.188.000 .-TL olarak takdir edilmiştir.

Kiler GYO A.Ş.'nin 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parselde yer alan konut imarlı parsellerdeki hisselerinin toplam değeri 199.968.000 TL olarak takdir edilmiştir.

184 Ada, 1 No'lu Parselin Belediye Hizmet alanında(BHA) kalan 1.913 m²'lik kısmı, Düzenleme Ortaklık Payı kapsamında olmayıp Kamu Ortaklık Payı (KOP) kapsamında, ilgili kurum tarafından kamulaştırılacaktır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun kamulaştırma bedel tespiti ile ilgili maddesine dayanarak çevre rayicinden kamulaştırılacağı, değerlendirilmiş ve parselin belediye hizmet alanı imarlı kısmının konut imarlı kısmı ile aynı değerde kamulaştırılacağı varsayılmıştır. Ancak, parselin Belediye Hizmet Alanı'nda kalan kısmı için henüz bir kamulaştırma kararı alınmamış olması ve ne zaman kamulaştırılacağı belli olmaması nedeniyle parselin bu kısmı için %20 değer düşüklüğü hesaplanmıştır.

184 Ada 1 Parsel	Birim Metrekare Satış Değeri (TL)	Düzeltilme Katsayısı	Büyükölük(m ²)	Toplam (TL)
Belediye Hizmet Alanı	72.500	0,8	1.913	110.954.000
Konut Alanı	72.500		2.365	171.462.500
Parselin Nihai Değeri				282.416.500
GYO Hissesi Nihai Değeri (138/200)				194.867.385
Kiler GYO A.Ş. Hissesi Yaklaşık Nihai Değeri (138/200)				194.867.000

Buna Göre: 184 Ada 1 Parselin Belediye Hizmet Alanı İmarlı Alanının Değeri (72.500 TL/m² X 1.913 m² X 0,80 = 110.954.000 TL) olarak takdir edilmiştir. Kiler GYO A.Ş'nin Belediye Hizmeti Alanındaki hissesinin değeri ise, (138/200) 76.558.260 TL olarak hesaplanmıştır. Kiler GYO AŞ'nin 184 Ada 1 Parseldeki toplam değeri 194.867.385 TL (~194.867.000 TL) olarak hesap edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 07.01.2022 rapor tarihli KLRGY-2021-00003 numaralı, 24.11.2022 rapor tarihli KLRGY-2022-00007 numaralı, 27.06.2023 tarihli KLRGY-2023-00003 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin, arsa olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

7.7 Değerleme Konusu Arsa veya Araz i İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde" Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar."denilmektedir. Bu kapsamda Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cepheleri, alan ve konumu, imar durumu, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirme konusu parsellerin KİLER GYO A.Ş'ye ait hisselerinin değeri aşağıda belirtilmiştir.

KİLER GYO A.Ş'ye ait hisselerinin 30.12.2023 Tarihi İtibarı İle

183 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ (TL)	
KDV HARIÇ	81.659.000
KDV DÂHİL	97.990.800
184 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ (TL)	
KDV HARIÇ	194.867.000
KDV DÂHİL	233.840.400

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 kabul edilmiştir.

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durumu
4. Kiler GYO AŞ'den Alınan Arsanın 5 Yıldan Daha Uzun Tutulmasına Dair Yazı
5. Fotoğraflar
6. Lisans Belgeleri Fotokopileri
7. Mesleki Tecrübe Belgesi Örnekleri