

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Rapor No: KLRGY-2022-00007

Rapor Tarihi: 24.11.2022



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 | : | 24.11.2022 |
| Rapor No | : | KLRGY-2022-0007 |
| Değerleme Tarihi | : | 11.11.2021 |
| 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 11.11.2022 Tarihi İtibarı İle

| 183 ADA 1 PARSEL | |
|---------------------------------|---------------------------|
| PAZAR DEĞERİ | PAZAR DEĞERİ (TL) |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ) | 48.320.000 |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 52.185.600 |

| 184 ADA 1 PARSEL | |
|---------------------------------|---------------------------|
| PAZAR DEĞERİ | PAZAR DEĞERİ (TL) |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ) | 115.308.000 |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 124.532.640 |

1.)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2.)KDV oranı %8 kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

| | | |
|----------------------------------|---|----------------|
| Lisanslı Değerleme Uzmanı | : | Dilek YILMAZ |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | : | Neşecan ÇEKİCİ |

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (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 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..... | 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 | 25 |
| 5.3.2 | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri | 25 |
| 5.3.3 | Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler | 25 |
| 5.3.4 | Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 25 |
| 5.3.5 | İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 25 |
| 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 | 25 |
| 5.4 | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri | 26 |
| 5.4.1 | Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler | 26 |
| 5.5 | Gayrimenkulün Kullanım Durumu | 26 |
| 6 | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ | 27 |
| 6.1 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler | 27 |
| 6.2 | SWOT Analizi | 27 |
| 6.3 | Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .. | 28 |
| 6.4 | Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri | 28 |
| 6.5 | Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar | 28 |
| 6.5.1 | Pazar Yaklaşımı | 29 |
| 6.5.2 | Gelir Yaklaşımı | 32 |

| | | |
|-------|--|----|
| 6.5.3 | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri..... | 42 |
| 6.5.4 | Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler..... | 42 |
| 6.5.5 | En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi..... | 42 |
| 6.5.6 | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi..... | 42 |
| 7 | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 43 |
| 7.1 | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması..... | 43 |
| 7.2 | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 45 |
| 7.3 | Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler..... | 45 |
| 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 | 45 |
| 7.5 | Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 45 |
| 7.6 | Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 45 |
| 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 | 46 |
| 8 | SONUÇ | 47 |
| 8.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 47 |
| 8.2 | Nihai Değer Takdiri | 47 |
| 9 | EKLER | 48 |

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 24.11.2022

Rapor Numarası : KLRGY-2022-00007

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, Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 10.11.2022 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 14.11.2022 tarihinde çalışmalar sona ermiş olup 24.11.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 10.11.2022 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 Kağıthane / 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.

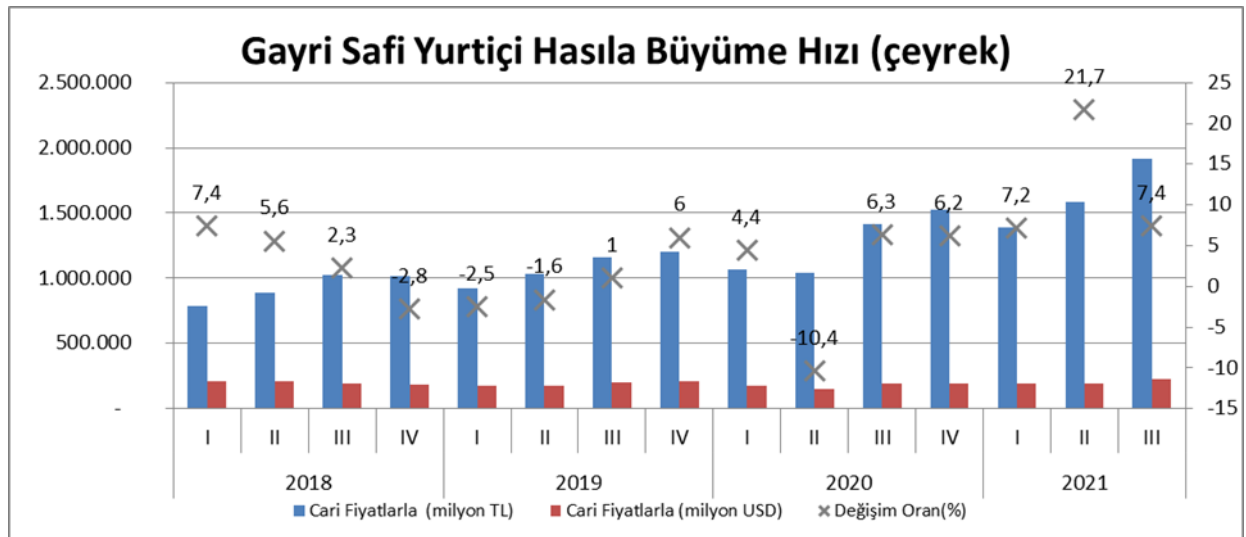
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden 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.

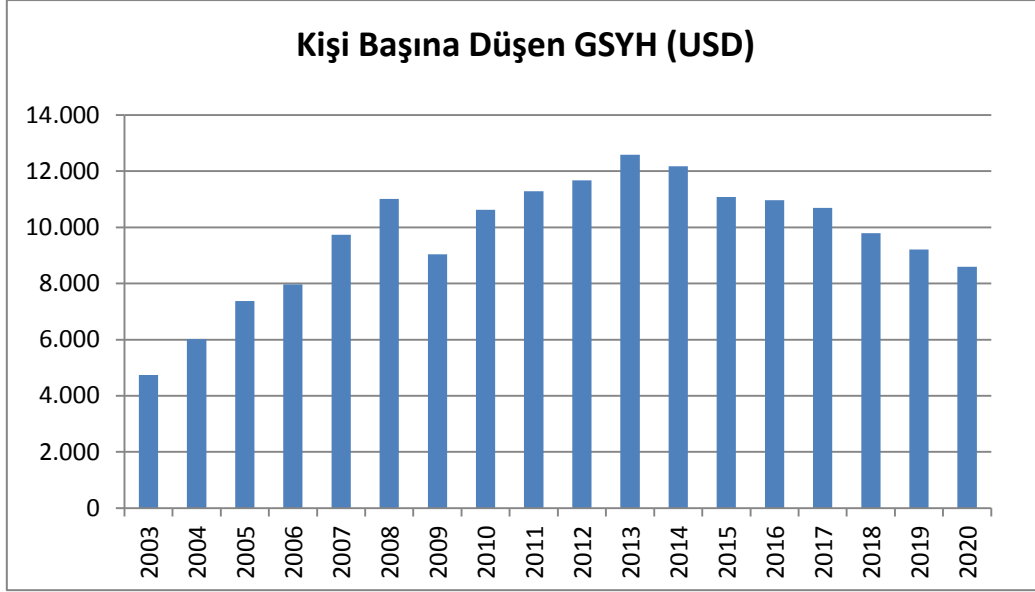
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, 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 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önce ki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

