

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ - BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ

3 ADET KONUT

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: KLRGY-2022-00004

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-2022-0004
Değerleme Tarihi	:	11.11.2022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 484 Ada 17 Parsel’de yer alan “Dokuz Bloklu On Beş Katlı Betonarme Ofis, İş Yeri, Mesken, Arsası ve Otoparkı” nitelikli ana taşınmazda yer alan 3 adet “Konut” nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Kavaklı Mahallesi, Ayasofya Caddesi, İhlas Marmara Evleri 4, No: 11/1, C-3 Blok, 65-66-71 numaralı Bağımsız Bölümler, Beylikdüzü/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı	:	3 Adet Konut Toplam: 381 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut Alanı

24.11.2022 tarihi itibarıyla,

Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)
11.703.000 TL	12.639.240 TL

Toplam Pazar Kirası (KDV Hariç)	Toplam Pazar Kirası (KDV Dahil)
39.000 TL	46.020 TL

1.) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2.) KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

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 bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinin 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 Tarihi	8
1.3	Dayanak Sözleşmesi	8
1.4	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	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
4.2.1	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	20
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.....	21
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	21
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	22
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.....	26
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
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	26
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	26
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	26
5.5	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	27
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	28
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	28
6.2	SWOT Analizi	28
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..	28
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	29
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	29
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	30
6.5.2	Gelir Yaklaşımı	32
6.5.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	34
6.5.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	34

6.5.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	34
6.5.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	34
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	35
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	35
7.4	Değerleme 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	35
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
8	SONUÇ	36
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
8.2	Nihai Değer Takdiri	36
9	EKLER	37

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 24.11.2022

Rapor Numarası : KLRGY-2022-00004

Raporun Türü : Kiler GYO A.Ş.'nin, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi'nde yer alan 484 ada 17 parselde yer alan 3 adet mesken pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

1.2 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.11.2022 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 23.11.2022 tarihinde çalışmalar sona ermiş olup 24.11.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.3 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 01.11.2022 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.4 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

Kiler GYO A.Ş.'nin, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi'nde yer alan 484 ada 17 parselde yer alan C3 Blok 65-66-71 nolu mesken nitelikli taşınmazların pazar ve kira 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.

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

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

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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4'lük büyüme gerçekleşmiştir.

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.

2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

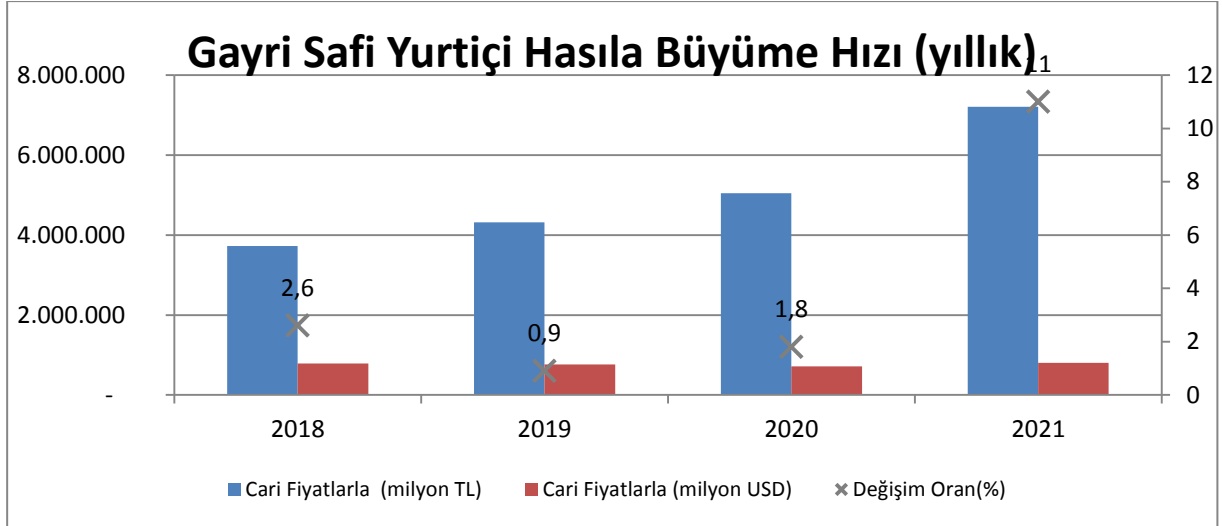
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane

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.

