

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ**  
**GAYRİMENKUL PROJESİ DEĞERLEME RAPORU**  
**Rapor No: KLRGY-2023-00007**

**Rapor Tarihi: 05.01.2024**



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



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	05.01.2024
<b>Rapor No</b>	:	KLRGY-2023-00007
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	30.12.2023
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesinde yer alan 482 Ada 8 Parsel üzerinde geliştirilen projedeki Kiler GYO A.Ş'nin mülkiyetindeki inşaatı süren 426 adet taşınmaz.
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Konu gayrimenkul projesinin pazar değeri tespiti
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	:	31.319,83 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi</b>	:	Kavaklı Mahallesi Kocatepe Caddesi 482 Ada 8 Parsel Beylikdüzü / İSTANBUL
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı</b>	:	Kiler GYO AŞ mülkiyetindeki taşınmazların toplam satılabilir alanı 76.466,61 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Konut Alanı

### 30.12.2023 Tarihi İtibarı İle

Değerlemeye Esas Gayrimenkullerin Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
4.180.942.000	4.321.961.280

Kiler GYO'a Ait Bağımsız Bölümlerden Arsa Sahibi Hasılat Payı Düşülmesi Sonrası Tamamlanması Durumuna Göre Değer (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
3.842.603.000	3.972.210.456

Değerlemeye Esas Gayrimenkullerin Mevcut İlerleme Seviyesine Göre Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
3.966.061.000	4.100.218.520

Kiler GYO'a Ait Bağımsız Bölümlerden Arsa Sahibi Hasılat Payı Düşülmesi Sonrası Mevcut İlerleme Seviyesine Göre Değer (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
3.645.082.000	3.768.382.350

- 1.)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2.) KDV oranı net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında olan konutlar için %1, 150 m<sup>2</sup>'nin üstündeki konutlar için %20 kabul edilmiştir. Ticari alanlar için ise %20 olarak kabul edilmiştir

**Değerlemede Görev Alan Kişiler**

<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Dilek YILMAZ
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	Neşecan ÇEKİCİ

### Uygunluk Beyanı

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

### Varsayımlar

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

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken 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.....	9
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	9
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	9
1.3	Değerleme Tarihi .....	9
1.4	Dayanak Sözleşmesi.....	9
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	10
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	10
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	10
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	10
2.4	İşin Kapsamı.....	10
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	11
3.1	Değer Tanımları .....	11
3.1.1	Pazar Değeri.....	11
3.1.2	Pazar Kirası .....	11
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	11
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	11
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	12
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	13
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	14
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	14
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu .....	18
4.2.1	Beylikdüzü İlçesi.....	20
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	21
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	21
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	22

5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	22
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	22
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 .....	23
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	25
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	28
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	28
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	28
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	29
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	29
5.5	Gayrimenkulün Kullanım Durumu .....	30
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	31
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	31
6.2	SWOT Analizi .....	31
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..	32
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	32
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....	33
6.5.1	Pazar Yaklaşımı .....	34
6.5.2	Gelir Yaklaşımı .....	40
6.5.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	40

6.5.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	40
6.5.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	40
6.5.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	40
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ.....	41
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	41
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	42
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	42
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 .....	43
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
8	SONUÇ .....	45
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	45
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	45



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 05.01.2024

**Rapor Numarası** : KLRGY-2023-00007

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesinde yer alan 482 Ada 8 Parsel üzerinde geliştirilen ve Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 426 adet taşınmazın mevcut tamamlanma seviyesine bağlı olarak pazar değerinin tespiti.

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

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 20.12.2023 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 30.12.2023 tarihinde çalışmalar sona ermiş olup 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  
Zincirlikuyu / 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 İlçesinde yer alan 482 Ada 8 Parsel üzerinde geliştirilen ve Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 426 adet taşınmazın mevcut tamamlanma seviyesine bağlı olarak pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

### 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.

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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.

##### 3.2.1 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 metottür.

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 dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

(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 olması.

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 GSYH'ye göre dünyanın 20. 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.

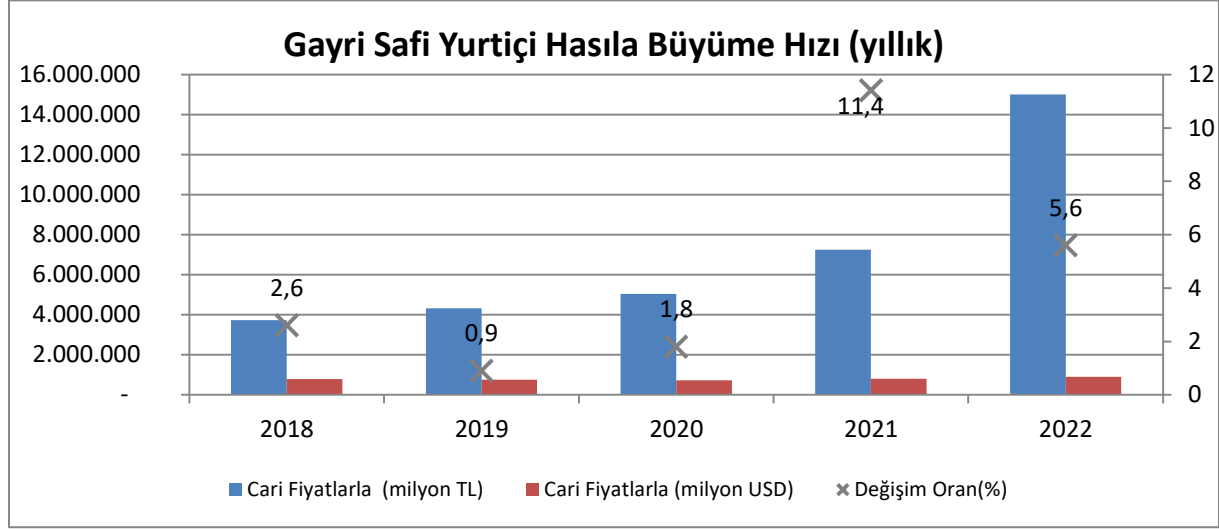
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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.



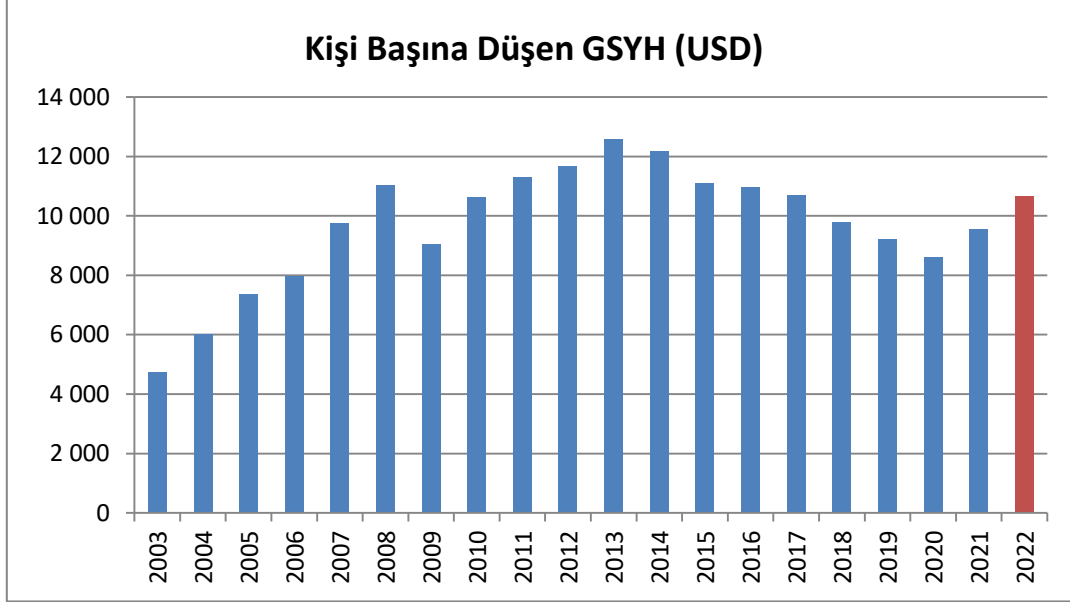
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

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.