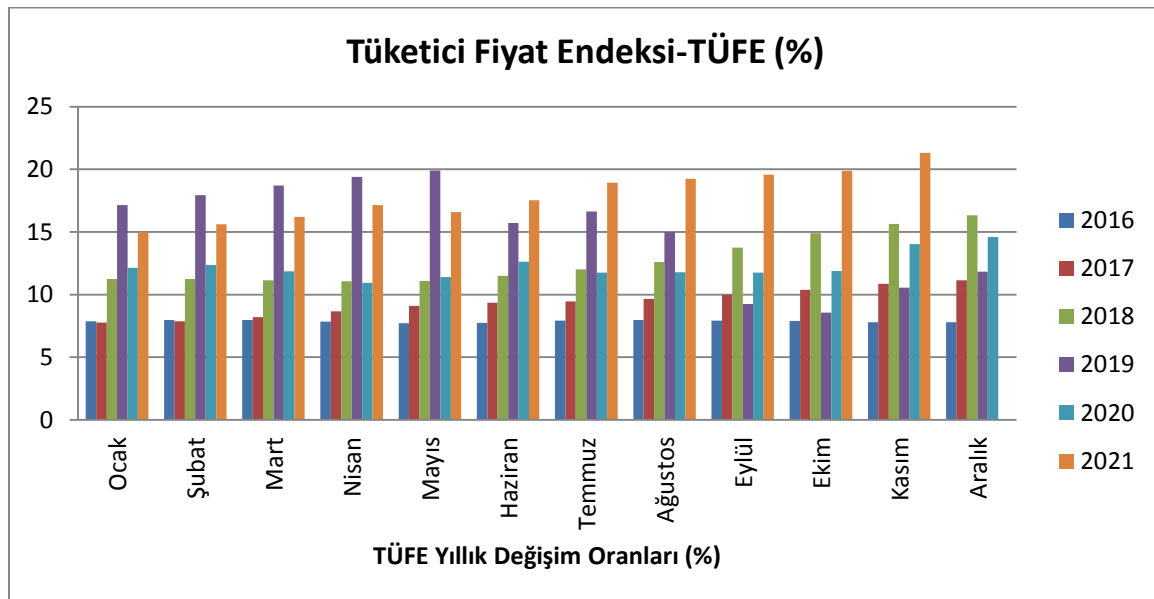
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid 19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülürü pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında yüzde 9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de yüzde 17 ve 2022'de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de yüzde 12,2, 2022'de yüzde 11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



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, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; Küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; 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.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitive 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, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansımaları olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012'de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye'de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye'ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye'de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

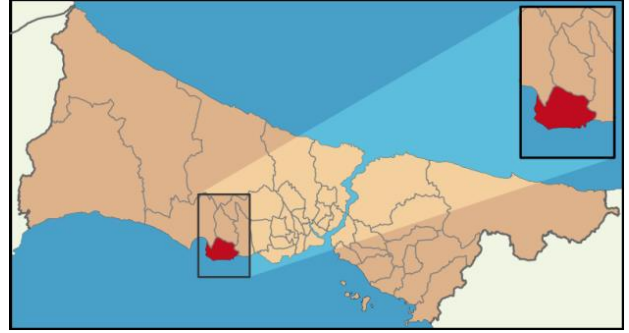
Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

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 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 2021 yılına ADNKS sonuçlarına göre 398.122 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

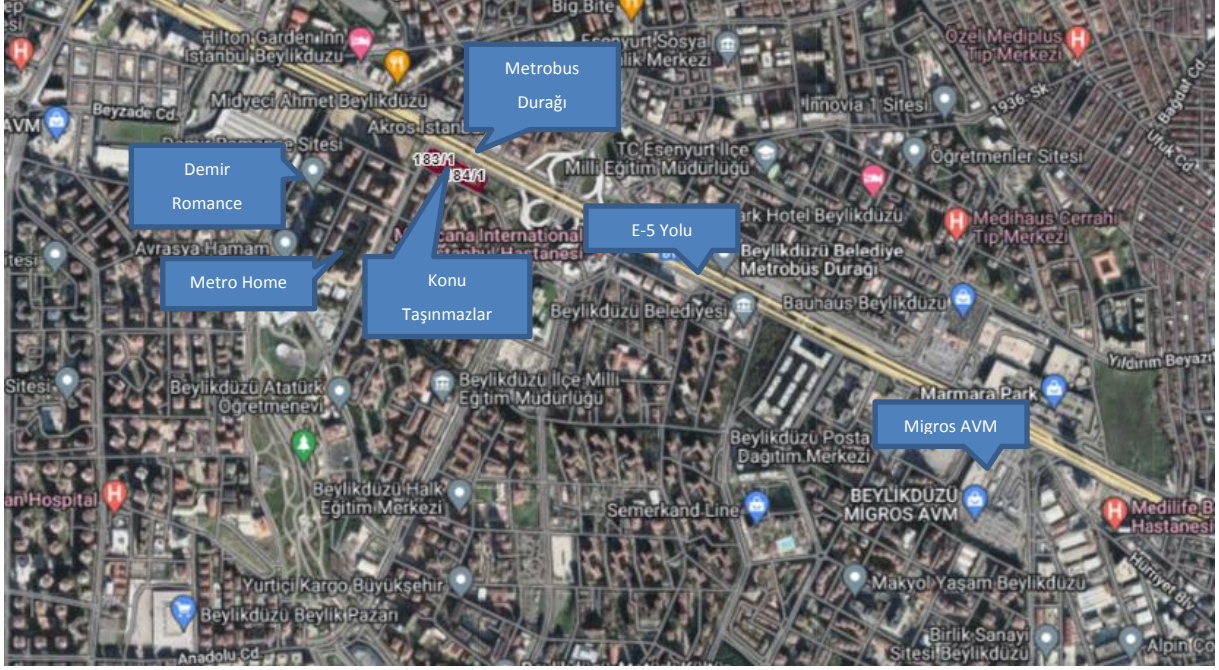
Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Siyavuşpaşa Caddesi ile D-100 Karayolu arasında yer almaktadır.

