

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İSTANBUL – KARTAL İLÇESİ
LOCA 1-LOCA 2 PROJELERİ
43 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN
DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.01.2025

Rapor Numarası: KLRGY-2024-00003



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.
Değerleme Tarihi:	: 31.12.2024
Rapor Tarihi	: 08.01.20245
Rapor Numarası	: KLRGY-2024-00003
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi 11371 Ada 184 Parseldeki Loca 1 Projesinde bulunan 32 adet bağımsız bölüm ile 11466 Ada 105 Parselde yer alan Loca 2 Projesinde 11 adet bağımsız bölüm
Çalışmanın Konusu	: Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	: Atalar Mah. Kartopu Sok. No:1a (Kaan Sok. No: 9) Referans Kartal Loca Projesi
Değerlenme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	: 11371 Ada 184 Parsel: 8.388,58 m ² 11466 Ada 105 Parsel 4.291,85 m ²
Değerlenme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Alanı	: Loca 1 Projesi 5.888,751 m ² Loca 2 Projesi 2.005,39 m ²
Değerlenme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Konut+ Ticaret

31.12.2024 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri
KDV Hariç	842.883.000
KDV Dâhil	932.085.580

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası
KDV Hariç	3.511.200
KDV Dâhil	4.213.440

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı net alanı 150 m² 'yi aşan konutlarda ve ticari gayrimenkullerde %20, net alanı 150m² altındaki konutlar için %1 olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	: Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	: Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir 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 değerlerin 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.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	9
4.2.1	Kartal İlçesi.....	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	12
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	17
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	20
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	21
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	22
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	24
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	25
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.11	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
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	26
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	26
5.14	Gayrimenkullerin 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 Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	29
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
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	30

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	39
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	39
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	46
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	46
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	46
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	46
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	47
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	47
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	47
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	47
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	47
8	SONUÇ	48
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	48
8.2	Nihai Değer Takdiri	48
9	EKLER	49



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2025

Rapor Numarası : KLRGY-2024-00003

Raporun Türü : İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi 11371 Ada 184 Parseldeki Loca 1 Projesinde bulunan 32 adet bağımsız bölümler ile 11466 Ada 105 Parseldeki Yer alan 11 adet bağımsız bölümün Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 04.12.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.2.2024 tarihinde çalışmalar sonra ermiş olup 08.01.2025 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 03.12.2024 tarihinde imzalanan 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 : Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2 Şişli / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi 11371 Ada 184 Parseldeki Loca 1 Projesinde bulunan 32 adet bağımsız bölümler ile 11466 Ada 105 Parseldeki Yer alan 11 adet bağımsız bölümün güncel pazar değeri ve pazar kirasının tespitine yönelik 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 dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi.

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

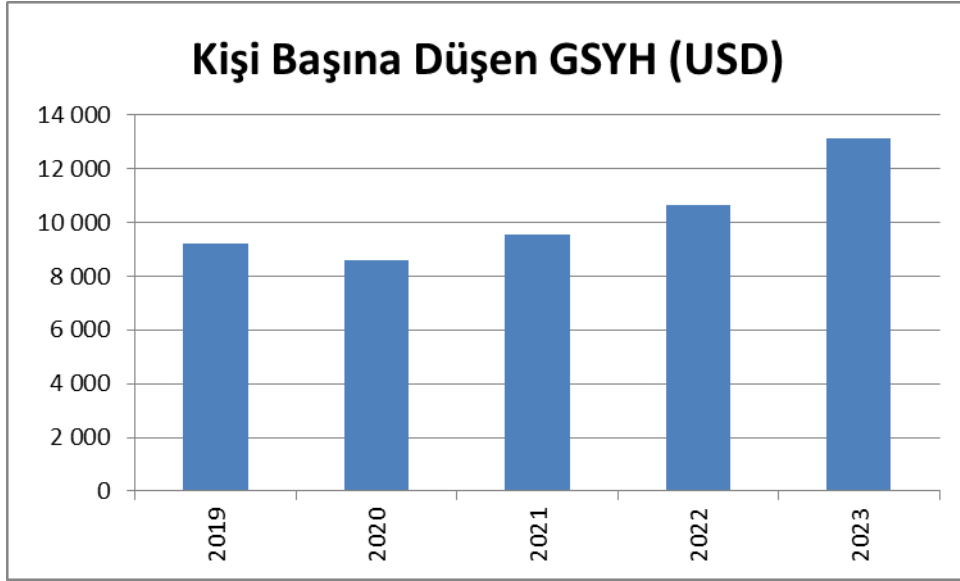
2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır.



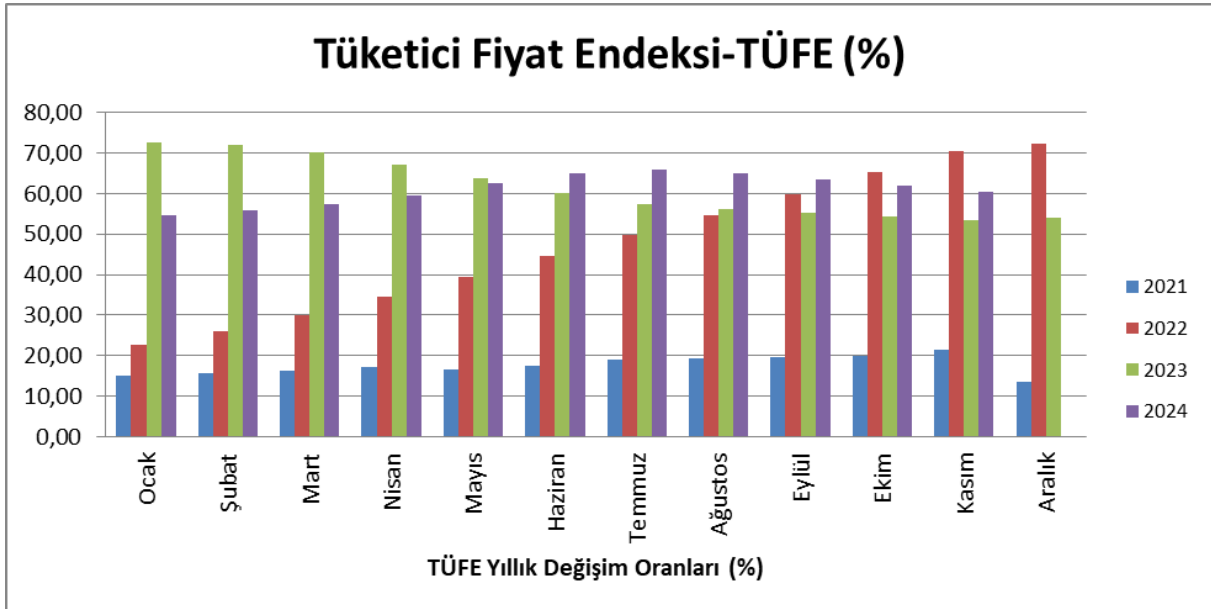
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

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

2022 yılı; olumsuz global ve yerel koşullar nedeniyle Türkiye ekonomisi için zorlu bir yıl olmuştur. Bu zorluk enflasyon, döviz kuru ve cari açığa daha fazla yansımıştır. 2022 yılında Türkiye ekonomisinde ekonomide büyüme artmış ancak işsizlik, döviz kuru, enflasyon ve kişi başına düşen gelirden önemli bir ilerleme kaydedilmiş olup büyüme gerçekleşmesine rağmen ekonomide yer alan temel sorunlar devam etmiştir.