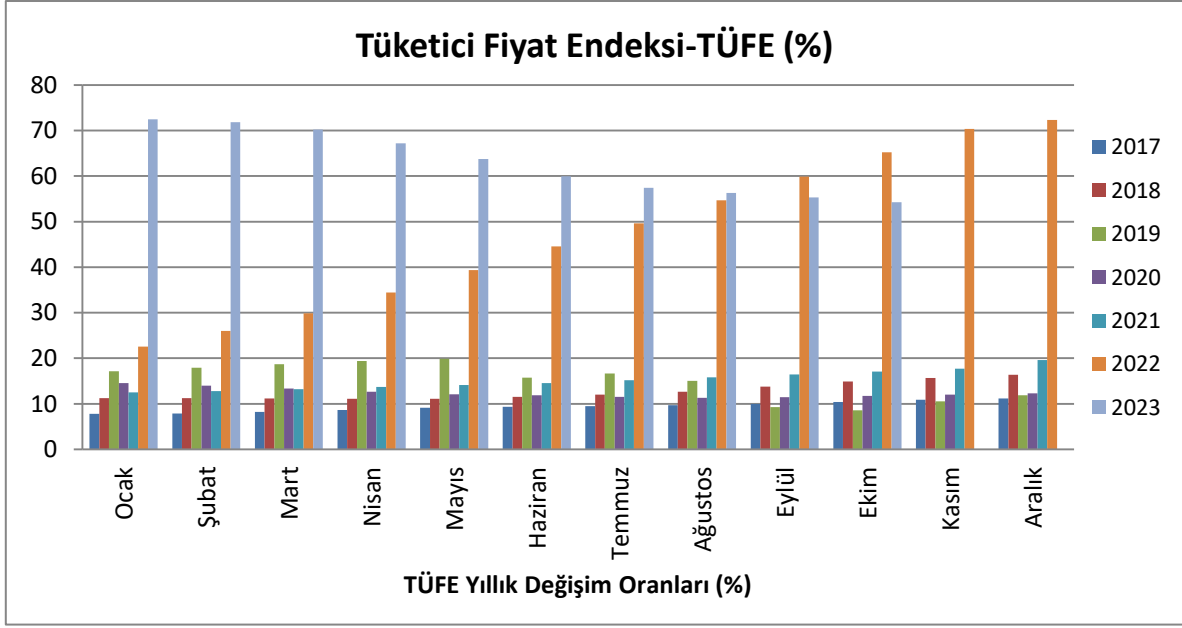
2022 yılında Türkiye ekonomisinde büyüme artmış ancak işsizlik, döviz kuru, enflasyon ve kişi başına düşen gelirden önemli bir ilerleme kaydedilmiş olup büyüme gerçekleşmesine rağmen ekonomide yer alan temel sorunların devam ettiği gözlenmektedir.



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 dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası görülmektedir. 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.

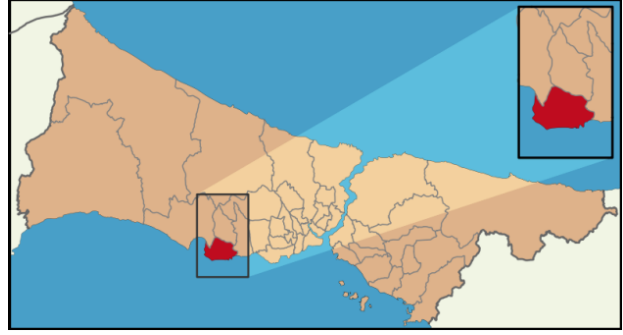
Yüksek konut fiyatları, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması, altyapı eksiklikleri ve mülkiyet hakları gibi konular sektörün daha da gelişmesi için dikkate alınması gereken önemli konulardır.

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.

#### 4.2.1 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 km<sup>2</sup> 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 Söğütlüçeşmeye 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 taşınmaz, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu semtinde, Kavaklı Mahallesi'nde yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlara ulaşım için, D-100 Karayolu üzerinde Büyükçekmece-Avcılar istikametinde yan yolda ilerlerken, Migros AVM'den sonra sağa doğru Hürriyet Bulvarı'na dönülür. Bu yol üzerinde ilerlenerek Ayasofya Caddesine sapılır ardından bu cadde üzerinden Kocatepe Caddesi sapılarak 482 ada 8 parsele gelinir.

Marmara Evleri bölgede yapılan ilk konut projesidir. Eston Konut Evleri de büyük ölçekli diğer bir konut projesidir. Parsel D-100 karayoluna ve metrobüse yaklaşık 4 km, Atatürk Havaalanı'na yaklaşık 21 km, Ambarlı Limanı'na yaklaşık 4 km mesafededir.

Yakın çevresinde İhlas Marmara Evlerinin yeni etapları (3 ve 4), Huzurlu Marmara Sitesi, Dekar Asmalı Hayat, Demir Country, Mabeyn Konakları bulunmaktadır.



*Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu*

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Beylikdüzü
Mahallesi	
Köyü	Yakuplu
Sokağı	
Mevkii	-
Pafta No	G21A04A3A-4B
Ada No	482
Parsel No	8
Yüzölçümü	31.319,83 m <sup>2</sup>
Ana Taşınmazın Niteliği	Arsa

Ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazların bilgileri rapor ekinde sunulmuştur.

### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkul ile ilgili olarak temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### Beyanlar Hanesinde:

01.06.2022 tarih 22323 yevmiye no ile Yönetim Planı: 25.05.2022 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

#### Şerhler Hanesinde:

02.10.2023 tarih ve 42683 yevmiye no ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine "1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yıllığı 1 TL Bedelle kiralık)

### 5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Parselin üzerinde 01.06.2022 tarih 22323 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurulmuştur.