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 değerlendirme 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. 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 Metrobus 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 02.11.2022 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

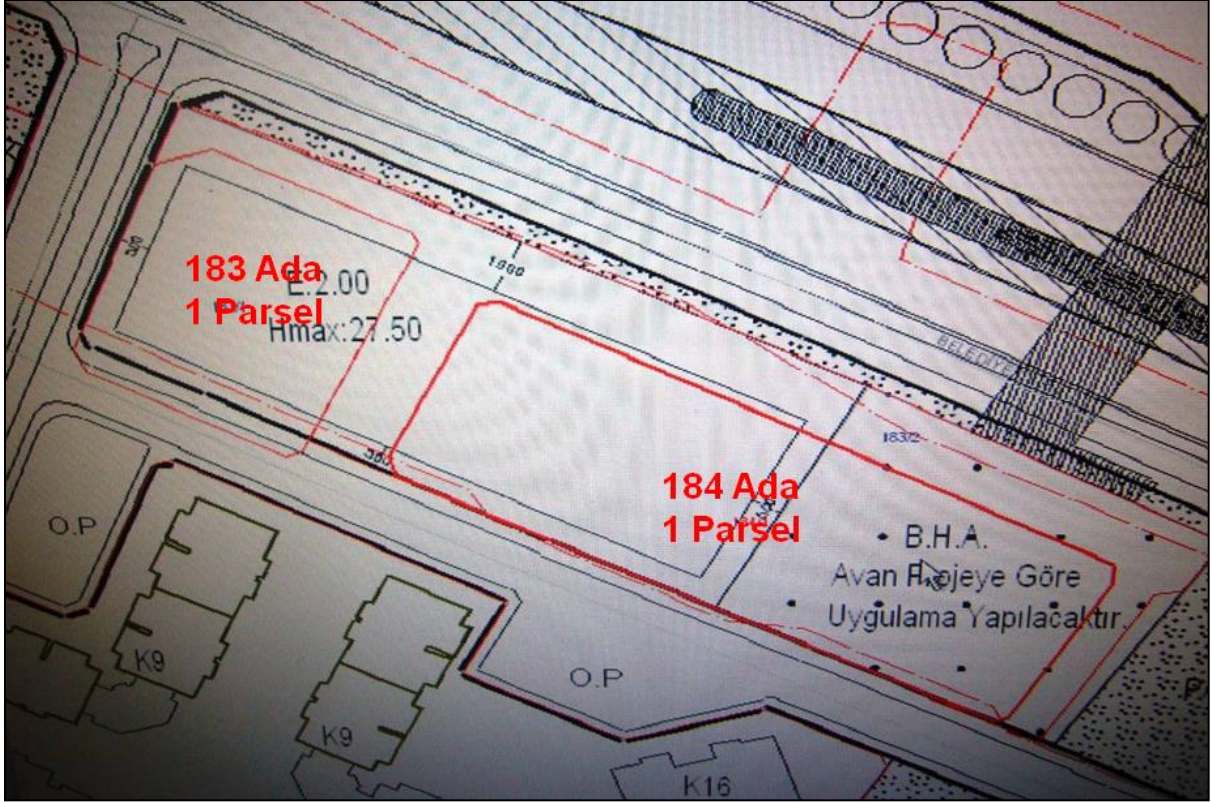
İ.B.B. Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında; Cumhuriyet Mahallesi 184 ada 1 parsel, kısmen Konut Alanı (Emsal 2.00, Hmax:27,50 m), kısmen Belediye Hizmet Alanında, kısmen de Raylı Toplu Taşıma Koruma Kuşağında planlanmıştır. Belediyeden 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.Etabı (Avcılar-Park İst.-Tüyap İst.Arası) na 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 " yapılıp, 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 halihazırda parseller imar programı dahilinde 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

- Gayrimenkul piyasaları, yaşanan ekonomik açıdan sıkıntılı dönem sebebiyle sıkıntılı bir dönem geçirmektedir. Konut kredi faizlerinin yüksek olması, önümüzdeki dönemdeki belirsizlikler, 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

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

6.4 Gayrimenkulün Değerlemede 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/İNŞAAT 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. 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