2023 yılında Türkiye ekonomisi %4,5 oranında büyüme kaydetmiş olup bu büyüme oranı, pandeminin etkilerinin azalması ve ekonomik faaliyetlerin toparlanması ile gerçekleşmiştir. Ancak enflasyon, 2023 yılında önemli bir sorun olarak ortaya çıkmıştır. 2023 yılında enflasyon oranı %65 seviyelerinde seyretmiştir. Yüksek enflasyon, özellikle gıda ve enerji fiyatlarındaki artışlardan kaynaklanmaktadır. Türkiye ekonomisi genel olarak büyüme eğiliminde olsa da, enflasyon önemli bir sorun olmaya devam etmektedir. Yüksek enflasyon, yaşam maliyetlerini artırarak halkın alım gücünü etkilemektedir.





TCMB tarafından kalıcı fiyat istikrarına ulaşana kadar, politika duruşu sürdürülerek enflasyonun tahmin edilen şekilde düşürülmesi ve orta vadede ekonominin kalıcı fiyat istikrarına ulaştırılması hedeflenmektedir. TCMB, yüksek enflasyonun kontrol altına alınarak dezenflasyonun en kısa sürede tesisi için 2023 yılı haziran ayında başlattığı parasal sıkılaştırma sürecini güçlendirmeye devam etmiştir.

2023 Haziran ayından itibaren başlayan parasal sıkılaştırma ile birlikte, parasal aktarımın talep kanalının devreye girmesiyle iç talebin dengelenmesi beklenmektedir. Talep kanalının yanı sıra, sıkı para politikasının, beklenti kanalı vasıtasıyla enflasyon ve kur beklentilerini olumlu etkileyerek dezenflasyon sürecine güçlü bir katkı sağlayacağı öngörülmektedir. Ayrıca beklentilerdeki olumlu seyir ve belirsizliğin azalmasıyla ekonomik birimlerin uzun vadeli proje ve yatırım kararlarını daha kolay alabilecekleri, bu sayede kaynakların etkin tahsisi sağlanarak verimliliğin artacağı, sağlıklı ve sürdürülebilir büyümeye ulaşılacağı değerlendirilmektedir.

Türkiye'nin ekonomik istikrarını ve sürdürülebilir büyümesini sağlamak için yapısal reformlara ihtiyacı vardır. Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönüşmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir.

Türkiye ekonomisi, güçlü dinamikleri ve genç nüfusuyla önemli bir potansiyele sahiptir. Makroekonomik göstergeler ve sektörel analizler, gelecekteki ekonomik politikaların belirlenmesinde rehberlik edecektir. Ekonomik reformlar ve stratejik yatırımlar, Türkiye'nin küresel ekonomik sahnedeki yerini sağlamlaştıracaktır.

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 oluştuğunda, toplumda kendini güvende hissetmekte ve harcama yapması kolaylaşmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektörü, son yıllarda hem iç hem de dış dinamikler nedeniyle önemli değişimler yaşamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında pandeminin etkileri ve küresel ekonomik belirsizliklerle şekillenen



piyasa, 2023 itibarıyla toparlanma sinyalleri vermiş ancak yüksek enflasyon ve faiz oranlarının baskısı altında kalmıştır. Sektörde, özellikle büyük şehirlerde konut fiyatlarının hızla artması, gayrimenkul yatırımcıyı cazip kılan bir faktör olsa da, alım gücünün düşmesi nedeniyle konut satışlarında dönemsel dalgalanmalar görülmüştür.

2021 yılında pandemi sürecinde birçok sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de belirsizlikler yaşanmıştır. Ancak konut satışları düşük faiz oranları ve hükümetin sunduğu teşviklerle toparlanmıştır. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi artarken, yazlık bölgelerde ve kırsal alanlarda da müstakil evlere yönelik talep ciddi oranda artmış, pandemi ile birlikte değişen yaşam tarzları, daha geniş yaşam alanlarına olan ilgiyi artırmıştır.

2022 yılı, yükselen inşaat maliyetleri ve enflasyonist baskılarla sektörde fiyatların yükseldiği bir dönem olmuştur. Özellikle döviz kurlarındaki artış, inşaat malzemelerinde ithalata bağımlı olan Türkiye’de maliyetleri arttırmıştır. Buna rağmen gayrimenkul hala güvenli bir yatırım aracı olarak görülmeye devam etmiştir. Ancak yüksek fiyatlar nedeniyle orta gelir grubu için konut alımı zorlaşmıştır.

2023 yılında enflasyon ve yüksek faiz oranlarının etkisiyle gayrimenkul sektörü, özellikle bireysel alım-satımlarda bir duraksama dönemine girmiştir. Özellikle konut kredisi faiz oranlarının artışı, konut talebini aşağı çekmiş, buna karşın, yabancı yatırımcıların ilgisi devam etmiştir. Türkiye, gayrimenkul sektöründe yabancılara satışta özellikle büyük şehirlerde ve tatil bölgelerinde cazip bir pazar olarak öne çıkmaktadır.

Bugün, Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatları yüksek seviyelerde seyretmektedir. İnşaat maliyet endeksi, malzeme fiyatlarındaki artışlarla birlikte yükselmeye devam ederken, yeni projelerin başlamasında da maliyet baskıları önemli bir engel teşkil etmektedir. Ancak talep halen yüksek; özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde yenileme projeleri ve kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır.

Türkiye gayrimenkul sektörünün geleceğine dair projeksiyonlar, iç ve dış ekonomik dinamiklerle şekillenecektir. 2024 ve sonrasında, faiz oranlarının düşmesi durumunda iç piyasada yeniden hareketlenme beklenmektedir. Özellikle genç nüfus ve hızla artan şehirleşme oranı, konut talebini desteklemeye devam edecektir. Ancak inşaat maliyetlerinin kontrol altına alınmaması durumunda, fiyat artışlarının sürdürülebilirliği sektörde risk oluşturabilir.

Kentsel dönüşüm projeleri, gelecekte Türkiye gayrimenkul sektörünün en önemli gündem maddelerinden biri olacaktır. Özellikle büyük şehirlerde, deprem riski taşıyan binaların yenilenmesi kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu kapsamda, hem devlet teşvikleri hem de özel sektör yatırımlarıyla ciddi bir dönüşüm öngörülmektedir.

Buna ek olarak, dijitalleşme ve akıllı bina teknolojileri, gelecekte gayrimenkul sektöründe önemli bir rekabet unsuru olacaktır. Özellikle enerji verimliliği sağlayan projeler ve çevre dostu yapılar, hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekecektir.

4.2.1 Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir.



Kartal'da ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy 'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na on beş dakika uzaklıktadır. Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Kartal'a Haydarpaşa-Gebze arasında çalışan banliyö ve Haydarpaşa-Adapazarı arasında çalışan Adapazarı Ekspresi'yle de ulaşılabilir. Ayrıca Kadıköy – Kartal Metrosu ile de Kadıköy'e ve Marmaray hattına erişim mevcuttur

İlçe halkının büyük bir kısmı köy ve kent kültürünü birlikte yaşamaktadır. Genelde nüfusun çoğunluğunu çeşitli fabrika ve atölyelerde çalışan işçiler, küçük esnaf ve sanayiciler oluşturmaktadır. İlçe, İstanbul'un Anadolu yakasında en fazla sanayi tesisi bulunan ilçelerden biridir.

Son yıllarda ilçede modern mağazalar ve alışveriş merkezleri kurulmaya başlanmış ve ticari hayat canlanmıştır.

Bölgedeki en büyük projelerden biri Kadıköy ve Pendik arasında yapımı 2012 yılında tamamlanan metro çalışmasıdır. Metro hattı Kadıköy-Kaynarca hattı olarak planlanmış olup projenin Kadıköy-Tavşantepe hattı arası tamamlanarak kullanıma açılmıştır.