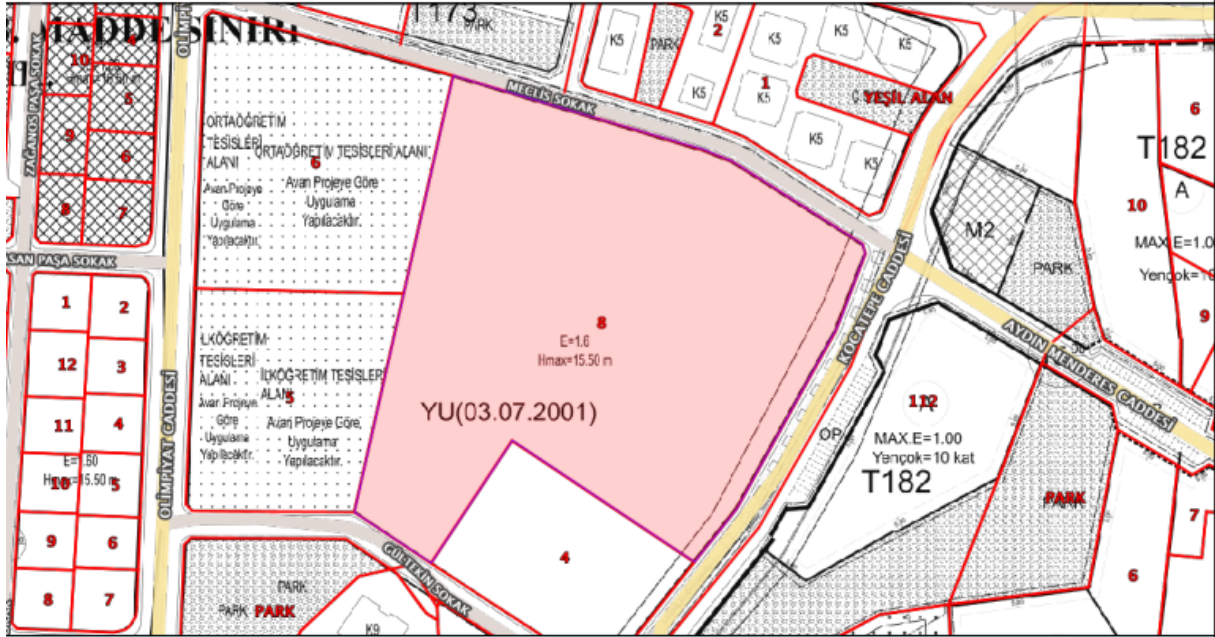
### 5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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 incelemeye göre değerlemeye konu 482 ada 8 parsel sayılı taşınmaz, 21.01.2007 tasdik tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ve 08.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; Emsal=1.60, H=15.50 metre yapılanma şartlarında konut alanı olarak planlanmış olup, söz konusu parseller Arazi Toplulaştırma ve 18. Madde uygulama sınırında kalmaktadır.

17.12.2012 tarihinde İ.B.B. Başkanlığı tarafından onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “.....Planda terk miktarı %35 ve üzerinden olan parsellerde kamu eline geçmesi gereken kısımların (yol, yeşil alan, okul alanı, sağlık tesisi alanı, idari tesis alanı, BHA vb.) kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla İmar Kanunu'nun 15. ve 16. Maddelerine göre uygulama yapılabilir” denilmektedir. Bu plan notu doğrultusunda konu taşınmaz, 02.03.2017 tarih ve 159 sayılı Encümen Kararı ile yapılan ihdas, tevhit, terk ve ifraz taksim işlemleri sonucu oluşmuştur.



İmar Plan Paftası

#### İmar Plan Notlarına Göre;

- Yapı emsal hesabı net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.
- Binalar oturdukları tabii zemin ortalamasından kot alacaklardır.
- Kapalı ve açık çıkma yapılmayacaktır.
- Bir parselde birden fazla yapı (blok) yapılabilir.
- Yapılara farklı katlardan girişler yapılabileceğinden  $\pm 0.00$  kotuna göre su basman seviyesi, maksimum 1.00 m olarak düzenlenebilir.
- Bu alanlarda planların tasdikinden sonra bir kez daha ifraz işlemi yapılamaz.
- Yerleşim projesi hazırlanırken bir aileye bir otopark düşecek şekilde otopark alanı ayrılacaktır.
- Yapılar kat yükseklikleri farklı olan gruplar halinde de yapılabilir.
- Yapılar arasındaki mesafe minimum yapı yüksekliği (h) kadar olacaktır.
- Yapılar plandaki yollardan veya ada içerisindeki düzenlenecek yollardan servis alabilirler.
- Teknik altyapı (yol, su, kanal, telekom vb.) Tesisleri girişimciler tarafından gerçekleştirilecektir.
- Site, toplu konut ve kooperatif uygulamalarında, boşaltma tasfiye tesis alanları alt yapı projeleri yapıldıktan sonra ve yeri ile büyüklüğü belirlenerek vaziyet planlarında gösterilecektir.
- Açık ve kapalı spor ve/veya yüzme havuzu ile siteye hizmet edecek bir katı ve 100 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen sosyal tesis yapıları yapılabilir. Toplam inşaat alanına dâhil değildir.
- 1500 m<sup>2</sup>'den küçük ifraz işlemi yapılamaz.



### 5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Taşınmazın dosya incelemesi Beylikdüzü Belediyesi'nde imar arşivinde yapılmıştır. Yapı ruhsatlarının tamamı 29.09.2017 tarihinde 482 ada 3 parsel üzerine alınmışlardır. 26.09.2019 tarihinde isim değişikliği ruhsatları alınmıştır. Ardından 31.12.2019 tarihinde tadilat ruhsatı alınmıştır. 482 ada 3 parsel 27.02.2018 tarihinde tevhit işlemi sonucunda 482 ada 8 parsel olarak tescil edilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağımız Bölüm Adedi	Niteliği	Yol Altı	Yol Üstü	Top. Kat Sayısı	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A1	29.09.2017	14/16	138	Mesken	3	13	16	25.812,41 m <sup>2</sup>
A2	29.09.2017	14/16-1	138	Mesken	3	13	16	25.812,41 m <sup>2</sup>
B1	29.09.2017	14/16-2	84	Mesken	3	13	16	15.873,45 m <sup>2</sup>
B2	29.09.2017	14/16-3	84	Mesken	3	13	16	15.873,45 m <sup>2</sup>
C1	29.09.2017	14/16-4	96	Mesken	2	13	15	21.810,01 m <sup>2</sup>
			9	Ofis/İşyeri				
C2	29.09.2017	14/16-5	96	Mesken	2	13	15	21.928,64 m <sup>2</sup>
			9	Ofis/İşyeri				
OTOPARK - SOSYAL TESİS	29.09.2017	14/16-6		Garaj Binaları	2	1	3	26.323,85 m <sup>2</sup>
TOPLAM			654					153.434,22 m <sup>2</sup>

YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağımız Bölüm Adedi	Niteliği	Yol Altı	Yol Üstü	Top. Kat Sayısı	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A1	26.09.2019	13/14	138	Mesken	3	13	16	25.812,41 m <sup>2</sup>
A2	26.09.2019	13/14-1	138	Mesken	3	13	16	25.812,41 m <sup>2</sup>
B1	26.09.2019	13/14-2	84	Mesken	3	13	16	15.873,45 m <sup>2</sup>
B2	26.09.2019	13/14-3	84	Mesken	3	13	16	15.873,45 m <sup>2</sup>
C1	26.09.2019	13/14-4	96	Mesken	2	13	15	21.810,01 m <sup>2</sup>
			9	Ofis/İşyeri				
C2	26.09.2019	13/14-5	96	Mesken	2	13	15	21.928,64 m <sup>2</sup>
			9	Ofis/İşyeri				
OTOPARK - SOSYAL TESİS	26.09.2019	13/14-6		Garaj Binaları	2	1	3	26.323,85 m <sup>2</sup>
TOPLAM			654					153.434,22 m <sup>2</sup>

YAPI RUHSATI- TADİLAT								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağımız Bölüm Adedi	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A	31.12.2019	18/19	112	Mesken	3	13	16	21.401,82
B	31.12.2019	18/19-1	140	Mesken	3	13	16	26.719,19
C	31.12.2019	18/19-2	165	Mesken	3	13	16	32.176,80
D	31.12.2019	18/19-3	96	Mesken	2	13	15	24.765,55
			9	Ofis				
E	31.12.2019	18/19-4	96	Mesken	2	13	15	25.008,01
			9	Ofis				
OTOPARK- SOSYAL TESİS	31.12.2019	18/19-5		Garaj Binaları	2	1	3	27.125,15
<b>TOPLAM</b>			<b>627</b>					<b>157.197</b>