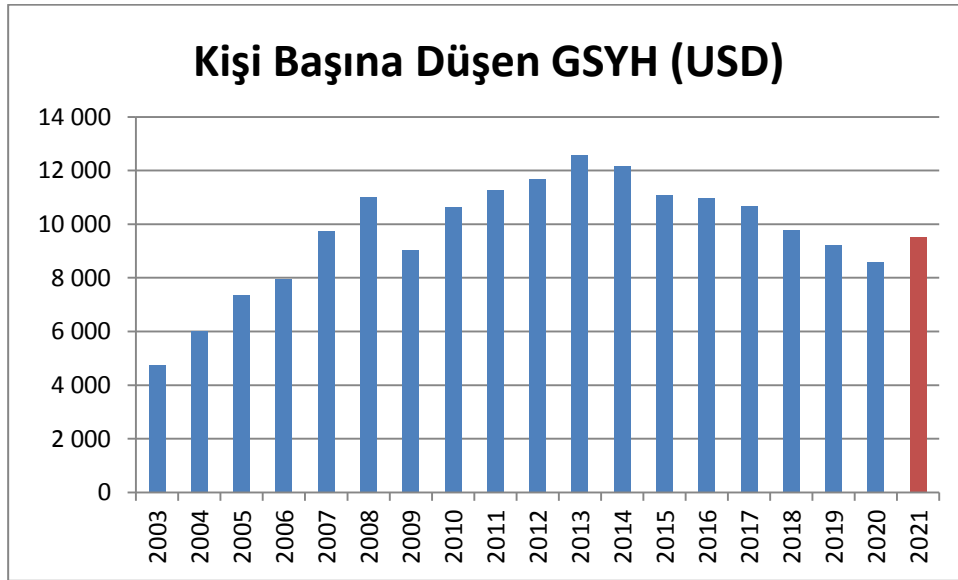
2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi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

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.

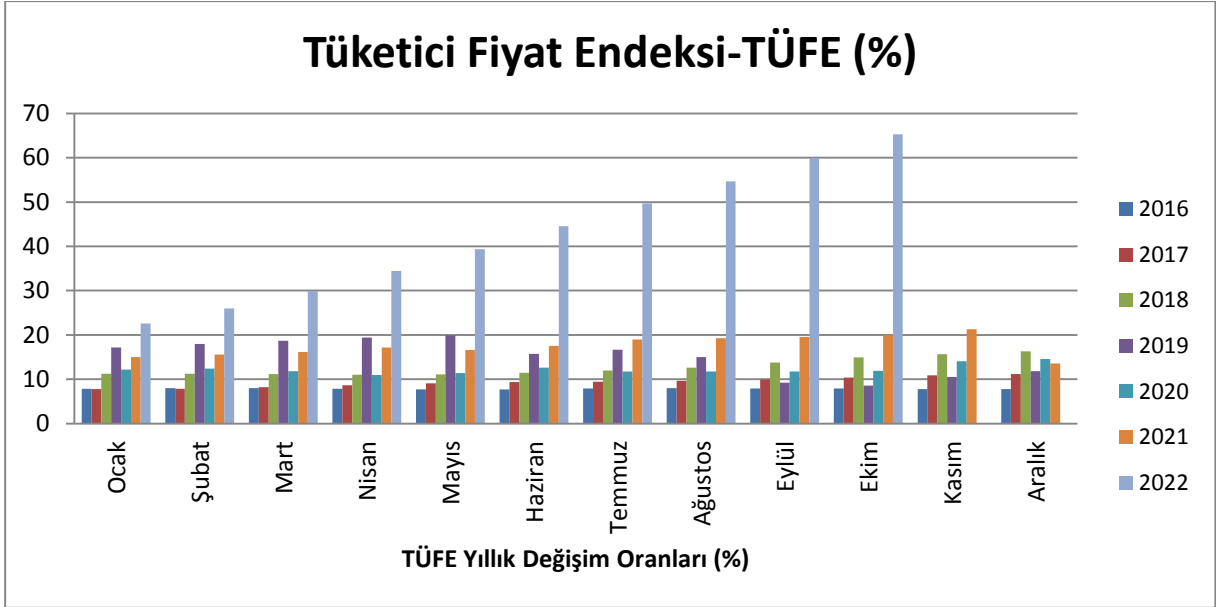
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasıladada (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır.



IMF, Türkiye için 2022 ve 2023 yılları için %3,3 büyüme tahmininde bulunmaktadır. IMF Türkiye raporunda 2022 yılı için ortalama enflasyon beklentisi %15,4, yılsonu enflasyon beklentisi %14,5 Cari açık/GSYH beklentisi %-1,6, işsizlik oranı %11 olarak belirtilmiştir.



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, 2022 Yılı Ekim ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %65,26, yurt içi üretici fiyatları %122,93 artmıştır.



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

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

4.1 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 oluştuğunda, toplumda kendini güvende hissetmekte ve harcama yapması kolaylaşmaktadır.

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiştir. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını ortaya çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır.