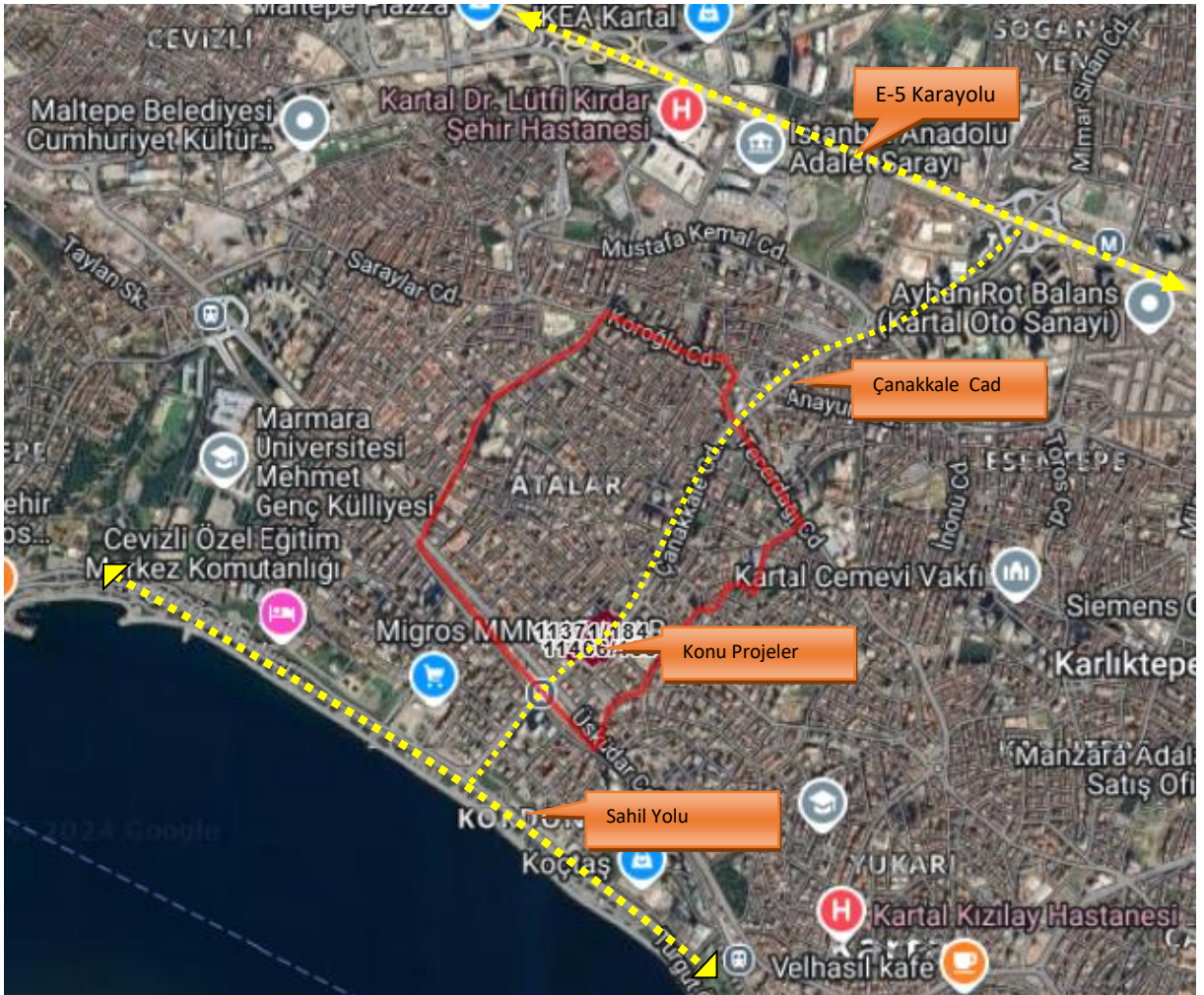
İlçe 2023 yılsonu ADNKS sonuçların göre toplam nüfusu 475.042 kişidir.

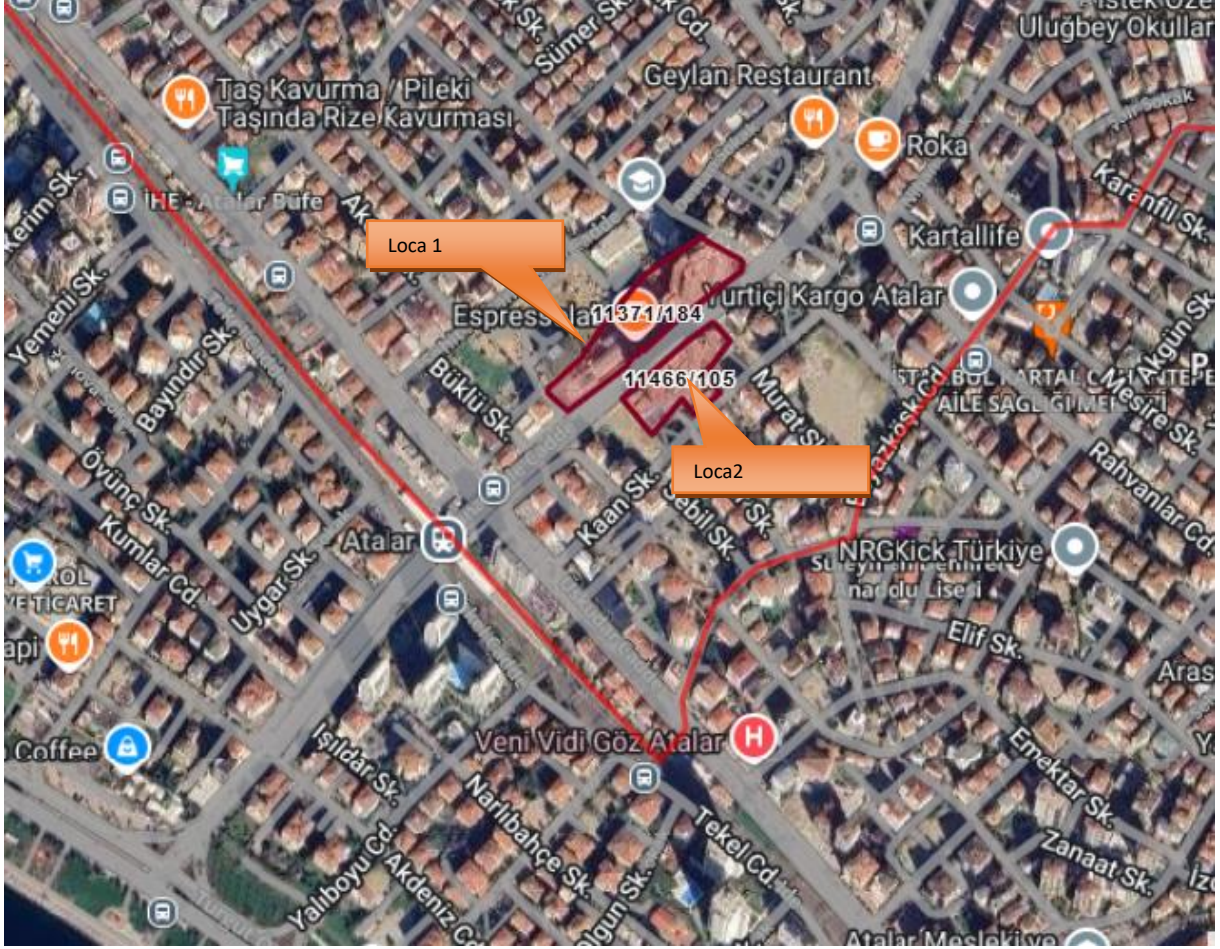
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller 11371 ada 184 parsel ve 11466 ada ve 105 parseller Atalar Mahallesi Çanakkale Caddesi cephelidir. Konu parseller üzerinde Loca 1 ve Loca 2 projeleri gerçekleştirilmiştir. İki parsel arasından Çanakkale Caddesi geçmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlara Kadıköy'den Kartal yönüne Turgut Özal Bulvarı üzerinde ilerlerken Çanakkale Caddesi'ne dönülerek ve 500 metre boyunca düz devam edilerek ulaşılmaktadır.