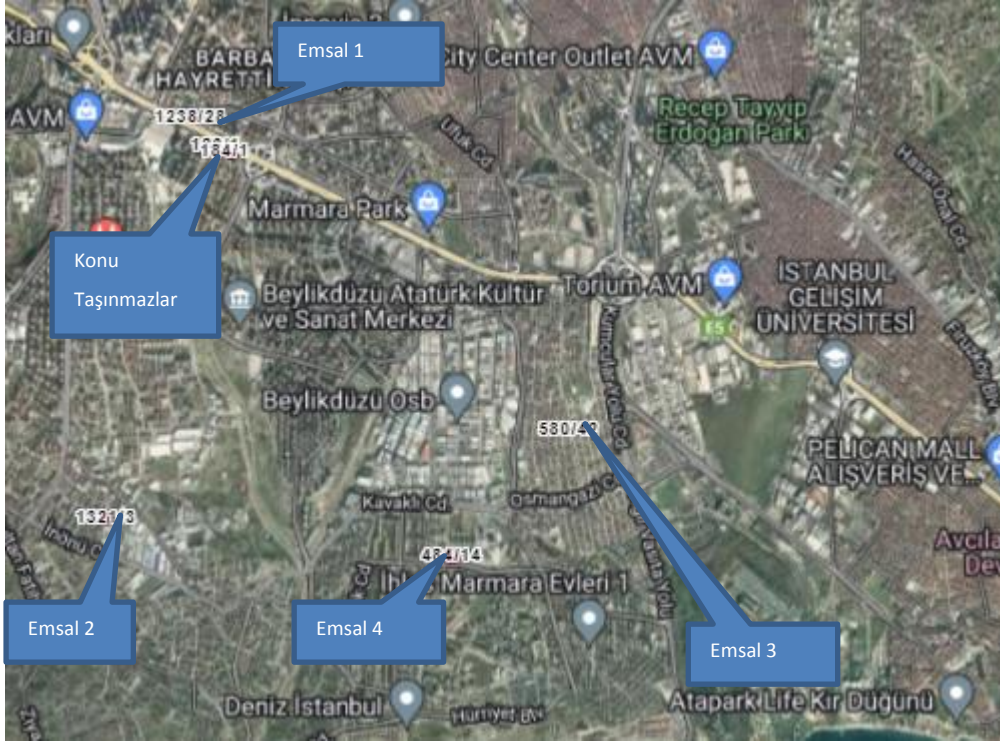
Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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 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 | D-100 (E-5) Cepheli | 1238 Ada 28 Parsel EsenyurtBarbaros Hayrettin Paşa, Ticaret+Konut | 1.777 | 95.000.000 | 53.461 | Eylis Gayrimenkul 0 (542) 187 40 40 |
| Emsal 2 | Gürpınar merkeze yakın | 1321 Ada 3 Parsel Emsal 0,90 | 3.534 | 83.500.000 | 23.628 | Sahibinden 0 (533) 813 48 79 |
| Emsal 2 | Maraşel Fevzi Çakmak Mahallesi'nde | Yakuplu Mahallesi 580 Ada 42 Parsel İkiz Nizam, Z+4 Kat | 361 | 11.200.000 | 31.025 | Umit Us Emlak 0850 3992095 |
| Emsal 4 | İhlas Marmara 4 yakını | Emsal 1, 6 Konut 484 Ada 14 Parsel | 6.000 | 250.000.000 | 41.667 | İbrahim Haymana Emlak 0850 955 5617 |



Emsal Krokisi

Emsal 1 hariç 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. Not: Emsal 1 2016 beri satılık olup pazarlık payı bu sebeple yüksek tutulmuştur.

| | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 |
|--|------------|------------|------------|-------------|
| Satılık Fiyatı (TL) | 95.000.000 | 83.500.000 | 11.200.000 | 250.000.000 |
| Pazarlık Payı | -20% | -10% | -10% | -25% |
| Pazarlık Sonrası Satış Değeri | 76.000.000 | 75.150.000 | 10.080.000 | 187.500.000 |
| Büyükük (m2) | 1.777 | 3.534 | 361 | 6.000 |
| Birim m2 Satılık Değeri | 42.769 | 21.265 | 27.922 | 31.250 |
| Konum Düzeltmesi | 5% | 50% | 30% | 20% |
| Büyükük Düzeltmesi | 0% | 3% | -7% | 5% |
| İmar Durumu Düzeltmesi | 0% | 50% | 20% | 15% |
| Toplam Düzeltme Katsayısı | 5% | 103% | 43% | 40% |
| Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2) | 44.907 | 43.168 | 39.929 | 43.750 |
| Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL) | 42.938 | | | |

Konu taşınmazların birim metrekare satış değeri 42.900 TL/m2 olarak tespit edilmiştir.

| ADA | PARSEL | PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ | PARSEL TERKİ | NET KONUT İMARLI ALANI | NET BİRİM M ² DEĞERİ (TL) | DEĞER (TL) | BRÜT M ² BİRİM DEĞERİ (TL) |
|--------|--------|------------------|--------------|------------------------|--------------------------------------|-------------|---------------------------------------|
| 183 | 1 | 2.093 | 200 | 1.893 | 42.900 | 81.209.700 | 38.801 |
| 184 | 1 | 4.278 | 1.913 | 2.365 | 42.900 | 101.458.500 | 23.716 |
| TOPLAM | | | | | | 182.668.200 | |