2021 yılında gayrimenkul sektörü dalgalı bir seyir izlemiş olup bunun nedenleri mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Kamu bankalarının kredi faizlerini düşürmesi, döviz, altın, vadeli mevduat gibi yatırım araçlarından gayrimenkule dönüş olması sayesinde 2021 yılı son aylarında konut satışlarında rekor artışlar gerçekleşmiştir.

Kurdaki artışın getirdiği fırsatlar ile yabancıya konut satışında da rekor kırılmıştır. Yabancılar yapılan konut satışları 2021 yılı aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %77,1 artarak 7 bin 841 olurken, yıl genelinde bir önceki yıla kıyasla %43,5 artarak 58 bin 576'ya yükselmiştir. Böylece hem aylık hem de yıllık satışta tüm zamanların en yüksek rakamı görülmüştür.

Artan maliyetlerle birlikte, yüksek enflasyon, canlı seyreden talep, arz düşüşü ve Türk Lirası'ndaki değer kaybıyla birlikte konut ve kira fiyatları da hızlı yükselmiştir. Kurdaki hareketlilik nedeniyle güvenli yatırım arayışı ve konut fiyatları daha da artar endişesi yüksek artışları getiren önemli faktörlerden biri olmuştur.

Fiyatlardaki yüksek artışta özellikle pandemide beklentilerin ve yaşam koşullarının değişmesi de ön plana çıkmıştır. Yüksek metrekareye, müstakil evlere, az katlı yerleşim yerlerine olan talep artarken, kentsel dönüşümün de kiralarda talepleri canlı tuttuğu görülmüştür.

Özellikle yazlık konutlara yönelik ilgi ise en dikkat çekici gelişmelerden biri olmuştur. Hareket kısıtlılığının getirdiği sıkıntılı durumlara karşı, Evden çalışmanın da getirdiği rahatlıkla tatil bölgelerindeki yazlıklara talep artmıştır Buralarda da fiyatlar çok büyük artışlar göstermiştir.

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.

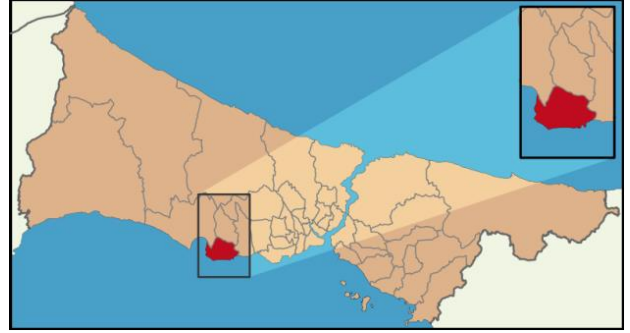
Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

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 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.