Değerleme Konusu Projelerin Yakın Plan Uydu Haritası

11371 Ada 184 nolu parselde Loca 1, 11466 ada 105 parsel üzerinde ise Loca 2 projesi yer almaktadır. Loca 1 projesi 224 adet bağımsız bölümden, Loca 2 proje 176 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projelerde konut ve ticari birimler planlanmıştır.

Taşınmazların yakın civarında ağırlıklı olarak konut ve yakın çevreye hizmet verecek zemin katta yer alan ticari kullanımlı dükkânların olduğu görülmüştür. Taşınmazların yakın civarındaki konutlar Eski deprem yönetmeliğine göre yapıldığı için birçoğunun parsel veya ada bazında yıkılıp yenilendiği gözlenmiştir.

Konu taşınmazların bulunduğu noktadan hem D-100 (E-5) Karayoluna hem de sahil yoluna erişim oldukça kolaydır. Taşınmazların sahil yoluna mesafesi 500 metre civarında D-100 (E-5) karayoluna mesafesi 2 km civarındadır.

Taşınmazların yakın civarında, Kartal Atalar Teknik ve Endüstri Lisesi, Atalar Tren İstasyonu, Şehit Öğretmen Hüseyin Ağırman Teknik ve EML, İstek Özel Uluğbey Lisesi, Süleyman Şah Üniversitesi Hayriye Dumankaya Yerleşkesi, Cordella Twins Projesi, Vadi Kule Evleri, Petunya Evleri yer, Royal Towers almaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: İstanbul	İstanbul
İlçesi	: Kartal	Kartal
Mahallesi	: Atalar	Atalar
Pafta No	:	
Ada No	: 11371	11466
Parsel No	: 184	105
Yüzölçümü	: 8.388,66 m ²	4.291,86 m ²
Ana Taşınmazın Niteliği	: 29 Katlı Betonarme A Blok Bina, 9 Katlı Betonarme B Blok Bina, 9 Katlı Betonarme C Blok Bina, 3 Katlı Betonarme D Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası	24 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

Ana taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda verilmiştir.

11371 Ada 184 Parsel- Loca 1 Projesinde Bulunan Taşınmazlar

Blok	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı	Maliki
A	1. Normal Kat	3	Mesken	1464000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	2 . Normal Kat	12	Mesken	1001000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	3. Normal Kat	20	Mesken	1012000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	4. Normal Kat	23	Mesken	3100000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	4. Normal Kat	26	Mesken	1335000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	4. Normal Kat	30	Mesken	3303000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	5. Normal Kat	37	Mesken	1180000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	11. Normal Kat	84	Mesken	1100000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	14. Normal Kat	103	Mesken	2390000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	14. Normal Kat	106	Mesken	1457000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	15. Normal Kat	111	Mesken	2431000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	17. Normal Kat	127	Mesken	2489000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	17. Normal Kat	133	Mesken	1344000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	20. Normal Kat	155	Mesken	1647000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	21. Normal Kat	159	Mesken	2618000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	23. Normal Kat	173	Mesken	5585000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	24. Normal Kat	174	Mesken	5080000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	24. Normal Kat	175	Mesken	5502000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin Kat+ Asma Kat	176	Depolu Asma Katlı Dükkan	4847000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Blok	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı	Maliki
A	Zemin Kat+ Asma Kat	177	Asma Katlı Dükkan	1722000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin Kat+ Asma Kat	178	Asma Katlı Dükkan	1398000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	2. Normal Kat	7	Mesken	938000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin Kat	2	Mesken	2920000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin Kat	3	Mesken	2479000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Normal Kat	6	Mesken	2213000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	3. Normal Kat	12	Mesken	1627000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin Kat+1.Normal Kat	14	Depolu Dükkan	4593000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin Kat	15	Depolu Dükkan	2003000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Normal Kat	16	Depolu Dükkan	2931000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin Kat	5	Depolu Dükkan	2744000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin Kat	7	Depolu Dükkan	3925000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

11466 Ada 105 Parsel- Loca 2 Projesinde Bulunan Taşınmazlar

Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı	Maliki
Zemin Kat ve 1. Normal Kat	170	Depolu Dükkan	3075000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	172	Depolu Dükkan	1975000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	173	Depolu Dükkan	2264000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	174	Depolu Dükkan	2599000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1. Normal Kat	175	Depolu Dükkan	2052000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1. Normal Kat	176	Depolu Dükkan	2486000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2. Normal Kat	5	Mesken	2052000,00 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2. Normal Kat	6	Mesken	2398000,00 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3. Normal Kat	18	Mesken	1757000,00 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3. Normal Kat	19	Mesken	1647000,00 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
19. Normal Kat	162	Mesken	859000,00 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web tapu sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

11371 Ada 184 Parsel- Loca 1 Projesinde Bulunan Taşınmazlar**Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken****Beyanlar Hanesinde:**

- Kİ den KM ne çevrilmiştir. Tarih: 02-09-2024 Yevmiye No: 30483
- Yönetim Planı: 02.02.2022 Tarih: 19-04-2022 Yevmiye No: 16174

Şerhler Hanesinde

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (51,35 m2 Trafo Merkezi ve Kablo geçiş yeri) (28.09.2022 tarih, 40144 yevmiye)



A Blok 12 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde

Beyanlar Hanesinde

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. Tarih: 14-06-2022 Yevmiye No: 25705

Şerhler Hanesinde

- Satış vaadi vardır. Vaat Bedeli: 4.166.793,8 TL Tarih: 14-06-2022 Yevmiye No: 25705

A Blok 20 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde

Beyanlar Hanesinde

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. Tarih: 09-06-2022 Yevmiye No: 25123

Şerhler Hanesinde

- Satış vaadi vardır. Vaadi Bedeli : 4.227.845, 05 TL Tarih:. 09-06-2022 Yevmiye No: 25123



A Blok 37 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde

Beyanlar Hanesinde

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. Tarih: 13-06-2022 Yevmiye No: 25428

Şerhler Hanesinde

- Satış vaadi vardır. Vaadi Bedeli: 4.227.845, 05 TL Tarih: 13-06-2022 Yevmiye No: 25428

A Blok 84 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde

Beyanlar Hanesinde

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. Tarih: 03-06-2022 Yevmiye No: 23593

Şerhler Hanesinde

- Satış vaadi vardır. Vaadi Bedeli: 4.387.010, 32 TL Tarih: 03-06-2022 Yevmiye No: 23593

A Blok 103 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde

Beyanlar Hanesinde

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. Tarih: 07.06.2022 Yevmiye No: 24302

Şerhler Hanesinde

- Satış vaadi vardır. Vaadi Bedeli: 4.387.010, 32 TL Tarih: 07.06.2022 Yevmiye No: 24302

A Blok 159 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde

Beyanlar Hanesinde

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. Tarih: 10.06.2022 Yevmiye No: 25249

Şerhler Hanesinde

- Satış vaadi vardır. Vaadi Bedeli: 7.375.850 TL Tarih: 10.06.2022 Yevmiye No: 25249



11466 Ada 105 Parsel- Loca 2 Projesinde Bulunan Taşınmazlar

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken

Beyanlar Hanesinde:

- Kat İrtifakından den Kat Mülkiyetine çevrilmiştir
- Tarih: 06-02-2024 Yevmiye No: 4777
- Yönetim Planı: 09.02.2022 Tarih: 16-02-2022 Yevmiye No: 6390

Şerhler Hanesinde

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (51,35 m2 Trafo Merkezi ve Kablo geçiş yeri) (28.09.2022 tarih, 40144 yevmiye)

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

11371 Ada 184 Parselde 2022 yılında yönetim planı değişikliği olmuş 2024 yılında ise kat mülkiyeti kurulmuştur. 11466 Ada 105 Parselde ise 2022 yılında yönetim planı değişikliği olmuş 2024 yılında ise kat mülkiyeti kurulmuştur.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 26. Maddesinde tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler maddesinde Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest derecede ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhizorunlu değildir.