YAPI RUHSATI- İSİM DEĞİŞİKLİĞİ								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağımız Bölüm Adedi	Niteliği	Yol Altı	Yol Üstü	Top. Kat Sayısı	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A	30.09.2021	Ara.13	112	Mesken	3	13	16	21.401,82
B	30.09.2021	12/13-1	140	Mesken	3	13	16	26.719,19
C	30.09.2021	12/13-2	165	Mesken	3	13	16	32.176,80
			96	Mesken				
D	30.09.2021	12/13-3	9	Ofis	2	13	15	24.765,55
			96	Mesken				
E	30.09.2021	12/13-4	10	Ofis	2	13	15	25.008,01
OTOPARK- SOSYAL TESİS	30.09.2021	12/13-5		Garaj Binaları	2	1	3	27.125,15
<b>TOPLAM</b>			<b>628</b>					<b>157.197</b>

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)							
Blok Adı	Bağımız Bölüm Adedi (Mesken)	Bağımız Bölüm Adedi. (Ofis ve İşyeri)	Mesken Alan (m <sup>2</sup> )	Ofis ve İşyeri Alan (m <sup>2</sup> )	Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A	112		15.860,16		5.541,66	21.401,82	4/C
B	140		19.933,18		6.786,01	26.719,19	4/C
C	165		23.720,33		8.456,47	32.176,80	4/C
D	96	9	14.487,44	3.727,15	6.550,96	24.765,55	4/C
E	96	10	14.487,36	4.431,87	6.888,78	25.808,01	4/C
<b>TOPLAM</b>	<b>609,00</b>	<b>19,00</b>	<b>88.488,47</b>	<b>8.159,02</b>	<b>34.223,88</b>	<b>130.871,37</b>	

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ (TADİLAT)							
Blok Adı	Bağımız Bölüm Adedi (Garaj)	Bağımız Bölüm Adedi. (Ofis ve İşyeri)	Garaj Alan (m <sup>2</sup> )	Ofis ve İşyeri Alan (m <sup>2</sup> )	Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
OTOPARK- SOSYAL TESİS	1		1.132,87		25.992,28	27.125,15	3/B
<b>TOPLAM</b>	<b>1</b>		<b>1.132,87</b>		<b>25.992,28</b>	<b>27.125,15</b>	

Ardından proje için 22.04.2022 tarihinde tekrar mimari projede revizyon yapılarak ruhsat alınmıştır. Bağımsız bölüm sayısı 709 adet mesken, 19 adet ofis ve 1 adet sosyal tesis şeklinde düzenlenmiştir.

YAPI RUHSATI DEĞİŞİKLİĞİ								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Adedi	Niteliği	Yol Altı	Yol Üstü	Top. Kat Sayısı	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
			11	Ofis ve İşyeri				
A2	22.04.2022	3/18-1	71	Mesken	1	13	14	17.707,85
			7	Ofis ve İşyeri				
B1	22.04.2022	3/18-2	85	Mesken	2	13	15	16.418,03
B2	22.04.2022	3/18-3	84	Mesken	2	13	15	16.240,65
C1	22.04.2022	3/18-4	83	Mesken	2	13	15	19.404,33
			1	Ofis ve İşyeri				
C2	22.04.2022	3/18-5	91	Mesken	2	13	15	19.653,65
C3	22.04.2022	3/18-6	91	Mesken	2	13	15	19.242,87
D	22.04.2022	3/18-6	103	Mesken	1	14	15	20.771,84
E	22.04.2022	3/18-7	1	Lokal - Sosyal Tesis	1	1	2	1.122,78
<b>TOPLAM</b>			<b>729</b>					<b>152.656</b>

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ									
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Adedi (Mesken)	Bağımsız Bölüm Adedi (Ofis ve İşyeri)	Mesken Alan (m <sup>2</sup> )	Ofis ve İşyeri Alan (m <sup>2</sup> )	Lokal Sosyal Tesis Sayısı	Lokal Sosyal Tesis (m <sup>2</sup> )	Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A 1	101	11	16.344,59	1.358,42			4.390,83	22.093,84	4/C
A2	71	7	12.808,24	1.467,43			3.432,18	17.707,85	4/C
B1	85		13.216,14				3.201,89	16.418,03	4/C
B2	84		13.045,44				3.195,21	16.240,65	4/C
C1	83	1	14.538,45	1382,9			3.482,98	19.404,33	4/C
C2	91		15.882,39				3.771,26	19.653,65	4/C
C3	91		15.616,06				3.626,81	19.242,87	4/C
D	103		16.909,75				3.862,09	20.771,84	4/C
E					1	1.122,78		1.122,78	4/C
<b>TOPLAM</b>	<b>709</b>	<b>19</b>	<b>118.361</b>	<b>4.209</b>	<b>1</b>	<b>1.123</b>	<b>28.963</b>	<b>152.656</b>	

Alınmış olan yapı ruhsatlarının geçerlilik sürelerinin dolmamış olması nedeni ile mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir. Parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam etmekte olup, henüz enerji kimlik sertifikası mevcut değildir.

### **5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin yapı denetim işlerini Beyazıt Yapı Denetim Ltd. Şti. nin üstlendiği yapı ruhsatlarından anlaşılmıştır.

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

Son üç yıllık dönemde plan değişikliği yaşanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için yapı ruhsat alınmış olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

### **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**

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

## 5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

### 5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme Karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık
<b>Binanın Kat Adedi (Projesine Göre)</b>	:	A1 Blok 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat A2 Blok 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat B1 Blok 2 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat B2 Blok 2 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat C1 Blok 2 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat C2 Blok 2 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat C3 Blok 2 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat D Blok 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat E Blok 1 Bodrum + Zemin
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	:	TOPLAM: 152.656 m <sup>2</sup>
<b>Yaşı</b>	:	Yapımı Devam Ediyor
<b>Tamamlanma Oranı</b>	:	%90
<b>Elektrik</b>	:	Şantiye Elektrifi
<b>Su</b>	:	İnşaat Halinde
<b>Kanalizasyon</b>	:	İnşaat Halinde
<b>Isıtma-Soğutma-Havalandırma Sistemi</b>	:	İnşaat Halinde
<b>Asansör</b>	:	İnşaat Halinde
<b>Otopark</b>	:	İnşaat Halinde
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	İnşaat Halinde

### 5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- 482 Ada 8 Parsel doğuda Kocatepe Caddesi kuzeyde ise Aydın Menderes caddesi cephelidir. Parsel çokgen şemalı olup düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir. Kavaklı Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Terkleri yapılmış net imar parseli niteliğindedir.
- Bölgede ağırlıklı olarak konut fonksiyonu gelişmektedir.
- Değerleme konusu arsa üzerinde Referans Beylikdüzü projesi gerçekleştirilmektedir.
- Proje yapı ruhsatlarına göre A1-A2-B1-B2-C1-C2-C3-D-E isimli mesken ve ofis/işyeri içeren bloklardan ve sosyal tesis bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 709 adet mesken birimi ve 19 adet ticari birim olmak üzere toplam 728 adet ünite bulunmaktadır. Projede ruhsattaki mesken alanları 118.361 m<sup>2</sup>, ticaret alanları 4.209 m<sup>2</sup> ve ortak alanlar 28.963 m<sup>2</sup> alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 152.656 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- İnşaat faaliyeti halihazırda başlamış olup, harfiyat çalışmaları devam etmektedir.
- Projede yer alan bloklar A1-A2-B1-B2-C1-C2-C3-D-E blokları olarak tanımlanmıştır.
  - A1 Blok: Konut+ Dükkan/ Ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 101 adet mesken ve 11 adet dükkan tanımlıdır.