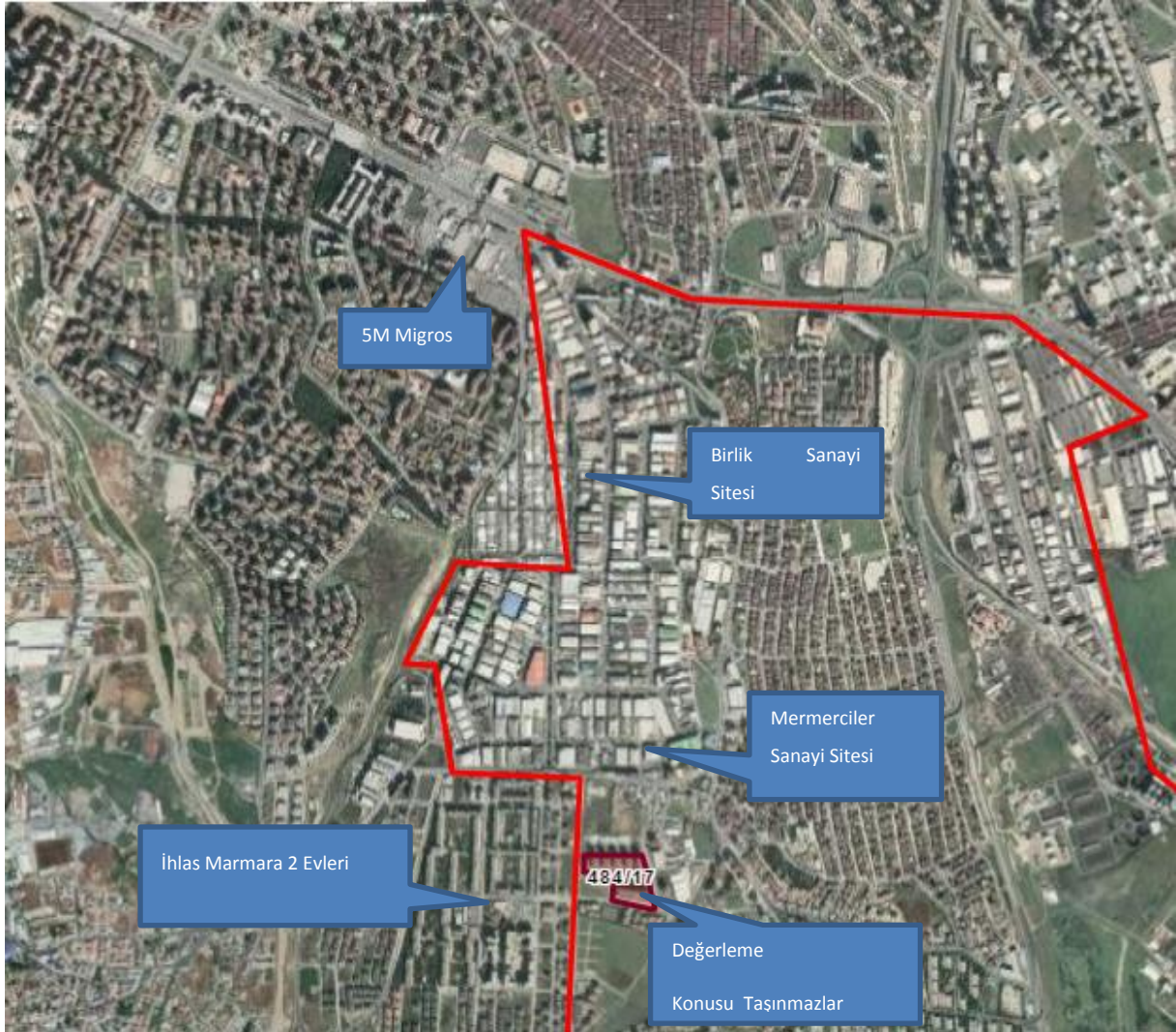
Beylikdüzü önceki yıllarda ikinci konutların yer aldığı bir sayfiye yeri iken zaman içinde artan nüfus ve yapılaşma baskısı nedeniyle kimlik değiştirmiş, birinci konutlar hızla artmıştır. İlçe 2000 yılından sonra planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış, kaçak yapılaşması olmayan, depreme dayanıklı binaları ile örnek gösterilen bir kent olarak büyümüştür. Beylikdüzü ilçesinin nüfusu 2020 yılına göre 365.572 kişi olup, nüfusun %48,86'sı erkek, %51,14'ü kadındır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Olimpiyat Caddesi üzerindeki İhlas Marmara 4 Sitesi C3 Blok'taki 65-66 ve 71 nolu taşınmazlardır. Söz konusu taşınmazlara ulaşım için, D-100 Karayolu üzerinde Büyükçekmece-Avcılar istikametinde yan yolda ilerlerken, Yakuplu Kent Ormanının oradaki döner kavşaktan çıkılarak, Hürriyet Bulvarı üzerinde ilerlenerek Ayasofya Caddesine gelinir. Cadde'de 50 mt ilerlendiğinde konu taşınmazların bulunduğu siteye gelinir.

Parsel D-100 karayoluna ve metrobüse yaklaşık 4 km, Atatürk Havaalanı'na yaklaşık 21 km, Ambarlı Limanı'na yaklaşık 4 km mesafededir.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Yakuplu semti, genellikle site tarzı yapılaşmış, orta gelir grubuna hitap eden konutların yoğun olarak bulunduğu bir bölgedir. Taşınmazların konumlandığı bölge bulunduğu konum itibarıyla merkezi iş alanlarına uzak olup yeni yapılaşan bir bölge niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde bilinirliği yüksek. İhlas Marmara 1 ve 2 Evleri, Eston Evleri, Huzurlu Marmara Evleri, Yakuplu Marina, Ambarlı Limanı ile nirengi noktaları bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma ile kısıtlı olup, özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü
Mahallesi	:	Yakuplu
Köyü	:	-
Mevkii	:	Ada Çiftliği
Pafta No	:	
Ada No	:	484
Parsel No	:	17
Yüzölçümü	:	35.337 m ²
Maliki	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ana Taşınmaz Niteliği	:	Dokuz Bloklu On Beş Katlı Betonarme Ofis, İş Yeri, Mesken, Arsası Ve Otoparkı

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda paylaşılmıştır.