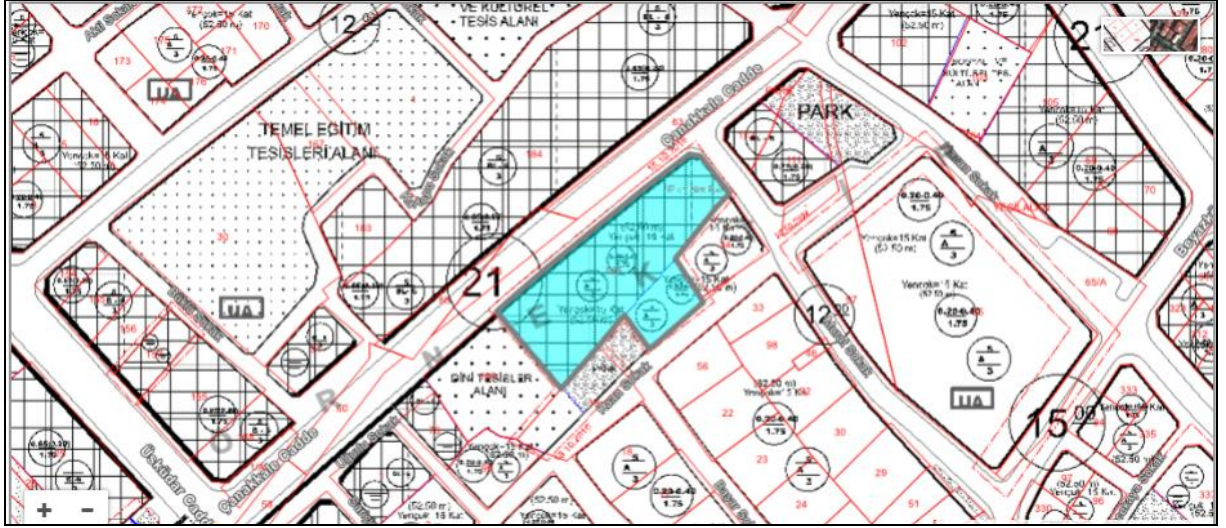
11371 Ada 184 Parsel nolu parselde A Blok 37 Nolu, 84 Nolu, 103 Nolu ve 159 Nolu Bağımsız Bölümlerde satış vaadi sözleşmeleri tapuya işlenmiş olup, tapu kayıtları açısından olumsuz bir durum yaratmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre değerlemeye konu 11371 ada, 184 parsel 19.04.2013 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ve 26.10.2020 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 6 kat, Blok Nizam, Taks:0,20-0,65 Kaks: 1,75 Ticaret+Konut alanında kalmaktadır. Plan notlarının B.2.2. maddesine istinaden, kat adedi verilen Ticaret+Konut blok yapılanmalarda kat adedi iptal edilerek Taks Değeri: 0,20-0,40 aralığında serbest bırakılmış olup, demiryolu güneyindeki adalarda Yençok=10 kat, kuzeyindeki adalarda Yençok =15 kat olarak belirlenmiştir) yapılaşma şartlarında ticaret + konut alanında kalmaktadır. Plan notlarının A.39 maddesine göre 5.000 m²'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir. "5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulama yapılır."



11466 ada 105 parsel 19.04.2013 / 18.10.2016 - 26.10.2020 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda / Plan Tadilatı'nda kısmen TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 1,75, 5/A-3 Yençok : 15 kat (52.50m) yapılanma şartlarında "Konut + Ticaret" Alanında kısmen ise TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 1,75, 5/A-3, Yençok: 15 (52.50 m.) yapılanma şartlarında "Konut" alanında yer almaktadır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede her iki proje içinde iskan belgesinin alındığı görülmüştür.

Alınmış olan ruhsatlar ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

RUHSAT BİLGİLERİ

11371 Ada 184 Parsel

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m2)
A	12.05.2017	2-066	Yeni Yapı	Konut+ İşyeri	7	178	185	5A	33.557
B	12.05.2017	2-066	Yeni Yapı	Konut+ İşyeri	5	14	19	4A	5.455
C	12.05.2017	2-066	Yeni Yapı	Konut+ İşyeri	4	14	18	4A	6.881
D	12.05.2017	2-066	Yeni Yapı	Konut+ İşyeri	2	0	2	3B	2.753
A	29.03.2019	150	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	7	178	185	5A	33.557
B	29.03.2019	150	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	5	14	19	5A	5.455
C	29.03.2019	150	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	4	14	18	4A	6.881
D	29.03.2019	150	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	2	0	2	4A	2.753
Toplam									48.646

11371 Ada 184 Parsel

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m2)
A	16.07.2021	324	Tadilat	Konut+ İşyeri	7	175	182	5A	33.860
B	16.07.2021	324	Tadilat	Konut+ İşyeri	5	14	19	4A	4.545
C	16.07.2021	324	Tadilat	Konut+ İşyeri	4	12	16	4A	6.722
D	16.07.2021	324	Tadilat	İşyeri	7	0	7	3B	2.619
Toplam					23	201	224		47.746

11371 ADA 184 PARSEL

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (M2)
A	22.11.2021	541	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	7	175	182	5A	33.860
B	22.11.2021	541	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	5	14	19	4A	5.445
C	22.11.2021	541	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	4	12	16	4A	6.722
D	22.11.2021	541	İsim Değişikliği	İşyeri	7	0	7	3B	2.619
Toplam					23	201	224		48.646

11371 Ada 184 Parsel

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m2)
A	13.04.2023	96	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	7	175	182	5A	33.860
B	13.04.2023	96	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	5	14	19	4A	5.445
C	13.04.2023	96	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	4	12	16	4A	6.722
D	13.04.2023	96	İsim Değişikliği	İşyeri	7	0	7	3B	2.619
Toplam					23	201	224		48.646

11371 Ada 184 Parsel

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m2)
A	5.12.2023	418	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	7	175	182	5A	33.860
B	5.12.2023	418	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	5	14	19	4A	5.445
C	5.12.2023	418	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	4	12	16	4A	6.722
D	5.12.2023	418	İsim Değişikliği	İşyeri	7	0	7	3B	2.619
Toplam					23	201	224		48.646

11466 ADA 105 PARSEL

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m2)
	8.08.2023	166	İskân	Konut+ İşyeri	9	165	176	5A	29.016,45

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

11371 Ada 184 Parsel

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m2)
A	27.03.2024	124	İskan	Konut+ İşyeri	7	175	182	5A	20.365,09
B	27.03.2024	124	İskan	Konut+ İşyeri	5	14	19	4A	2.338,12
C	27.03.2024	124	İskan	Konut+ İşyeri	4	12	16	4A	2.272,82
D	27.03.2024	124	İskan	İşyeri	7	0	7	3b	2.540,70
Toplam					23	201	224		27.516,73

11466 Ada 105 Parsel Ruhsatları

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m2)
	30.09.2017	6-120	Yeni Yapı	Konut+ İşyeri	16	165	181	5A	29.119,61
	31.12.2019	456	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	16	165	181	5A	29.119,61
	1.12.2020	361	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	16	165	181	5A	29.119,61
	29.06.2021	283	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	9	165	174	5A	29.119,61
	16.07.2021	323	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	9	167	176	5A	29.016,45
Toplam					9	167	176	5A	29.016,45

28.09.2017 tarih ve 24585 numaralı mimari proje ile bu projenin tadilatı olan 30.06.2021 tarihli tadilat projesi dijital ortamda incelenmiştir.