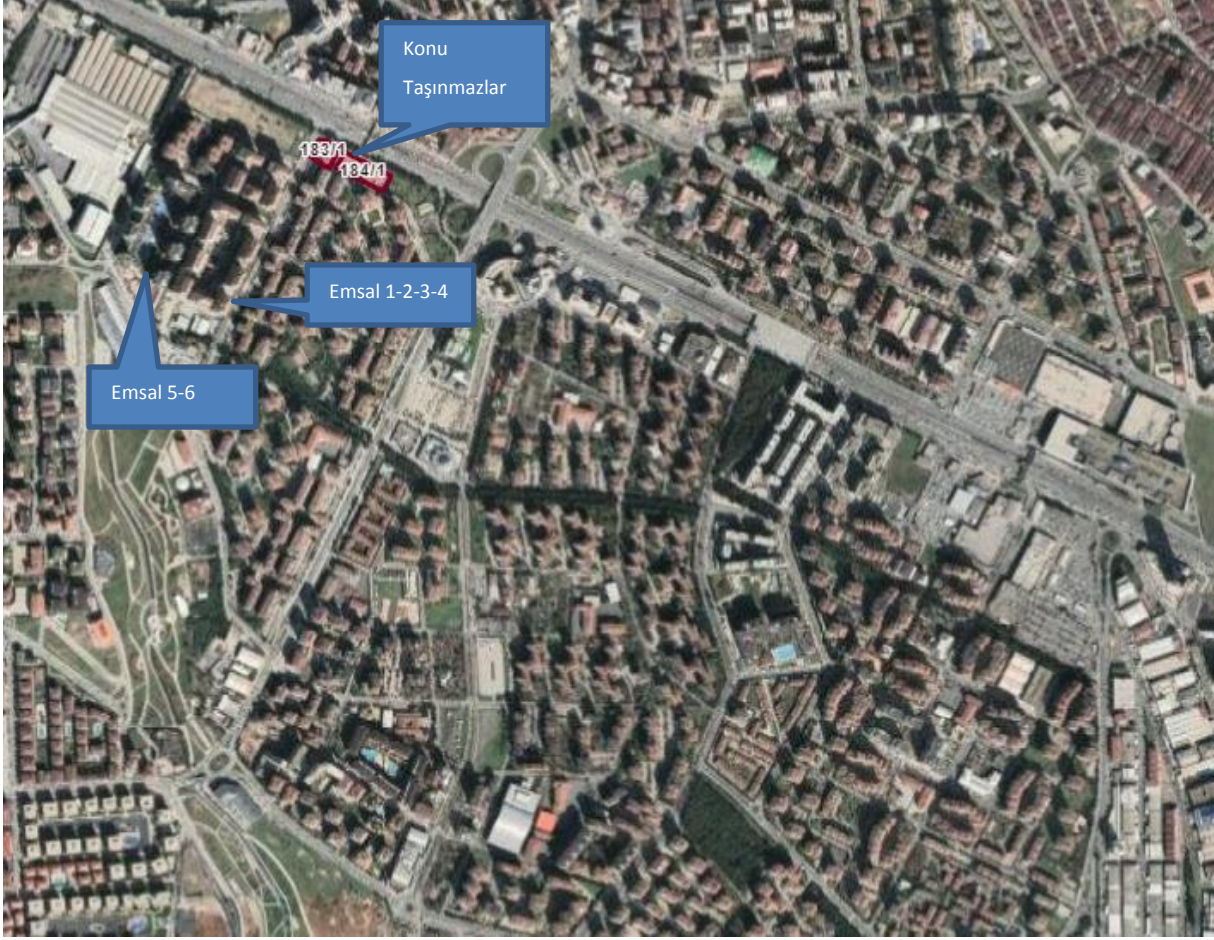
Konu taşınmazların toplam değeri 182.668.000 TL olarak hesap edilmiştir.

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 | Alanı (m2) | Fiyatı (TL) | Birim Fiyatı (TL/m2) | Kaynak |
|---------|----------------------|---------------------------------|------------|-------------|----------------------|--------------------------------------|
| Emsal 1 | Kameroğlu Sitesi'nde | Yeni sitede satılık 1+1 | 76 | 2.850.000 | 37.500 | Remax Dinamik 0 (533) 231 61 06 |
| Emsal 2 | Kameroğlu Sitesi'nde | Yeni sitede satılık 2+1 | 138 | 5.350.000 | 38.768 | Dereli Emlak 0 (532) 635 68 46 |
| Emsal 3 | Kameroğlu Sitesi'nde | Yeni sitede satılık 3+1, 5. kat | 155 | 5.600.000 | 36.129 | Dereli Emlak 0 (532) 635 68 46 |
| Emsal 4 | Kameroğlu Sitesi'nde | Yeni sitede satılık 3+1, 9. kat | 172 | 5.900.000 | 34.302 | Volkan Gayrimenkul 0 (552) 805 18 95 |
| Emsal 5 | Demir Romance | 15. katta 2+1 daire | 125 | 3.800.000 | 30.400 | Concept Emlak 0 (532) 467 23 26 |
| Emsal 6 | Demir Romance | 11. katta 1+1 daire | 70 | 2.700.000 | 38.571 | Concept Emlak 0 (532) 467 23 26 |



Elde edilen satılık konut ilanları üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılarak başlangıç birim satış fiyatı 33.600TL/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) | 2.850.000 | 5.350.000 | 5.600.000 | 5.900.000 | 3.800.000 | 2.700.000 |
| Pazarlık Payı | -8% | -8% | -8% | -5% | -5% | -10% |
| Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL) | 2.622.000 | 4.922.000 | 5.152.000 | 5.605.000 | 3.610.000 | 2.430.000 |
| Büyükölük (m2) | 76 | 138 | 155 | 172 | 125 | 70 |
| Birim m2 Satılık Değeri (TL) | 34.500 | 35.667 | 33.239 | 32.587 | 28.880 | 34.714 |
| Konum Düzeltmesi | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Büyükölük Düzeltmesi | -2% | 2% | 3% | 4% | 2% | -2% |
| Yaş Düzeltmesi | -5% | -5% | -5% | -5% | 10% | 10% |
| Toplam Düzeltme Katsayısı | -7% | -3% | -2% | -1% | 12% | 8% |
| Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2) | 32.085 | 34.597 | 32.574 | 32.261 | 32.346 | 37.491 |
| Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL) | 33.559 | | | | | |

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 oturumuna 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 03.07.2017 tarihli 30113 nolu Tip İmar 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 %5’i olacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir Alan: Emsal alana %30 oranında emsal harici alan dahil 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.
- Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriye hesaplamada kullanılmaktadır. Bu girdileri kullanmak suretiyle hesaplanan öz sermaye maliyeti, her bir yılın nakit akımlarında indirgeme oranı olarak kullanılmaktadır. Değerleme çalışmasında, geçtiğimiz 3 yıllık süreçteki 10 yıl vadeli devlet tahvili faizi oranı incelenmiş ve faizin %10 ila %25 arasında dalgalı bir yapıda olduğu tespit edilmiştir. Raporun hazırlandığı tarihte ise risksiz getiri oranı %15 - %18 aralığındadır. Bu dönemin ağırlıklı ortalaması olarak %15 oran “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır. Buradan hareketle indirgeme oranı %20,00 olarak belirlenmiştir.