- A2 Blok: Konut + Dükkan/ Ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 71 adet mesken ve 7 adet dükkan tanımlıdır.
- B1 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 85 adet mesken olarak tanımlıdır.
- B2 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 84 adet mesken olarak tanımlıdır.
- C1 Blok: Konut+ Dükkan/ Ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 83 adet mesken ve 1 adet dükkan tanımlıdır.
- C2 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 91 adet mesken olarak tanımlıdır.
- C3 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 91 adet mesken olarak tanımlıdır.
- D Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 103 adet mesken olarak tanımlıdır.
- E Blok: Lokal/ Sosyal Tesis olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 1 adet sosyal tesis bulunmaktadır.

## 5.5 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Konu arsa üzerinde inşaat projesi devam etmektedir. Projede yapılan incelemede inşaat tamamlanma seviyesi %90'lar seviyesindedir. Projede ince imalatlarda ahşap işlerinde işler sürdürölmektedir. Binanın girişleri ile ilgili imalatlar devam etmektedir. Peyzaj ve otopark alanlarının silinmesi ile ilgili işlerin devam ettiği gözlenmiştir.

## 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

- Gayrimenkul planlı gelişen ve nispeten yeni yapılaşan bir bölgede yer almaktadırlar.
- Gayrimenkulün yeri, konumu, algılanabilirliği ve satış pazarlama kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları büyük oranda tamamlanmıştır.
- Yapılaşma hakkına sahip olan bölgedeki son büyük arsalardan biridir.
- Marka bilinirliği yüksek bir grup tarafından geliştirilmektedir.

#### Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- Parsel metrobüse yürüme mesafesinden daha uzaktır.

#### Fırsatlar

- Beylikdüzü hızlı gelişen bir bölgedir. Bu bölgede yeni konut projeleri hayata geçirilmektedir.
- Metrobüs, Beylikdüzü'ne erişimi kolaylaştırmakta ve bölgenin değerini artırmaktadır.
- Kamu bankalarının konut kredi faizlerinde uygulayacağı indirim konut fiyatlarında yükselişe neden olabilir.

#### Tehditler

- Konut kredi faizlerinin yüksek olması, önümüzdeki dönemdeki belirsizlikler, yerel seçime yaklaşılması ve inşaat maliyetlerinin sürekli artması gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemektedir.

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

Mahallinde yapılan araştırmada bölgedeki arsalar ile ilgili yapılmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde oranların arsanın büyüklüğü, konumu, hisseli olup olmaması gibi faktörlere bağlı olarak; inşa edilecek projelerde “inşa edilen konutların %50’si arsa sahibi %50’si müteahhit firmaya” ait olacak şekilde olduğu öğrenilmiştir.

Projede kat irtifakı kurulmuş ve kat karşılığı anlaşması olan arsa sahiplerine için tapu devirleri gerçekleştirmiştir.

- 09.12.2015 tarihinde arsa sahipleriyle Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hâsılat Paylaşımı Sözleşmesi imzalamışlardır.
- 28.04.2017 tarihinde Ek sözleşme imzalanmıştır.
- Kiler GYO , Ana sözleşme ve Ek-1 sözleşme hükümlerine dayanarak arsa sahiplerinin onayı ile de 03.05.2017 tarihinde İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile sözleşme imzalamıştır.
- Ardından bu sözleşme 16.07.2021 tarihinde iptal edilmiş olup (Arsadaki diğer hissedarlar ve Kiler GYO) Taraflar Ana sözleşmeye konu işin süresini yeniden tanzim etmişlerdir.
- Ardından bu sözleşme 13.07.2021 ve 14.07.2021 tarihinde yeniden düzenlemiş (Arsadaki diğer hissedarlar ve Kiler GYO) taraflar ana sözleşmeye konu işin süresini yeniden tanzim etmişlerdir. Bu sözleşme koşullarına bağlı olarak, kat karşılığı anlaşma yapılanlar için paylaşım gerçekleşmiş ve tapu devri yapılmıştır. Hâsılat anlaşması yapılan arsa sahibi ise Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na ait olan taşınmazlar üzerinden %8,093 oranında hak sahibidir. Kiler GYO’ya ait olan taşınmazların değeri hesaplandıktan sonra bu pay hesaplamalarda düşülmüştür.
- İnşaat süresi imzalanan Ek-2 sözleşmesinin imza tarihinden itibaren 36 ay içinde teslim edilecektir.

### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Konu çalışma alanında inşaat süreci devam etmektedir. Projede kat irtifakı kurulmuş olduğundan konu taşınmazın mevcut ilerleme seviyesine bağlı Pazar değeri ve tamamlanması halindeki değeri tespit edilmiştir. Öncelikle konut ve ticari alanlar için emsal taşınmazlar incelenmiş ardından projedeki taşınmazların ortalama birim metrekare satış değeri tespit edilmiştir. Bu değeri sağlayacak şekilde şerefiyendirme yapılarak her bir taşınmazın değeri tek tek tespit edilmiştir. Ardından inşaat ilerleme seviyesi hesap edilmiş ve satılabilir alan üzerinden belirlenen birim maliyet üzerinden ilerleme seviyesine göre değer tespiti yapılmıştır.



## 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, konut ve ticari emsaller 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, değerlemesi 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük 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. Raporda 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.

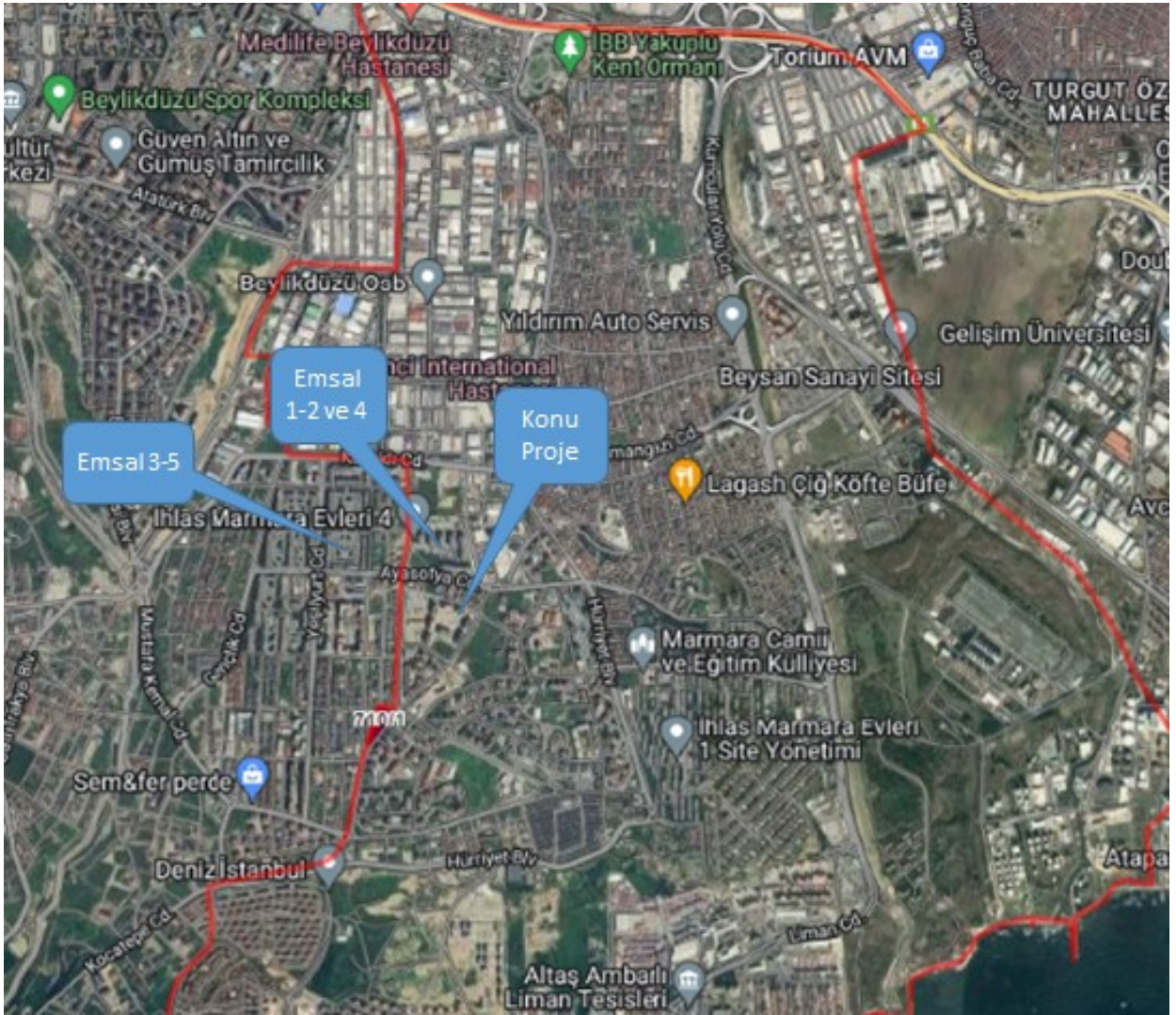
Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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 sitelerdeki konut ve ticari emsalleri üzerinde projelerdeki ortalama birim metrekare satış fiyatları tespit edilmiş ardından ortalamalar üzerinden düzeltme tablosu oluşturularak konu projeye esas baz fiyat belirlenmiştir.