Her iki etap için de 07.03.2022 tarih ve B sınıfında enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkuller için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb. durum bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi, Cumhuriyet Mah. Çetin Sok. Sanem İş Merkezi Blok No:14/1 Kartal / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Gümüşsuyu Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Kartal Belediyesi'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin bulunduğu parsellerin imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak, onaylı uygulama mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi yer almakta olup, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

5.11 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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

Referans Loca 1

8.388,58 m² yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilmiş olup proje tamamlanmış ve iskân belgesi alınmıştır. Ana taşınmazın niteliği 29 Katlı Betonarme A Blok Bina, 9 Katlı Betonarme B Blok Bina, 9 Katlı Betonarme C Blok Bina, 3 Katlı Betonarme D Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası olarak tescillidir. A, B,C ve D Bloktan oluşan projede 23 ofis işyeri, 201 adet konut bulunmaktadır. A Blok 5A, B ve C Blok 4A, D Blok ise 3B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

Blok	Tarih	Sayısı	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı
A	27.03.2024	124	Konut+ İşyeri	7	175	182	5a	29
B	27.03.2024	124	Konut+ İşyeri	5	14	19	4a	9
C	27.03.2024	124	Konut+ İşyeri	4	12	16	4a	9
D	27.03.2024	124	İşyeri	7	0	7	3b	3

Referans Loca 2;

4.291,86 m² yüzölçümlü parsel üzerinde yer olan projenin ana niteliği 24 Katlı Betonarme Bina ve Arsası olarak belirlenmiştir. Kat mülkiyeti kurulmuş, iskânı alınmıştır. Parsel üzerinde tek bir blok bulunmaktadır. Bu parselde tek blok inşa edilmiş olup 167 adet mesken ve 9 adet dükkân olmak üzere toplam 176 bağımsız bölüm tanımlanmıştır.

Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı
Konut+ İşyeri	9	167	176	5A	24

Değerleme konusu taşınmazlar Loca 1 projesinde yer alan 24 adet mesken, 8 adet işyeri, Loca 2 projesinde ise, 5 adet konut ve 6 adet işyeridir.

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu parseller Çanakkale Caddesi cephelidir.
- Parseller dikdörtgene yakın bir formda olup 184 numaralı parsel uzun ince bir yapıda, 105 numaralı parsel ise basık bir T şekline haizdir.
- Parseller düze yakın bir eğime sahiptir.
- Parsellerden 184 numaralı parsel Çanakkale Caddesine cepheli ve aynı zamanda Çardak Sokak'a da kısa kenarından cepheli olup köşe parsel olarak nitelendirilebilecek bir yapıdadır.
- 105 numaralı parsel ise Çanakkale Caddesi cepheli iken Kısa kenarından da Kaan Sokağa cepheli olup iki cepheli formdadır.



- 184 numaralı parsel üzerinde Loca 1 projesi, 105 numaralı parsel üstünde ise Loca 2 projesi bulunmaktadır.
- Loca 1 projesinde değerleme yapılacak konut alanlarının brüt alan 4.539,95 m2, ticari alanların brüt alanı 1348,8metrekaredir.
- Loca 2 projesinde değerleme yapılacak konut alanlarının brüt alan 1.185,9 m2, ticari alanların brüt alanı 819,49 metrekaredir.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar boş durumdadırlar.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Parsellerin Çanakkale Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Yakın çevresindeki yapılaşma düzenlidir.
- Parsellerin bulunduğu noktada, neredeyse zemin kat seviyesinden Marmara Denizi manzarası mevcuttur.
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaydır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.

Fırsatlar

- Bölge, konut piyasası açısından gelişmektedir.
- Bölge düzenli yapılaşmış olduğu tercih gören bir lokasyondur.
- Parseller çevresindeki kentsel dönüşüm çalışmaları, bölgede bir yenilenme sağlamaktadır bu sayede bölgedeki nitelikli yapı stoku artmakta ve bölge değer kazanmaktadır.
- Uzun süredir konut ruhsatlarındaki yavaşlama, üretimi de etkilemiş olup, konut ihtiyacı her geçen gün artmaktadır.

Tehditler

- Makroekonomik göstergelerde gerçekleşen bozulma ya da jeopolitik riskler gayrimenkul piyasalarını uzun süredir olumsuz etkilemektedir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların depo nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli 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/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise 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 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.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ofisler dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

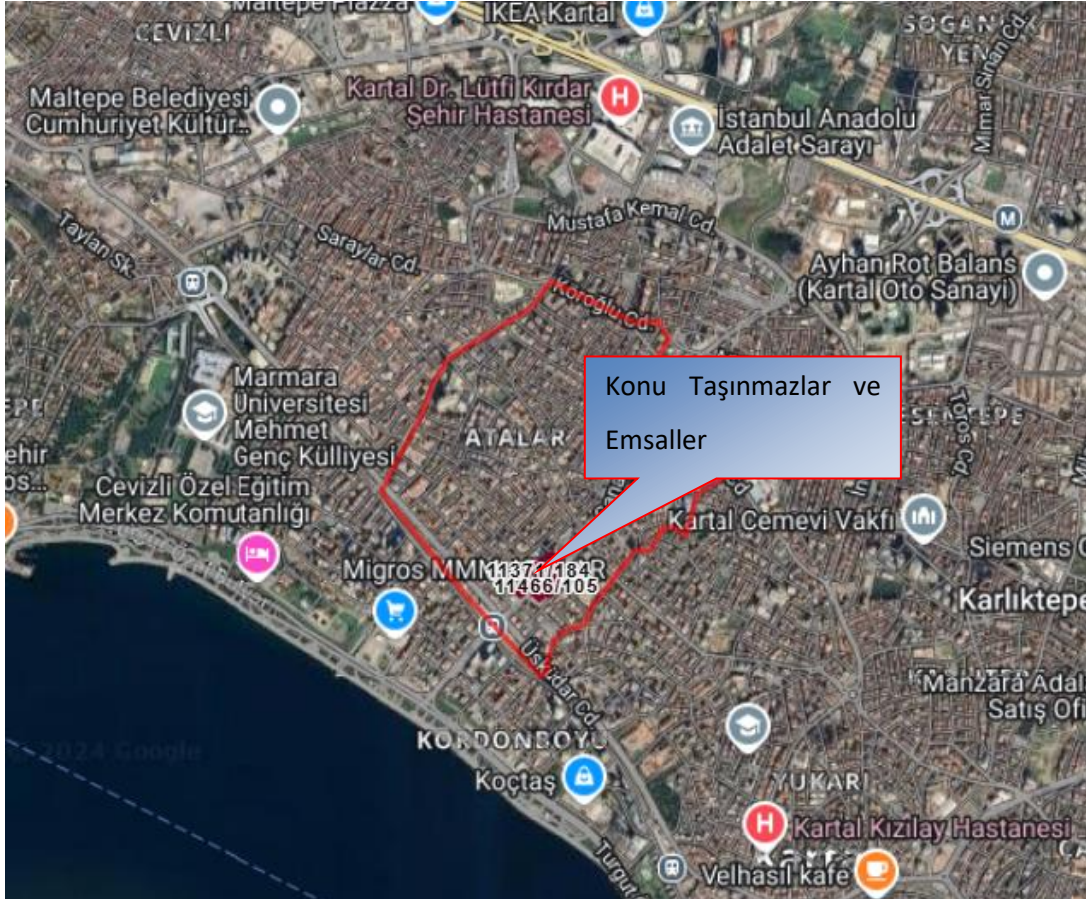
Konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte depo emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ

EMSAL	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	Loca 2	16. kat 1+1 manzaralı	60	5.800.000	96.667	Krm Danışmanlık 0(544) 273 61 61
Emsal 2	Loca 1	1. Kat 2+1	95	8.850.000	93.158	Turyap Mentor 0 (541) 347 12 47
Emsal 3	Loca	21. kat 3+1 manzaralı	175	17.500.000	100.000	Bosforus Emlak 0(542) 560 75 97
Emsal 4	Loca 1	1. Kat 3+1	158	14.600.000	92.405	Temeltaş Projeler Ofisi 0 (538) 884 00 56
Emsal 5	Loca 2	2 Kat 2+1	90	8.750.000	97.222	Turyap Mentor 0 (537) 244 77 79

Projede 2+1 tipi konutlar esas alınarak ara katlarda olmasına durumuna göre baz fiyat tespit edilmiştir.