Bağımsız Bölüm Numarası	Nitelik	Arsa Payı	Maliki
C3 Blok 11. Kat 65 No'lu	Konut	7636/7067492	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C3 Blok 11. Kat 66 No'lu	Konut	7636/7067492	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C3 Blok 12. Kat 71 No'lu	Konut	7636/7067492	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkuller ile ilgili olarak 26.10.2022 tarihli tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 26.08.2019 (10.09.2019 tarih 22205 yevmiye)
- Kat mülkiyetine geçilmiştir. (26.10.2021 tarih 36362 yevmiye)
- 492 sayılı harçlar kanununun 13/a tarifesini yönünden cins tashihi harcı tahsil edilmiştir.18.12.2020 tarih 39029 yevmiye

Şerhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine, 07.08.2019 - 19230)

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

26.10.2021 tarihinde 36362 yevmiye no'su ile gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazda kat mülkiyeti kurulmuş ve 684 adet bağımsız bölüm oluşturulmuştur.

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

Şerhler hanesindeki irtifak hakkı TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Beylikdüzü Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nde elde edilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar planı fonksiyon ve yapılanma bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Değerlemeye konu 484 ada 17 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 İmar 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 v.b.) 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.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Taşınmazın yapı ruhsatları 29.09.2017 tarihinde 484 ada 16 parsel üzerine alınmış olup tadilat ruhsatları ise tevhid işleminden sonra edinildiği için 31.01.2018 tarihinde 484 ada 17 parsel adına düzenlenmiştir. Projedeki blok isimleri ve ruhsat içerikleri tevhid işleminden sonra tadilat ruhsatı ve tadilat projesindeki gibi değişmiştir. Proje için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, oturum başlamıştır.

Onaylı olan kat irtifakı projesi Beylikdüzü İmar Müdürlüğü arşivinden incelenmiştir. Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine ait tablo aşağıda yer almaktadır.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A1	29.09.2017	14/15	75	MESKEN	2	13	15	15.861,03 m ²
			6	OFİS/İŞYERİ				
A2	29.09.2017	14/15-1	78	MESKEN	2	13	15	14.898,22 m ²
A3	29.09.2017	14/15-2	78	MESKEN	2	13	15	14.898,22 m ²
A4	29.09.2017	14/15-3	78	MESKEN	2	13	15	14.898,22 m ²
B	29.09.2017	14/15-4	42	MESKEN	2	11	13	9.542,60 m ²
			4	OFİS/İŞYERİ				
C1	29.09.2017	14/15-5	70	MESKEN	2	13	15	18.058,41 m ²
			8	OFİS/İŞYERİ				
C2	29.09.2017	14/15-6	48	MESKEN	2	13	15	11.817,37 m ²
			4	OFİS/İŞYERİ				
C3	29.09.2017	14/15-7	72	MESKEN	2	13	15	15.492,87 m ²
			6	OFİS/İŞYERİ				
C4	29.09.2017	14/15-8	72	MESKEN	2	13	15	17.209,91 m ²
			6	OFİS/İŞYERİ				
OTOPARK-SOSYAL TESİS	29.09.2017	14/15-9		GARAJ BİNALARI	2	1	3	28.075,21 m ²
TOPLAM			647					160.752,06 m²

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A1	31.01.2018	1/5	72	MESKEN	2	13	15	15.999,29 m ²
			6	OFİS/İŞYERİ				
B1	31.01.2018	1/5-1	78	MESKEN	2	13	15	14.693,53 m ²
B2	31.01.2018	1/5-2	78	MESKEN	2	13	15	14.693,53 m ²
B3	31.01.2018	1/5-3	78	MESKEN	2	13	15	14.693,53 m ²
C1	31.01.2018	1/5-4	70	MESKEN	2	13	15	21.339,56 m ²
			14	OFİS/İŞYERİ				
C2	31.01.2018	1/5-5	48	MESKEN	2	13	15	12.474,52 m ²
			4	OFİS/İŞYERİ				
C3	31.01.2018	1/5-6	72	MESKEN	2	13	15	16.328,22 m ²
			6	OFİS/İŞYERİ				
C4	31.01.2018	1/5-7	72	MESKEN	2	13	15	18.289,09 m ²
			7	OFİS/İŞYERİ				
C5	31.01.2018	1/5-8	72	MESKEN	2	13	15	17.223,78 m ²
			7	OFİS/İŞYERİ				
OTOPARK-SOSYAL TESİS	31.01.2018	1/5-9		GARAJ BİNALARI	2	1	3	28.697,80 m ²
TOPLAM			684					174.432,85 m²

TADİLAT RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)	Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)	Mesken Alan (m ²)	Ofis ve İşyeri Alan (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A1	72	6	10.176,10	1.822,11	4.001,08	15.999,29	4/C
B1	78	-	10.959,68	-	3.733,85	14.693,53	4/C
B2	78	-	10.959,68	-	3.733,85	14.693,53	4/C
B3	78	-	10.959,68	-	3.733,85	14.693,53	4/C
C1	70	14	9.085,26	5.019,87	7.234,43	21.339,56	4/C
C2	48	4	7.263,98	1.959,51	3.251,03	12.474,52	4/C
C3	72	6	9.380,48	2.584,63	4.363,11	16.328,22	4/C
C4	72	7	11.016,27	2.823,01	4.449,81	18.289,09	4/C
C5	72	7	11.016,27	2.283,52	3.923,99	17.223,78	4/C
TOPLAM	640	44	90.817,40	16.492,65	38.425,00	145.735,05	