## Konut Emsalleri

EMSAL	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	İhlas Marmara 4	10. kat 3+1	170	9.000.000	52.941	Altın Emlak 0 (532) 406 57 57
Emsal 2	İhlas Marmara 4	1. kat 2+1	130	7.450.000	57.308	Sahibinden 0 (532) 343 73 84
Emsal 3	Demir Country	3. kat 2+1	130	6.750.000	51.923	New Key Gayrimenkul 0 (539) 726 50 40
Emsal 4	İhlas Marmara 4	8. kat 2+1	126	6.950.000	55.159	Sahibinden 0 (532) 650 58 55
Emsal 5	Demir Country	12. kat 2+1	125	7.200.000	57.600	Yusur Group 0 (555) 165 11 00



Emsaller üzerinden düzeltmeler yapılırken projedeki 4+1 zemin katta bulunan bir daire baz alınarak baz fiyata erişilmiştir. Ardından şerefiyelendirme yapılarak konutların tamamlanması halindeki değeri tespit edilmiştir.

Konut	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	9.000.000	7.450.000	6.750.000	6.950.000	7.200.000
Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	8.550.000	6.705.000	6.412.500	6.602.500	6.840.000
Büyükük (m2)	170	130	130	126	125
Birim m2 Satılık Değeri (TL)	50.294	51.577	49.327	52.401	54.720
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	-2%	-4%	-4%	-4%	-4%
Kat Düzeltmesi	-6%	-1%	-2%	6%	-7%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-8%	-5%	-6%	2%	-11%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	<b>46.271</b>	<b>48.998</b>	<b>46.367</b>	<b>53.449</b>	<b>48.701</b>
<b>Ortalama (TL)</b>	<b>48.757</b>				

Konut nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme çalışmalarında taşınmazların bulunduğu kata göre artan bir şerefiye kurgulanmıştır. Yine konu taşınmazların salonlarının baktığı yöne göre güneyden kuzey doğru azalan bir şerefiye kurgulanmıştır. Konu taşınmazın manzara özellikleri dikkate alınmıştır. Bahçeli ve teraslı daireler daha avantajlı görülerek artı yönde şerefiyelendirilmiştir. Bazılarının köşe konumlu olmasından dolayı köşe konumlu daireler deha şerefiyeli olacak şekilde kurgu yapılmıştır. Projedeki konutların site içine bakanları daha şerefiyeli olacak şekilde kurgulanmıştır.

Elde edilen şerefiyeler ile konu taşınmazlara takdir edilen baz fiyatlar üzerinden konu taşınmazların şerefiyeli baz fiyatları elde edilmiştir. Elde edilen şerefiyeli baz fiyatlar üzerinden işveren tarafından iletilen bağımsız bölümlere ait eklenti alanları hariç satışa esas değerler ile çarpılarak taşınmazların değerleri hesaplanmıştır. Ardından teras ve bahçe alanları için büyükük esas alınarak baz fiyat belirlenmiş ve bu alanlar ile çarpılarak değerleri hesaplanmıştır. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak yapılan şerefiyelendirme çalışmaları sonucunda ulaşılan konut fiyatları rapor ekinde sunulmuştur. Şerefiyelendirme sonrası satılabilir alanlar üzerinden birim metrekare satış değeri, 54.332 TL/m2 olarak hesaplanmıştır.

Toplam 417 adet konut nitelikli taşınmazın tamamlanması durumdaki değeri 4.049.520.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer üzerinden taşınmazların tamamlanması için gerekli harcamalar düşülüp mevcut tamamlanma oranına göre değeri tespit edilmiştir. Konu taşınmazların tamamlanma oranı %90 olarak hesaplanmıştır. Buna ilişkin tablo rapor ekinde sunulmuştur. Buna bağlı konut nitelikli taşınmazların mevcut tamamlanma seviyesine göre değeri 3.837.854.000 TL olarak hesaplanmıştır.

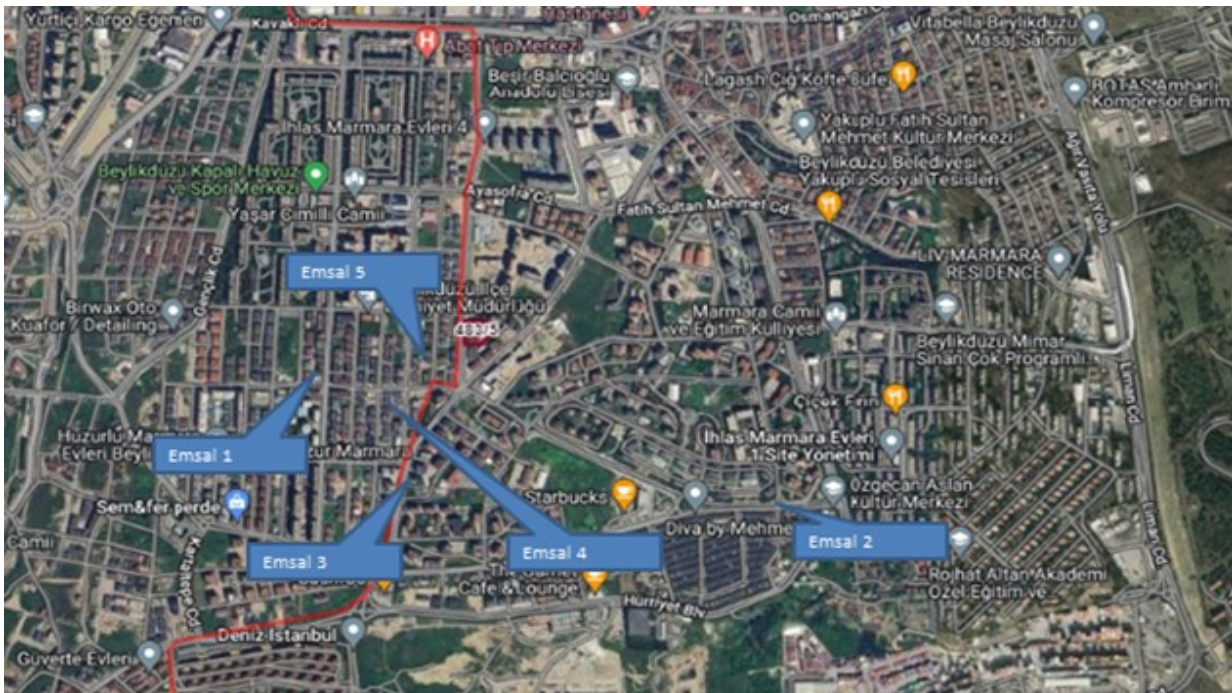
Bu değer ¼zerinden hasılat paylaşımı yapılmış olan arsa sahibinin payı d¼ř¼n¼lerek nihai değere ulaşılmıştır. Buna bağlı Kiler GYO'ya ait kısmın 3.527.250.000 TL olarak hesap edilmiştir.