Emsallerin konumları aşağıdaki uydu görüntüsü üzerinde işaretlenmiştir.



Satılık Konutlar Emsal Krokisi



Satılık Daire	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	5.800.000	8.850.000	17.500.000	14.600.000	8.750.000
Pazarlık Payı	-3%	-5%	-5%	-5%	-5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	5.626.000	8.407.500	16.625.000	13.870.000	8.312.500
Büyükölük (m2)	60	95	175	158	90
Birim m2 Satılık Değeri (TL)	93.767	88.500	95.000	87.785	92.361
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	-3%	0%	5%	5%	0%
Manzara Düzeltmesi	-5%	0%	-5%	0%	-5%
Kat Düzeltmesi	0%	3%	0%	3%	3%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-8%	3%	0%	8%	-2%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	86.265	91.155	95.000	94.808	90.514
Ortalama (TL)	91.548				

Pazar yaklaşımı sonucunda 2+1 daire için baz birim m² değeri 91.548 TL olarak hesaplanmış olup değerlemeye konusu diğer bağımsız bölümlerin konumları ve büyüköklükleri, manzaraları dikkate alınarak Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıdaki gibidir. Buna göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

LOCA -1 KONUTLAR											
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Numarası	Niteliği	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Satış Alanı(m2)	Yön	Konum	Manzara	Toplam Kriter Puanı	Değeri (TL)	Değer Yuvarlanmış (TL)
A	3	Mesken	1	3+1	156,54	GD	Köşe	Yok	1,009	14.308.988	14.309.000
A	12	Mesken	2	2+1	100,09	GD	Ara	Yok	0,986	9.037.983	9.038.000
A	20	Mesken	3	2+1	100,09	GD	Ara	Yok	0,993	9.103.408	9.103.000
A	23	Mesken	4	4+1	270,80	KB	Köşe	Yok	1,010	24.550.968	24.551.000
A	26	Mesken	4	3+1	143,12	KB	Köşe	Yok	1,010	13.107.116	13.107.000
A	30	Mesken	4	3+1	281,88	GD	Köşe	Yok	1,031	26.330.735	26.331.000
A	37	Mesken	5	2+1	115,16	GD	Köşe	Yok	1,038	10.943.185	10.943.000
A	84	Mesken	11	2+1	100,09	GD	Köşe	Deniz Manzarası	1,155	10.583.230	10.583.000
A	87	Mesken	12	4+1	173,09	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,141	17.719.938	17.720.000
A	103	Mesken	14	4+1	173,09	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,158	17.988.677	17.989.000
A	106	Mesken	14	3+1	143,12	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,158	15.025.084	15.025.000
A	111	Mesken	15	4+1	173,09	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,167	18.123.046	18.123.000
A	127	Mesken	17	4+1	173,09	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,184	18.391.784	18.392.000
A	133	Mesken	17	2+1	115,16	GD	Ara	Deniz Manzarası	1,173	12.363.829	12.364.000
A	155	Mesken	20	3+1	143,24	GD	Köşe	Deniz Manzarası	1,234	16.025.506	16.026.000
A	159	Mesken	21	4+1	173,09	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,219	18.929.261	18.929.000
A	173	Mesken	23	5+1	345,41	GD	Köşe	Deniz Manzarası	1,261	38.296.602	38.297.000
A	174	Mesken	24	5+1	348,26	KD	Köşe	Deniz Manzarası	1,245	38.120.174	38.120.000
A	175	Mesken	24	5+1	350,57	GD	Köşe	Deniz Manzarası	1,270	39.139.993	39.140.000
B	7	Mesken	2	2+1	101,69	KD	Köşe	Deniz Manzarası	1,046	9.736.367	9.736.000
C	2	Mesken	ZEMİN	4+1	273,40	GD	Köşe	Yok	0,998	24.484.035	24.484.000
C	3	Mesken	ZEMİN	4+1	233,56	KB	Köşe	Yok	0,979	20.506.057	20.506.000
C	6	Mesken	1	4+1	205,17	KB	Köşe	Yok	0,989	18.203.284	18.203.000
C	12	Mesken	3	2+1	147,15	KB	Köşe	Yok	1,003	13.514.686	13.515.000
TOPLAM					4.539,95					454.533.936	454.534.000

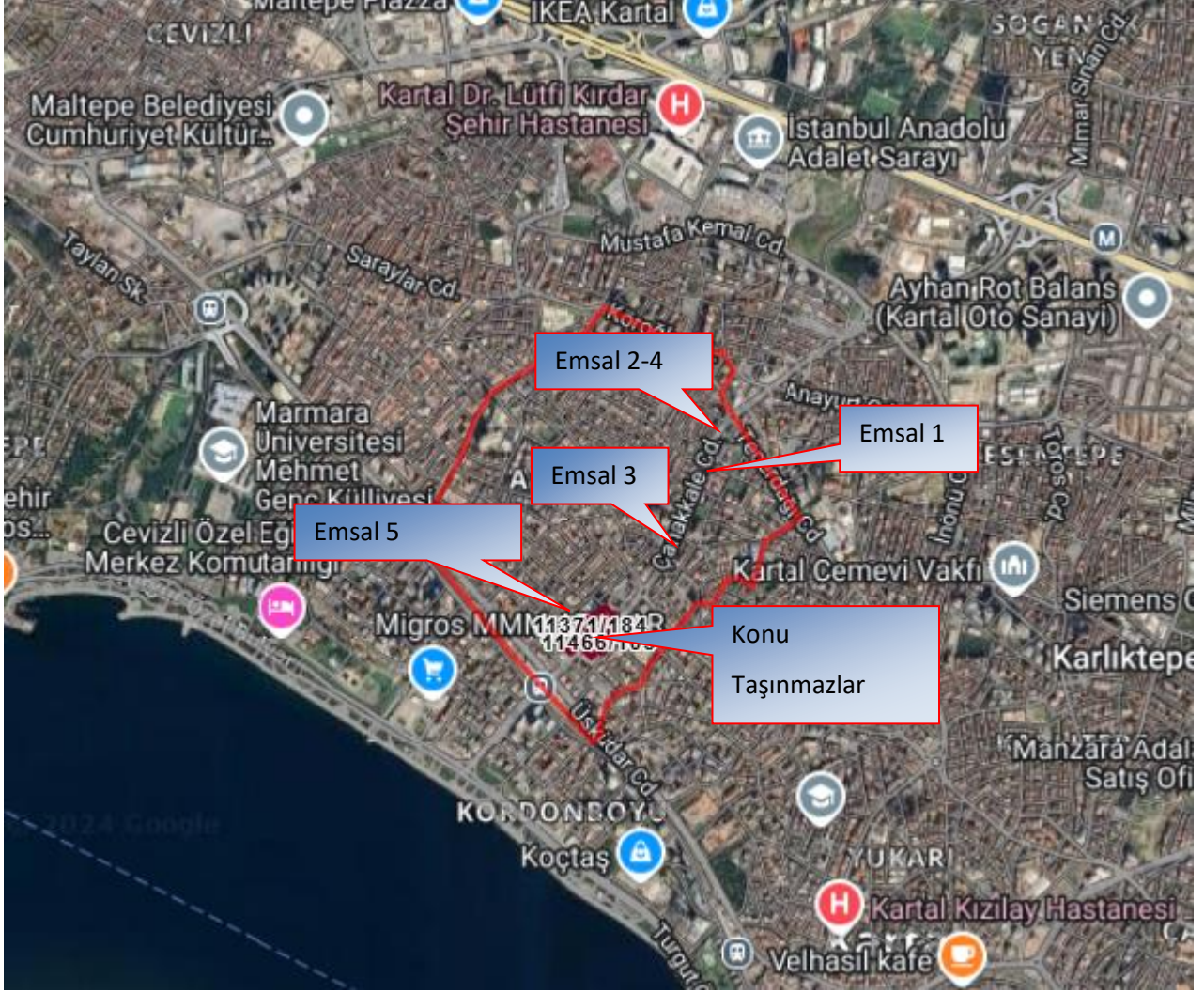
LOCA 2 KONUTLAR										
Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Satış Brüt Alanı(m2)	Yön	Konum	Demiz Manzarası	Yön Kriter	Toplam Kriter Puanı	Değerler (TL)	Değer Yuvarlanmış (TL)
2	5	MESKEN	179,28	KB	Köşe	Yok	1	0,99601	16.184.154	16.184.000
2	6	MESKEN	178,27	GD	Köşe	Yok	1,02	1,0159302	16.414.386	16.414.000
3	18	MESKEN	170,57	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1	1,053381	16.284.210	16.284.000
3	19	MESKEN	170,57	GD	Köşe	Deniz Manzarası	1,02	1,07444862	16.609.894	16.610.000
19	162	MESKEN	120,81	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1	1,2015465	13.288.610	13.289.000
TOPLAM			819,49						78.781.254	78.781.000