- Arsa payı, piyasada kabul gören %50 oranında kabul edilmiştir.
- Konut satış fiyatı artışının 2023 yılı için %40, 2024 yılı için %30, 2025 yılı için %20 oranında olacağı varsayılmıştır. Son dönemlerde hızlı artış sebebiyle enflasyon oranının altında bir artış olacağı öngörülmüştür.
- İnşaat maliyetlerinin ise 2023 yılı için %35, 2024 yılı için %30, 2025 yılı için %20 oranında bir artış öngörülmüştür.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Projedeki konut ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dâhil inşasına 2023 yıl ortası itibariyle başlanarak.2025 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 183 Ada/1 Parsel

| | |
|-----------------------------|--------|
| Ada | 183 |
| Parsel | 1 |
| Net Arsa Alanı(m2) | 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 (m2) | 2.584 |
| Sığınak (m2) | 189 |
| Sosyal Tesis (m2) | 200 |
| Toplam Bodrum Kat (m2) | 2.973 |
| Brüt İnşaat Alanı (m2) | 7.895 |
| Daire Adedi | 49 |
| Peyzaj Alanı (m2) | 1.472 |

| MALİYET HESAPLARI (183/1) | | | |
|--|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Arsa Alanı, m ² | 1.893 | | |
| Ortak Alanlar (Sosyal Tesis), m ² | 200 | | |
| Otopark sığınak , m ² | 2.773 | | |
| Satılabilir Alanı, m ² | 4.922 | | |
| Toplam Brüt İnşaat Alanı, m ² | 7.895 | | |
| Ortalama Brüt Ünite Alanı , m ² | 100,00 | | |
| Ünite Sayısı, m ² | 49 | | |
| Peyzaj + Açık Otopark Alanı, m ² | 1.472 | | |
| | | | |
| | | | |
| | Miktar | Birim Maliyet | Toplam Maliyet |
| | m ² / adet | TL/m ² | TL |
| BİNA MALİYETLERİ | | | |
| Konut | 4.922 | 7.000 | 34.452.600 |
| Sosyal tesis | 200 | 5.000 | 1.000.000 |
| Otopark | 2.773 | 5.000 | 13.866.225 |
| TOPLAM BİNA MALİYETİ, TL | | | 49.318.825 |
| BİNA DIŞI MALİYETLER, TL | | | |
| Peyzaj + Açık Otopark Alanı, m ² | 1.472 | 800 | 1.177.867 |
| Altyapı Maliyeti | 1.893 | 800 | 1.514.400 |
| TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL | | | 2.692.267 |
| TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, TL | | | |
| | | | 52.011.092 |
| DİĞER MALİYETLER | | | |
| Müh. & Mim. Ücretleri | 2,5% | | 1.300.277 |
| Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim | 3,0% | | 1.560.333 |
| Yatırımcı Sabit Giderleri | 1,0% | | 520.111 |
| Yasal İzinler & Danışmanlık | 3,0% | | 1.560.333 |
| Teslim | 3,0% | | 1.560.333 |
| Rezerv | 2,0% | | 1.040.222 |
| Müteahhit Ücreti | 10,0% | | 5.201.109 |
| TOPLAM DİĞER MALİYETLER, TL | | | 12.742.717 |
| TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL | | | 64.753.809 |
| GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET, TL | | | 8.202 |
| SATILABİLİR ALAN BİRİM MALİYET, TL | | | 13.157 |

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

| Yıllar | 2023 | 2024 | 2025 | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|-------------|
| Yıllar | 1. Yıl | 2. Yıl | 3. Yıl | Toplam |
| Maliyet Oranı | 30% | 50% | 20% | 100% |
| Artış Oranı | 35% | 30% | 20% | |
| Artış Endeksi | 135% | 176% | 211% | |
| Yıllara Yaygın İnşaat Maliyeti | 26.225.293 | 56.821.468 | 27.274.304 | 110.321.065 |

Ardından nakit akış tablosu hesaplanmış ve arsa değeri hesaplanmıştır.

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | |
|--------------------------------------|--------|------------|-------------|------------|-------------|
| | | 1. Yıl | 2. Yıl | 3. Yıl | Toplam |
| Konut Satış | | | | | |
| Satış Yüzdesi | | 30% | 45% | 25% | 100% |
| Satılan Alan | | 1.477 | 2.215 | 1.230 | 4.922 |
| Birim Satış Bedeli | 33.600 | 47.040 | 61.152 | 73.382 | 59.976 |
| Birim Satış Bedeli Artışı | | 40% | 30% | 20% | |
| Toplam Satış Geliri | | 69.456.442 | 135.440.061 | 90.293.374 | 295.189.877 |
| | | | | | |
| 100 m2 konut bedeli | | 4.704.000 | 6.115.200 | 7.338.240 | 5.997.600 |
| | | | | | |
| Toplam Satış Geliri | | 69.456.442 | 135.440.061 | 90.293.374 | 295.189.877 |
| | | | | | |
| Satış Pazarlama Maliyeti @%5 | | 3.472.822 | 6.772.003 | 4.514.669 | 14.759.494 |
| | | | | | |
| Net Satış Geliri | | 65.983.620 | 128.668.058 | 85.778.705 | 280.430.383 |
| Arsa Payı | | 32.991.810 | 64.334.029 | 42.889.353 | 140.215.191 |
| İnşaat Maliyeti | | 26.225.293 | 56.821.468 | 27.274.304 | 110.321.065 |
| | | | | | |
| Net Nakit Akışı | | 6.766.517 | 7.512.562 | 15.615.048 | 29.894.127 |
| | | | | | |
| Net Nakit Akışı Bugünkü Değer | | 6.176.957 | 5.714.999 | 9.898.975 | 21.790.931 |
| | | | | | |
| Arsa Değeri Bugünkü Değer | | 30.117.264 | 48.940.554 | 27.189.197 | 106.247.015 |
| | | | | | |
| Geliştirici NBD | | 6.176.957 | 5.714.999 | 9.898.975 | 21.790.931 |
| | | | | | |
| Proje Değeri | | 43.231.149 | 78.618.594 | 63.019.070 | 184.868.812 |
| Proje Değeri BD | | 39.464.459 | 59.807.191 | 39.950.192 | 139.221.842 |
| | | | | | |
| Maliyet Üzerinden Karlılık | 34% | | | | |
| Gelir Üzerinden Karlılık | 21% | | | | |

Buna bağlı arsanın bugünkü değeri 106.247.015 TL~106.247.000 TL olarak hesap edilmiştir.