Konut Nitelikli Taşınmazlar	Değer (TL)	KDV Dahil Değerler (TL)
417 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Değeri	4.049.520.000	4.164.254.880
Tamamlanması Halindeki Değerden Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer	327.704.000	336.988.824
417 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri (TL)	3.721.816.000	3.827.266.056
Mevcut İnaşaat Seviyesine G¼re Değer	3.837.854.000	3.946.370.120
Mevcut İnaşaat Seviyesine G¼re -Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer	310.604.000	319.386.170
Mevcut İnaşaat Seviyesine G¼re Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri	3.527.250.000	3.626.983.950

#### Ticari Emsalleri

Ticari olarak çevredeki satılık d¼kk¼nlar incelenmiştir. D¼kk¼nların farklı alan tanımları olduğundan hepsi aynı d¼zeye getirilmiştir. Zemin kata indirgenmiş alan hesabı yapılırken asma katlar %40, teraslar %30, bodrum katlar %25 oranında zemin kata indirgenmiştir. Ardından d¼zeltilmiř birim fiyatlar ¼zerinden konu projedeki A1-106 no'lu d¼kk¼nın metrekaresi esas alınarak ortalama birim fiyat hesap edilmiştir.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Kavaklı Mahallesi	180	19.000.000 TL	105.556 TL	İlka Gayrimenkul 0 (554) 897 83 30	Tek katlı dükkân, Köşe konumda, cadde üzerinde
2	Marmara Mahallesi	140	12.500.000 TL	122.549 TL	Zirve İnşaat 0 (552) 462 14 53	Kış bahçeli dükkân
3	Kavaklı Mahallesi	80	9.000.000 TL	112.500 TL	Uzbilek Gayrimenkul 0 (532) 426 70 21	Tek katlı, dekorlu dükkân
4	Kavaklı Mahallesi	35	3.459.000 TL	98.829 TL	Elif Yapı 0 (552) 486 09 27	Tek katlı, dekorlu dükkân
5	Kavaklı Mahallesi	160	20.000.000 TL	125.000 TL	Mal Sahibi 0 (530) 037 40 78	Tek katlı, çift cepheli, cadde üzerinde dekorlu dükkân



	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	19.000.000	12.500.000	9.000.000	3.459.000	20.000.000
Pazarlık Payı	-15%	-15%	-15%	-15%	-20%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	16.150.000	10.625.000	7.650.000	2.940.150	16.000.000
Büyükük (m2)	180	102	80	35	160
Birim Metrekare Satış Fiyatı	89.722	104.167	95.625	84.004	100.000
Konum Düzeltmesi	0%	-5%	-5%	5%	5%
Büyükük Düzeltmesi	-3%	-5%	-6%	-10%	-4%
Yaş/İnşaat Kalitesi	0%	0%	5%	5%	0%
Kat Düzeltmesi	0%	0%	5%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	-3%	-10%	-1%	0%	1%
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b>	<b>87.031</b>	<b>93.750</b>	<b>94.669</b>	<b>84.004</b>	<b>101.000</b>
<b>Ortalama</b>	<b>92.091 TL</b>				

Ardından ticari birimler için şerefiye kriterleri oluşturulmuştur. Ticari nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme çalışmalarında taşınmazların köşe konumlu olup olmadığı, cephe sayısı, cephe uzunluğu ve büyükük kriterleri için bir şerefiye kurgulanmıştır. Asma katlar için zemin katta belirlenen baz değerin %40'ı bodrum kat için %25'i oranında bir yansıtma yapılmıştır.

Buna bağlı olarak konu taşınmaz birim birim metrekare satış değeri 92.091 TL olarak belirlenmiştir.

Buna bağlı 9 adet ticari taşınmazın tamamlanması halindeki değeri 131.422.000 TL olarak hesap edilmiştir. Bu değer üzerinden taşınmazların tamamlanması için gerekli harcamalar düşülüp mevcut tamamlanma oranına göre değeri tespit edilmiştir. Konu taşınmazların tamamlanma oranı %xxx olarak hesaplanmıştır. Buna bağlı ticari nitelikli taşınmazların mevcut tamamlanma seviyesine göre değeri 128.207.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer üzerinden hasılat paylaşımı yapılmış olan arsa sahibinin payı düşünülerek nihai değere ulaşılmıştır. Buna bağlı Kiler GYO'ya ait kısmın değeri 117.832.000 TL olarak hesap edilmiştir.

Ticari Nitelikli Taşınmazlar	Değer (TL)	KDV Dahil Değerler (TL)
9 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Değeri	131.422.000	157.706.400
Tamamlanması Halindeki Değerden Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer	10.635.000	12.762.000
9 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri (TL)	120.787.000	144.944.400
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer	128.207.000	153.848.400
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre -Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer	10.375.000	12.450.000
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri	117.832.000	141.398.400

### 6.5.2 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların inşaat süreci halen devam etmektedir. Bu sebeple gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 6.5.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu arsa üzerinde kat irtifakı kurulmuş, hak sahipleri paylaşım nihai hale gelmiştir. Tamamlanma seviyesi %90 seviyesindedir. Bu sebeple proje değeri hesaplanmamıştır.

### 6.5.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmaz üzerinde kira geliri oluşturacak nitelikte bir yapı mevcuttur. Fakat henüz inşaat aşaması tamamlanmamıştır. Bu sebeple kira geliri hesap edilmemiştir.

### 6.5.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmekte olan projenin en verimli en iyi kullanımı sağlayacağı 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

Bu rapor Kiler GYO A.Ş. 'nin 13.07.2021 ve 14.07.2021 tarihinde arsa sahipleri ile imzalamış olduğu sözleşme koşullarına bağlı olarak ortaya çıkan projedeki konut ve ticari nitelikli taşınmazların mevcut tamamlanma seviyesine bağlı olarak değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Bu değer saptanırken konu taşınmazların değerlendirme tarihinde tamamlanması halindeki değeri için Pazar araştırması yapılmış ardından şerefiyelendirme kurgusu yapılarak toplam değer saptanmıştır. Daha sonra şantiye alanında taşınmazların inşaat seviyesi tespiti için incelemeler yapılarak tamamlanma oranı tespit edilmiştir. Rapor ekinde bu tablo yer almaktadır.