TADİLAT RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Blok Adı	Bağ. Brm Sayısı (Garaj)	Bağ. Bir. Sayısı (Ofis ve İşyeri)	Garaj Alan (m ²)	Ofis ve İşyeri Alan (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
OTOPARK- SOSYAL							
TESİS	1		28.697,80			28.697,80	3/B
TOPLAM	1		28.697,80			28.697,80	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A1	09.08.2021	6/6	72	MESKEN	2	13	15	15.999,29 m ²
			6	OFİS/İŞYERİ				
B1	09.08.2021	6/6-1	78	MESKEN	2	13	15	14.693,53 m ²
B2	09.08.2021	6/6-2	78	MESKEN	2	13	15	14.693,53
B3	09.08.2021	6/6-3	78	MESKEN	2	13	15	14.693,53
C1	09.08.2021	6/6-4	70	MESKEN	2	13	15	21.339,56
			14	OFİS/İŞYERİ				
C2	09.08.2021	6/6-5	48	MESKEN	2	13	15	12.474,52
			4	OFİS/İŞYERİ				
C3	09.08.2021	6/6-6	72	MESKEN	2	13	15	16.328,22
			6	OFİS/İŞYERİ				
C4	09.08.2021	6/6-7	72	MESKEN	2	13	15	18.289,09
			7	OFİS/İŞYERİ				
C5	09.08.2021	6/6-8	72	MESKEN	2	13	15	17.223,78
			7	OFİS/İŞYERİ				
OTOPARK-SOSYAL	09.08.2021	6/6-9		GARAJ BİNALARI	2	1	3	28.697,80
TEŞİS								
TOPLAM			684					174.432,85

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Yapı ruhsatlarından parsel üzerinde geliştirilen projenin yapı denetim işleri Atabey Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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 ruhsatı, tadilat ruhsatı alınmış olup, yapının tamamlanmasının ardından kat mülkiyeti kurulmuştur. Alınması gereken izin ve belgelerde eksik bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması proje değerlendirme kapsamında değildir.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat
Yaşı	:	1
Brüt Alanı	:	C3 – 65: 127 m ² C3 – 66: 127 m ² C3 – 71: 127 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Diğer
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Açık ve Kapalı Otopark
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut

5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi, Olimpiyat Caddesi üzerindeki İhlas Marmara 4 Sitesinde konumlandırılmıştır.
- Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.
- 484 Ada 17 Parsel; 35.337,46 m² alana sahip olup yaklaşık olarak çokgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir.

- Parsel topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir.
- Parsel üzerinde İhlas Marmara 4 isimli bir proje geliştirilmiş olup projede yaşam başlamıştır.
- Proje A1-B1-B2-B3-C1-C2-C3-C4-C5 isimli mesken ve ofis/işyeri içeren bloklardan ve Sosyal Tesis-Otopark bloğundan oluşmaktadır.
- Proje kapsamında 640 adet mesken birimi ve 44 adet ticari birim olmak üzere toplam 684 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu C3 Blok konut ve ofis/işyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kattan meydana gelmiştir. Blok içerisinde 72 adet mesken, 6 adet ticari ünite bulunmaktadır
- Ayrıca sitede sosyal tesis ve otopark bloğu bulunmakta olup bu blokta da kapalı garaj alanı tanımlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların hepsi C3 blokta konumlu olup, 2+1 daire olarak planlanmıştır. Satılabilir alanları 127 m2 olarak planlanmıştır.
- 65 ve 66 nolu daireler 11. Katta, 71 no'lu daire ise 12. Katta bulunmaktadır. Konu taşınmazlar site içine bakmaktadır.

5.5 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Konu taşınmazlar boş durumdadırlar.

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

- Gayrimenkuller planlı gelişen ve nispeten yeni yapılaşan bir bölgede yer almaktadırlar.
- Gayrimenkullerin yeri, konumu, algılanabilirliği yüksektir.
- Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmış, yapılar tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir.
- Marka bilinirliği yüksek bir grup tarafından geliştirilmiştir.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- Proje 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.

Tehditler

- Konut kredilerine erişimin kısıtlanması nedeniyle konut piyasalarındaki hareketlilik azalmış olup bu durum taşınmazların satış süresini uzatabilir.