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI 184 Ada 1 Parsel

| | |
|---------------|----------|
| 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 | 20% |
| Emsal Harici Alan (m2) | 946 |
| Satılabilir Alanı(m2) | 5.676 |
| Ortalama Daire Alanı(m2) | 100,00 |
| Daire Adedi | 57 |
| Otopark Adedi | 85 |
| Otopark Alanı (m2) | 2.980 |
| Sığınak(m2) | 237 |
| Sosyal Tesis(m2) | 200 |
| Toplam Bodrum Kat (m2) | 3.416 |
| Brüt İnşaat Alanı(m2) | 9.092 |
| Daire Adedi | 57 |
| Peyzaj Alanı(m2) | 1.839 |

MALİYET HESAPLARI (184/1)

| Arsa Alanı, m ² | 2.365 | | |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Ortak Alanlar (Sosyal Tesis), m ² | 200 | | |
| Otopark sığınak , m ² | 3.216 | | |
| Satılabilir Alanı, m ² | 5.676 | | |
| Toplam Brüt İnşaat Alanı, m ² | 9.092 | | |
| Ortalama Brüt Ünite Alanı , m ² | 100,00 | | |
| Ünite Sayısı, m ² | 57 | | |
| Peyzaj + Açık Otopark Alanı, m ² | 1.839 | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | Miktar | Birim Maliyet | Toplam Maliyet |
| | m ² / adet | TL/m ² | TL |
| BİNA MALİYETLERİ | | | |
| Konut | 5.676 | 7.000 | 39.732.000 |
| Sosyal tesis | 200 | 5.000 | 1.000.000 |
| Otopark | 3.216 | 5.000 | 16.082.000 |
| TOPLAM BİNA MALİYETİ, TL | | | 56.814.000 |
| | | | |
| BİNA DIŞI MALİYETLER, TL | | | |
| Peyzaj + Açık Otopark Alanı, m ² | 1.839 | 800 | 1.471.556 |
| Altyapı Maliyeti | 2.365 | 800 | 1.892.000 |
| TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL | | | 3.363.556 |
| | | | |
| TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, TL | | | 60.177.556 |
| | | | |
| DİĞER MALİYETLER | | | |
| Müh. & Mim. Ücretleri | 2,5% | | 1.504.439 |
| Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim | 3,0% | | 1.805.327 |
| Yatırımcı Sabit Giderleri | 1,0% | | 601.776 |
| Yasal İzinler & Danışmanlık | 3,0% | | 1.805.327 |
| Teslim | 3,0% | | 1.805.327 |
| Rezerv | 2,0% | | 1.203.551 |
| Müteahhit Ücreti | 10,0% | | 6.017.756 |
| TOPLAM DİĞER MALİYETLER, TL | | | 14.743.501 |
| TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL | | | 74.921.057 |
| GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET, TL | | | 8.240 |
| SATILABİLİR ALAN BİRİM MALİYET, TL | | | 13.200 |

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

| Yıllar | 2023 | 2024 | 2025 | |
|--------------------------------|------------|------------|------------|-------------|
| Yıllar | 1. Yıl | 2. Yıl | 3. Yıl | Toplam |
| Maliyet Oranı | 30% | 50% | 20% | 100% |
| Artış Oranı | 35% | 30% | 20% | |
| Artış Endeksi | 135% | 176% | 211% | |
| Yıllara Yaygın İnşaat Maliyeti | 30.343.028 | 65.743.227 | 31.556.749 | 127.643.004 |

Ardından nakit akış tablosu hesaplanmış ve arsa değeri hesaplanmıştır.

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | |
|-------------------------------|--------|------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 1. Yıl | 2. Yıl | 3. Yıl | Toplam |
| Konut Satış | | | | | |
| Satış Yüzdesi | | 30% | 45% | 25% | 100% |
| Satılan Alan | | 1.703 | 2.554 | 1.419 | 5.676 |
| Birim Satış Bedeli | 33.600 | 47.040 | 61.152 | 73.382 | 59.976 |
| Birim Satış Bedeli Artışı | | 40% | 30% | 20% | |
| Toplam Satış Geliri | | 80.099.712 | 156.194.438 | 104.129.626 | 340.423.776 |
| 100 m2 konut bedeli | | 4.704.000 | 6.115.200 | 7.338.240 | 5.997.600 |
| Toplam Satış Geliri | | 80.099.712 | 156.194.438 | 104.129.626 | 340.423.776 |
| Satış Pazarlama Maliyeti @%3 | | 4.004.986 | 7.809.722 | 5.206.481 | 17.021.189 |
| Net Satış Geliri | | 76.094.726 | 148.384.716 | 98.923.144 | 323.402.587 |
| Arsa Payı | | 38.047.363 | 74.192.358 | 49.461.572 | 161.701.294 |
| İnşaat Maliyeti | | 30.343.028 | 65.743.227 | 31.556.749 | 127.643.004 |
| Net Nakit Akışı | | 7.704.335 | 8.449.131 | 17.904.823 | 34.058.289 |
| Net Nakit Akışı Bugünkü Değer | | 7.033.064 | 6.427.472 | 11.350.550 | 24.811.086 |
| Arsa Değeri Bugünkü Değer | | 34.732.332 | 56.440.039 | 31.355.577 | 122.527.948 |
| Geliştirici NBD | | 7.033.064 | 6.427.472 | 11.350.550 | 24.811.086 |
| Proje Değeri | | 49.756.684 | 90.451.211 | 72.572.877 | 212.780.772 |
| Proje Değeri BD | | 45.421.430 | 68.808.568 | 46.006.715 | 160.236.713 |
| Maliyet Üzerinden Karlılık | 33% | | | | |
| Gelir Üzerinden Karlılık | 20% | | | | |

Buna bağlı arsanın bugünkü değeri 122.527.948~ 122.528.000 TL olarak hesap edilmiştir.