Maliyet değeri hesaplanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı yaklaşık maliyetleri, projenin teknik özellikleri, kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen projelerin inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimiz göz önünde bulundurulmuştur.

İnşaat ilerleme seviyesi ve birim maliyetler baz alınarak, mevcut tamamlanma oranına göre taşınmazların değeri hesaplanmıştır. Arsa sahipleriyle yapılan anlaşma gereği, hasılat paylaşımı yapılan arsa sahibi Kiler GYO'nun üzerinde bulunan tüm taşınmazların %8,09 oranında hasılat payına sahiptir. Buna ait hesap tablosu da rapor ekinde sunulmuştur. Bu payda düşüldükten sonra nihai değerler saptanmıştır.

Konut Nitelikli Taşınmazlar	Değer (TL)	KDV Dahil Değerler (TL)
<b>417 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Değeri</b>	4.049.520.000	4.164.254.880
<b>Tamamlanması Halindeki Değerden Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer</b>	327.704.000	336.988.824
<b>417 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri (TL)</b>	3.721.816.000	3.827.266.056
<b>Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer</b>	3.837.854.000	3.946.370.120
<b>Mevcut İnşaat Seviyesine Göre -Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer</b>	310.604.000	319.386.170
<b>Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri</b>	3.527.250.000	3.626.983.950

Ticari Nitelikli Taşınmazlar	Değer (TL)	KDV Dahil Değerler (TL)
<b>9 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Değeri</b>	131.422.000	157.706.400
<b>Tamamlanması Halindeki Değerden Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer</b>	10.635.000	12.762.000
<b>9 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri (TL)</b>	120.787.000	144.944.400
<b>Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer</b>	128.207.000	153.848.400
<b>Mevcut İnşaat Seviyesine Göre -Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer</b>	10.375.000	12.450.000
<b>Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri</b>	117.832.000	141.398.400

Konut +Ticaret Toplu	Değer (TL)	KDV Dâhil Değerler (TL)
<b>426 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Değeri (TL)</b>	4.180.942.000	4.321.961.280
<b>426 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri (TL)</b>	3.842.603.000	3.972.210.456
<b>Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer (TL)</b>	3.966.061.000	4.100.218.520
<b>Mevcut İnşaat Seviyesine Göre -Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer</b>	320.979.000	331.836.170
<b>Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri</b>	3.645.082.000	3.768.382.350

İnşaat ilerleme seviyesine göre Kiler GYO A.Ş'nin payı KDV hariç 3.645.082.000 TL olarak belirlenmiştir. Konu taşınmazların halen inşaatının devam ediyor olması sebebiyle tek bir yöntem kullanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

### 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 tarafımızca 31.12.2021 tarihinde KLRGY-2021-00005 no'lu rapor 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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." denilmekte olup, Kiler GYO A.Ş'nin arsa sahibi ve geliştirici sıfatı ile diğer arsa sahipleri ile imzaladığı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile bu sözleşmeler bu açıdan tebliğe uygunluk sağlamaktadır.

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 482 ada 8 parsel için yapı ruhsatları alınmıştır, inşaat süreci devam etmektedir. İnşaat ilerleme seviyesi %90 civarındadır.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30'uncu madde hükümleri saklıdır.", 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. Taşınmazlar üzerinde gayrimenkulün değerini etkileyecek herhangi bir takyidat 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. Söz konusu hüküm GYO'ların arsa sahipleri ile yaptıkları sözleşmelerden kaynaklanan haklarını güvence altına almasını amaçlayan bir düzenlemedir.

Kiler GYO A.Ş'nin arsa sahibi ve geliştirici sıfatı ile diğer arsa sahipleri ile imzaladığı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile bu sözleşmeye ek olarak düzenlenen sözleşmelere ilişkin tapu siciline her hangi bir şerh düşülmemiştir.

"Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2012 tarihli yazısında arsa satışı karşılığı gelir paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerh edilmesinin zorunlu olduğu yönünde ilgili mevzuatta açık bir düzenleme bulunmaması nedeniyle tapu kütüğüne şerhinin mümkün olmadığı hususunun belirtildiği ve 17.08.2013 tarih 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğünde de hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerhine yönelik bir düzenleme bulunmadığı dikkate alınarak bu aşamada gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taraf olduğu hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapuya şerh edilmemesine ilişkin olarak GYO Tebliği'nin 26. maddesinin 1. fıkrası hükmü karşısında bir eleştiri getirilmemesine" ve ayrıca "karşı tarafı TOKİ, TOKİ iştirakleri ve İller Bankası A.Ş. olan sözleşmelerin tapu siciline şerhine ilişkin olarak GYO Tebliği'nin 26. maddesinin birinci fıkrası, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 20. maddesinin birinci fıkrası ve Kuru Karar Organı'nın 18.01.2018 tarih 3/90 sayılı kararı ile tanının muafiyetlerin karşı tarafı belediyeler, bunların bağlı ortaklıkları ve iştirakleri olan şirketler olan sözleşmelere de tanınmasına" denilmekte olup bu kapsamda söz konusu sözleşmelerin tapuya şerh edilmemesinin tebliğdeki ilgili maddelere aykırı bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır. Sözleşme gereği kat karşılığı anlaşması yapılan arsa sahiplerinin tapu devri gerçekleşmiştir. Hasılat paylaşımı anlaşması yapılan arsa sahibinin projede Kiler GYO A.Ş. 'ye ait olan taşınmazlardaki payı düşülerek nihai değer hesabı yapılmıştır

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "gayrimenkul projesi" olarak dâhil edilmesinde 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.

## 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

Taşınmazın 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 projede 426 adet taşınmazın Kiler GYO A.Ş ait kısmının eğeri aşağıda belirtilmiştir.

#### 30.12.2023 Tarihi İtibarı İle

Değerlemeye Esas Gayrimenkullerin Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	
<b>KDV Hariç</b>	<b>KDV Dâhil</b>
4.180.942.000	4.321.961.280
Kiler GYO'a Ait Bağımsız Bölümlerden Arsa Sahibi Hasılat Payı Düşülmesi Sonrası Tamamlanması Durumundaki Değer (TL)	
<b>KDV Hariç</b>	<b>KDV Dâhil</b>
3.842.603.000	3.972.210.456
Değerlemeye Esas Gayrimenkullerin Mevcut İlerleme Seviyesine Göre Değer (TL)	
<b>KDV Hariç</b>	<b>KDV Dâhil</b>
3.966.061.000	4.100.218.520
Kiler GYO'a Ait Bağımsız Bölümlerden Arsa Sahibi Hasılat Payı Düşülmesi Sonrası Mevcut İlerleme Seviyesine Göre Değer (TL)	
<b>KDV Hariç</b>	<b>KDV Dâhil</b>
3.645.082.000	3.768.382.350

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında olan konutlar için %1, 150 m<sup>2</sup>'nin üstündeki konutlar için %20 kabul edilmiştir. Ticari alanlar için ise %20olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Dilek YILMAZ

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400566

#### Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400177

#### Ekler

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Kat İrtifak Listesi
4. Yapı Ruhsatları
5. Kat Karşılığı Sözleşmesi
6. Fesih Sözleşmesi
7. İnşaat İlerleme Tablosu
8. Arsa Sahipleri Paylaşım Oranları Hesap Tablosu
9. Şerefiyelendirme Tablosu
10. Fotoğraflar
11. Lisans Belgeleri Fotokopileri
12. Mesleki Tecrübe Belgesi Örnekleri