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

Bu değerlendirme çalışması proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

İhlas Marmara 4 Evleri Projesinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, değerlendirme konusu 3 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değer tespitinde; pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı 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 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/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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporla kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

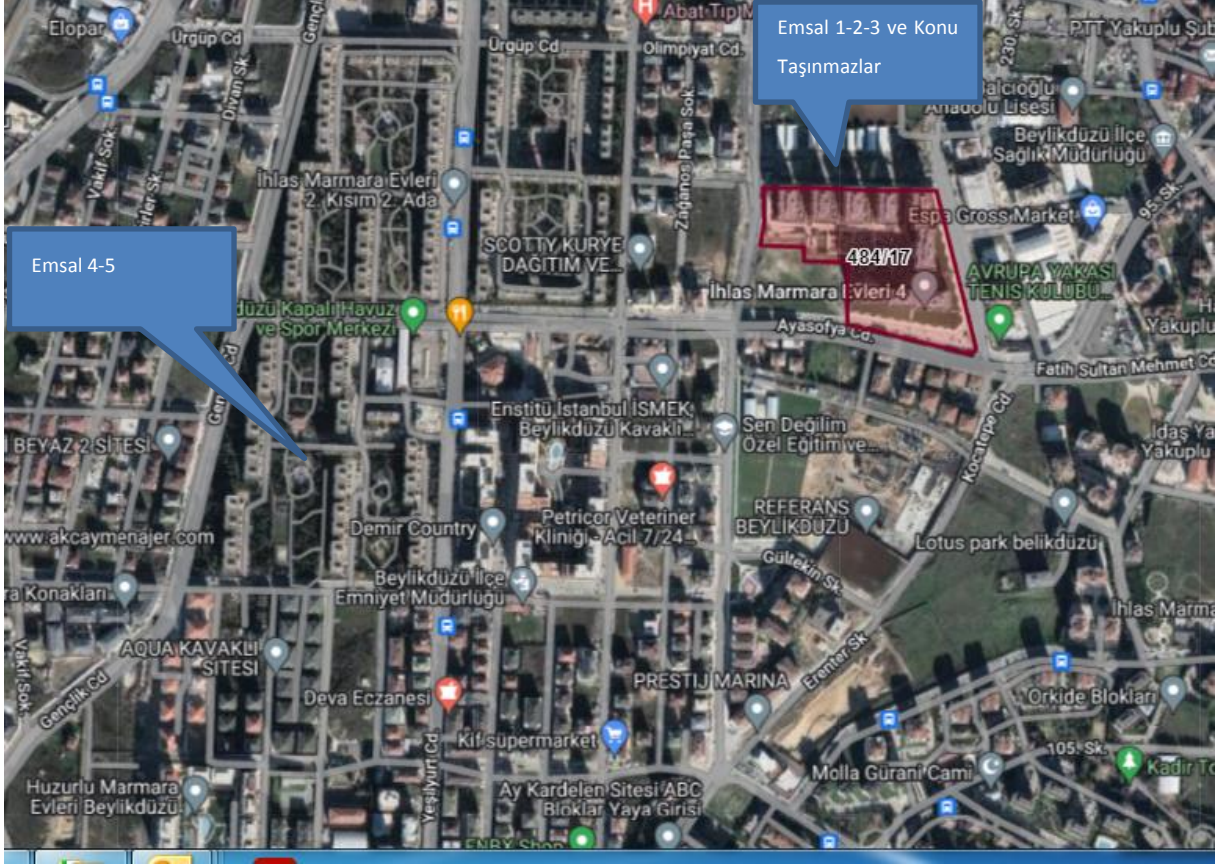
Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük 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 konut emsalleri bulunmuş olup emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	İhlas Marmara 4	4. kat 2+1 Peyzaj manzaralı	127	3.900.000	30.709	Mat Investment 0 (545) 926 83 63
Emsal 2	İhlas Marmara 4	12. kat 2+1	127	3.780.000	29.764	New Key Gayrimenkul 0 (546) 438 07 38
Emsal 3	İhlas Marmara 4	12. kat 3+1	165	5.220.000	31.636	New Key Gayrimenkul 0 (539) 726 50 40
Emsal 4	Demir Country	11. kat 2+1 daire	142	4.700.000	33.099	Özeller Gayrimenkul 0 (533) 918 70 34
Emsal 5	Demir Country	7. kat 2+1 daire	142	4.650.000	32.746	Özeller Gayrimenkul 0 (533) 918 70 34



Emsal Krokisi

Emsal tablosundaki konutlar ile ilgili düzeltmeler aşağıdaki tabloda düzenlenmiştir.