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

| | Toplam Gelirler | Toplam Maliyet+ Pazarlama Giderleri | Arsa Değeri | Geliştirici Net Gelir BD | Arsa Değeri BD |
|---------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| 183/1 Parsel | 295.189.877 | 125.080.558 | 140.215.191 | 21.790.931 | 106.247.015 |
| 184/1 Parsel | 340.423.776 | 144.664.193 | 161.701.294 | 24.811.086 | 122.527.948 |
| Toplam | 635.613.653 | 269.744.751 | 301.916.485 | 46.602.016 | 228.774.963 |

183 Ada 1 Parsel ve 184 Ada 1 Parselin toplam değeri geliştirme yaklaşımına göre 228.774.963 TL hesap edilmiştir.

6.5.3 Üzerinde 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 oluşturulan pazar değeri aşağıda belirtilmiştir.

| Ada | Parsel | Emsal Karşılaştırma Yönt. Göre Parselin 1/1 Mülkiyeti (TL) | Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki Payı | Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki Hissenin Değeri (TL) | Takdir Edilen Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki Hissenin Değeri (TL) |
|---------------|--------|--|------------------------------------|--|--|
| 183 | 1 | 81.209.700 | 119/200 | 48.319.772 | 48.320.000 |
| 184 | 1 | 101.458.500 | 138/200 | 70.006.365 | 70.006.000 |
| Toplam | | 182.668.200 | | | 118.326.000 |

- ✓ 183 Ada 1 Parselin Konut İmarlı Alanı: $1.893 \text{ m}^2 \times 42.900 \text{ TL/ m}^2 = 81.209.700 \text{ TL}$ olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ 184 Ada 1 Parselin Konut İmarlı Alanı: $2.365 \text{ m}^2 \times 42.900 \text{ TL/ m}^2 = 101.458.500 \text{ TL}$ olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Geliştirme yaklaşımına göre oluşturulan pazar değerleri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Geliştirme yaklaşımına göre 183 Ada 1 Parselin pazar değerinin 106.247.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ Geliştirme yaklaşımına göre 184 Ada 1 Parselin pazar değerinin 122.528.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Her iki yaklaşım ile hesaplanan değerler birbirine çok yakın olup Pazar yaklaşımındaki emsallerin güncel piyasa koşullarını daha iyi yansıtmaları ve gelir yaklaşımında kabullerin ekonomik ve yerel koşullara değişiklik gösterebilmesi nedeniyle nihai değer takdirinde "Pazar yaklaşımı" ile oluşturulan değer kullanılmıştır.

Konut İmarlı Arsaların Nihai Değeri

| Ada | Parsel | Emsal Karşılaştırma Yönt. Göre Parselin 1/1 Mülkiyeti (TL) | Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki Payı | Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki Hissenin Değeri (TL) | Takdir Edilen Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki Hissenin Değeri (TL) |
|---------------|--------|--|------------------------------------|--|--|
| 183 | 1 | 81.209.700 | 119/200 | 48.319.772 | 48.320.000 |
| 184 | 1 | 101.458.500 | 138/200 | 70.006.365 | 70.006.000 |
| Toplam | | 182.668.200 | | | 118.326.000 |

183 Ada, 1 Parselde Kiler GYO A.Ş.'nin 119/200 hisse payının Pazar değerinin 48.320.000.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

| 183 Ada 1Parsel | Birim Metrekare Satış Değeri (TL) | Büyükölük(m ²) | Toplam (TL) |
|--|-----------------------------------|----------------------------|-------------|
| Parselin Nihai Değeri | 42.900 | 1.893 | 81.209.700 |
| Parselin Kiler GYO Hissesi Nihai Değeri (119/200) | | | 48.319.772 |
| Parselin Kiler GYO Hissesi Yaklaşık Nihai Değeri (119/200) | | | 48.320.000 |

184 Ada, 1 Parselde Kiler GYO A.Ş.'nin 138/200 hisse payının Pazar değerinin 70.006.000.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Kiler GYO A.Ş.'nin 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parselde yer alan konut imarlı parsellerdeki hisselerinin toplam değerinin 118.326.000 TL olduğu tahmin ve 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.

Buna Göre: 184 Ada 1 Parselin Belediye Hizmet Alanı İmarlı Alanının Değeri (42.900 TL/m² X 1.913 m² X 0,80 =65.654.160 TL) olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. **Kiler GYO A.Ş'nin Belediye Hizmeti Alanındaki hissесinin değeri ise, (138/200) 45.301.370 TL olarak hesaplanmıştır.** Kiler GYO AŞ'nin 184 Ada 1 Parseldeki toplam değeri 115.307.735 TL (~115.308.000 TL) olarak hesap edilmiştir.

| 184 Ada 1 Parsel | Birim Metrekare Satış Değeri (TL) | Düzeltilme Katsayısı | Büyükük(m ²) | Toplam (TL) |
|--|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------|
| Belediye Hizmet Alanı | 42.900 | 0,8 | 1.913 | 65.654.160 |
| Konut Alanı | 42.900 | | 2.365 | 101.458.500 |
| Parselin Nihai Değeri | | | | 167.112.660 |
| GYO Hissesi Nihai Değeri (138/200) | | | | 115.307.735 |
| Kiler GYO A.Ş. Hissesi Yaklaşık Nihai Değeri (138/200) | | | | 115.308.000 |

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 08.01.2016 tarihli 2015-018-GYO-010 numaralı, 06.01.2017 tarihli 2016-018-GYO-008 numaralı ve 07.01.2022 rapor tarihli KLRGY-2021-00003 nolu değerleme 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 11.11.2022 Tarihi İtibarı İle

| 183 ADA 1 PARSEL | |
|--------------------------|--------------------|
| PAZAR DEĞERİ | PAZAR DEĞERİ (TL) |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ) | 48.320.000 |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 52.185.600 |

| 184 ADA 1 PARSEL | |
|--------------------------|--------------------|
| PAZAR DEĞERİ | PAZAR DEĞERİ (TL) |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ) | 115.308.000 |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 124.532.640 |

1.)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2.)KDV oranı %8 kabul edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız

Hazırlayan

Dilek YILMAZ

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



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