Konut	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	3.900.000	3.780.000	5.220.000	4.700.000	4.650.000
Pazarlık Payı	-5%	-3%	-5%	-10%	-10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	3.705.000	3.666.600	4.959.000	4.230.000	4.185.000
Büyükölük (m2)	127	127	165	142	142
Birim m2 Satılık Değeri (TL)	29.173	28.871	30.055	29.789	29.472
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	3%	2%	2%
Kat Düzeltmesi	5%	0%	3%	3%	3%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	0%	6%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	30.632	28.871	31.858	31.278	30.945
Ortalama (TL)	30.717				

Blok No	Daire No	Gayrimenkul Tipi	Konut Birim Kira	Brüt m ²	Net m ²	Birim Değer	Pazar Değeri
C3	65	2+1	100	127,00	90,73	30.717 TL	3.901.000 TL
C3	66	2+1	100	127,00	89,05	30.717 TL	3.901.000 TL
C3	71	2+1	100	127,00	90,73	30.717 TL	3.901.000 TL
				381,00	271		11.703.000

6.5.2 Gelir Yaklaşımı

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

Konu proje üzerinde konut kira analizi için aynı site içinde yer alan konutların kiralari incelenmiştir.

EMSAL	Yeri	Kat	Oda Sayısı	Genel Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira (TL)	Birim Kira (TL/m ²)	Kaynak
Emsal 1	İhlas Marmara 4 6. katta, peyzaj manzaralı	6. Kat	2+1	127	12.000	94	Ramz Emlak 0 (553) 744 12 30
Emsal 2	İhlas Marmara 4	11. Kat	3+1	163	17.000	104	Altın Emlak 0 (533) 419 98 07
Emsal 3	İhlas Marmara 4	2. Kat	3+1	176	15.000	85	Turyap Beylikdüzü 0 (535) 222 88 31
Emsal 4	İhlas Marmara 4	6. Kat	2+1	120	12.000	100	Yükseloğlu Yapı 0212 875 52 09
Emsal 5	İhlas Marmara 4 Şehir manzaralı	9. Kat	2+1	127	12.000	94	AGM Grup Gayrimenkul 0212 830 84 85



Elde edilen emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülklere uygun birim kira değeri takdir edilmiştir. Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kira Fiyatı (TL)	12.000	17.000	15.000	12.000	12.000
Pazarlık Payı	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri (TL)	11.640	16.490	14.550	11.640	11.640
Büyükük (m2)	127	163	176	120	127
Birim m2 Kirası (TL)	92	101	83	97	92
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	0%	4%	5%	10%	3%
Kat Düzeltmesi	5%	0%	8%	5%	0%
Konsept Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	4%	13%	15%	3%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	96	105	93	112	94
Ortalama (TL)	100				

Bölgede yapılan incelemede taşınmazların geri dönüş sürelerinin 25 yıl olduğu saptanmış ve değerler hesaplanırken kapitalizasyon oranı olarak bu süre dikkate alınmıştır.

Blok No	Daire No	Gayrimenkul Tipi	Konut Birim Kira	Brüt m ²	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
C3	65	2+1	100	127,00	13.000 TL	156.000 TL	0,04	3.900.000 TL
C3	66	2+1	100	127,00	13.000 TL	156.000 TL	0,04	3.900.000 TL
C3	71	2+1	100	127,00	13.000 TL	156.000 TL	0,04	3.900.000 TL
TOPLAM				381,00	39.000 TL	468.000 TL		11.700.000 TL

6.5.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu proje tamamlanmış olduğu için arsa ve proje değeri hesap edilmemiştir.

6.5.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kirası raporumuzun 6.52. gelir yaklaşımı bölümünde hesaplanmış olup aylık toplam 39.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.5.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar konut olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için 2 farklı yöntem kullanılmış olup sonuçlar aşağıda sunulmuştur.

Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazların Değeri	
3 Adet Taşınmazın Toplam Değeri (TL)	11.703.000

Gelir Yaklaşımına Göre Taşınmazların Değeri	
3 Adet Taşınmazın Toplam Değeri (TL)	11.700.000

Konut nitelikli taşınmazlarda Pazar yaklaşımı daha güvenilir sonuçlar vermekte olup pazar yaklaşımındaki değeri esas alınmış ve taşınmazların toplam değeri 11.703.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için tarafımızca 07.01.2022 tarihinde KLRGY-2021-00004 numaralı değerlendirme raporu 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, konut 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 şeklin ve portföye dâhil edilme niteliği 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

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 toplam değeri aşağıda belirtilmiştir.

24.11.2022 tarihi itibariyle

Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dâhil)
11.703.000 TL	12.639.240 TL

Toplam Pazar Kirası (KDV Hariç)	Toplam Pazar Kirası (KDV Dâhil)
39.000 TL	46.020 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

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. Yapı Ruhsatları
4. Yapı Kullanma İzin Belgeleri
5. Fotoğraflar
6. Özgeçmişler
7. Lisans Belgeleri Fotokopileri
8. Mesleki Tecrübe Belgesi Örnekleri