Ardından ticari alanlar için emsal mülkler incelenmiştir. Emsal satılık dükkân verileri aşağıdaki tabloda paylaşılmıştır.

EMSAL	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	Çanakkale Caddesi Cepheli,	Tek katlı dükkân	65	65	10.800.000	166.154	Nevon Gayrimenkul 0 (532) 709 15 75
Emsal 2	Çanakkale Caddesi Cepheli,	Depo: 46 m2; Zemin Kat: 110 m2; Asma Kat: 110 m2	266	217,75	34.000.000	156.142	The One Team 0 (505) 645 17 81
Emsal 3	Çanakkale Caddesi Cepheli,	80 m2 zemin, 80 m2 depo	160	96	15.500.000	161.458	Invest to Sipahi 0 (544) 825 42 00
Emsal 4	Çanakkale Caddesi Cepheli,	285 m2 zemin, 100 m2 ön kullanım alanı, cephe kaplaması yapılmamıştır. Duvarları mevcut değildir, sadece kolonları vardır	285	210	19.500.000	92.857	Advan Gayrimenkul 0 (532) 417 13 70
Emsal 5	Çanakkale Caddesi Cepheli,	Düz giriş dükkân	130	130	19.500.000	162.500	Remax Kuzey 0 (542) 272 23 64

Doğru karşılaştırma yapabilmek için, asma katlar %50, depo alanları %20, ön kullanım alanları %25 oranında zemin kata indirgenmiştir. Bu metrekareler üzerinden baz birim satış fiyatı oluşturulmuştur.



	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	10.800.000	34.000.000	15.500.000	19.500.000	19.500.000
Pazarlık Payı	-20%	-20%	-20%	-15%	-10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	8.640.000	27.200.000	12.400.000	16.575.000	17.550.000
Büyükölük (m2)	65	217,75	96	210	130
Birim Metrekare Satış Fiyatı	132.923	124.914	129.167	78.929	135.000
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	10%	-10%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	5%	0%	5%	0%
Yaş/İnşaat Kalitesi	0%	0%	0%	50%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	5%	0%	65%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	132.923	131.160	129.167	130.232	121.500
Ortalama	128.996 TL				

Konu taşınmazlar için baz birim satış fiyatı 128.996 TL olarak belirlenmiş, ardından şerefiye kurgusu ile değerleri saptanmıştır.

LOCA-1-TİCARİ									
Ruhsat Proje	Bağımsız Bölüm Numarası	Niteliği	Satış Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Köşe Olma Durumu	Konum	Toplam Kriter Puanı	Değerler (TL)	Değerler Yuvarlanmış (TL)
A	176	Dükkân	262,5	225	Köşe	4	0,96	27.901.373	27.901.000
A	177	Dükkân	62,9	59,85	Ara	2	1,06	8.192.151	8.192.000
A	178	Dükkân	55,6	53,4	Ara	2	1,06	7.279.643	7.280.000
C	14	Dükkân	242	246,25	Ara	5	0,70	22.151.475	22.151.000
C	15	Dükkân	124,2	128,2	Ara	1	1,12	18.479.457	18.479.000
C	16	Dükkân	153,1	155,35	Ara	1	1,12	22.390.204	22.390.000
D	5	Dükkân	129,5	129,5	Ara	3	1,10	18.297.269	18.297.000
D	7	Dükkân	319	319	Ara	3	1,10	45.138.500	45.138.000
TOPLAM			1348,8	1316,55				169.830.072	169.828.000

LOCA-2-TİCARİ									
Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Satış Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Konum	Konum	Toplam Kriter Puanı	Değerler (TL)	Değerler Yuvarlanmış (TL)
Zemin Kat Ve 1. Normal Kat	170	Depolu Dükkân	241,5	197,45	Ara	5	0,95	24.145.073	24.145.000
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	172	Depolu Dükkân	200,4	162,25	Ara	1	1,02	21.441.692	21.442.000
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	173	Depolu Dükkân	199,8	176,25	Ara	3	1,00	22.638.657	22.639.000
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	174	Depolu Dükkân	242,3	209,95	Ara	4	0,98	26.477.741	26.478.000
1. Normal Kat	175	Depolu Dükkân	142,3	142,3	Ara	2	1,09	19.952.555	19.953.000
1. Normal Kat	176	Depolu Dükkân	159,6	159,6	Köşe	1	1,22	25.082.853	25.083.000
			1185,9	1047,8				139.738.571	139.740.000

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümler ile ilgili olarak yeteri kadar satılık kiralım emsal bilgisine ulaşıldığından bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. 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.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

Ardından konutlar için kira değer tespiti yapılmak üzere emsaller incelenmiştir.

Emsal	Yeri	Özellikleri	Alanı (M2)	Net (M2)	Aylık Kira (TL)	Aylık Birim Kira (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	Loca	2. Kat 2+1	118	75	45.000	381	Blue Loca 34 0 (532) 381 78 77
Emsal 2	Loca 1	7 Kat 3+1	150	120	54.000	360	Frekans GD 0 (531) 658 99 09
Emsal 3	Loca 2 Deniz Manzaralı	18. Kat 2+1	75	57	35.000	467	Red Partners 0 (545) 650 55 55
Emsal 4	Loca 2 Deniz Manzaralı	19. Kat 2+1	85	58	35.000	412	Baha Ozan Ateş 0 (554) 415 21 09
Emsal 5	Loca1	6. Kat 2+1	76	52	30.000	395	Garanti Gayrimenkul 0 (530) 364 67 43

Projede 2+1 tipi konutlar esas alınarak ara katlarda olmasına durumuna göre aylık baz kira fiyatı tespit edilmiştir.

Emsallerin konumları aşağıdaki uydu görüntüsü üzerinde işaretlenmiştir.



Kiralık Konutlar Emsal Krokisi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kira Fiyatı (TL)	45.000	45.000	35.000	37.500	30.000
Pazarlık Payı	-10%	-5%	-15%	-10%	-10%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri (TL)	40.500	42.750	29.750	33.750	27.000
Büyükük (m ²)	118	150	75	85	76
Birim m ² Kirası (TL)	343	285	397	397	355
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	2%	5%	0%	0%	0%
Kat Düzeltmesi	3%	0%	-3%	-3%	0%
Manzara Düzeltmesi	0%	0%	-5%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	5%	-8%	-8%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m ²)	360	299	365	365	355
Ortalama (TL)	349				

2+1 ara katlarda yer alan daireler için baz kira değeri belirlenmiş ve ardından şerefiyelendirme yapılarak kira değerleri saptanmıştır. Projede satışta olan konutların satış ve kira değerleri kıyaslandığında geri dönüş süresinin 25 yıl olduğu saptanmıştır. Gelir yöntemine göre değer hesaplanırken bu veriden faydalanılmıştır.

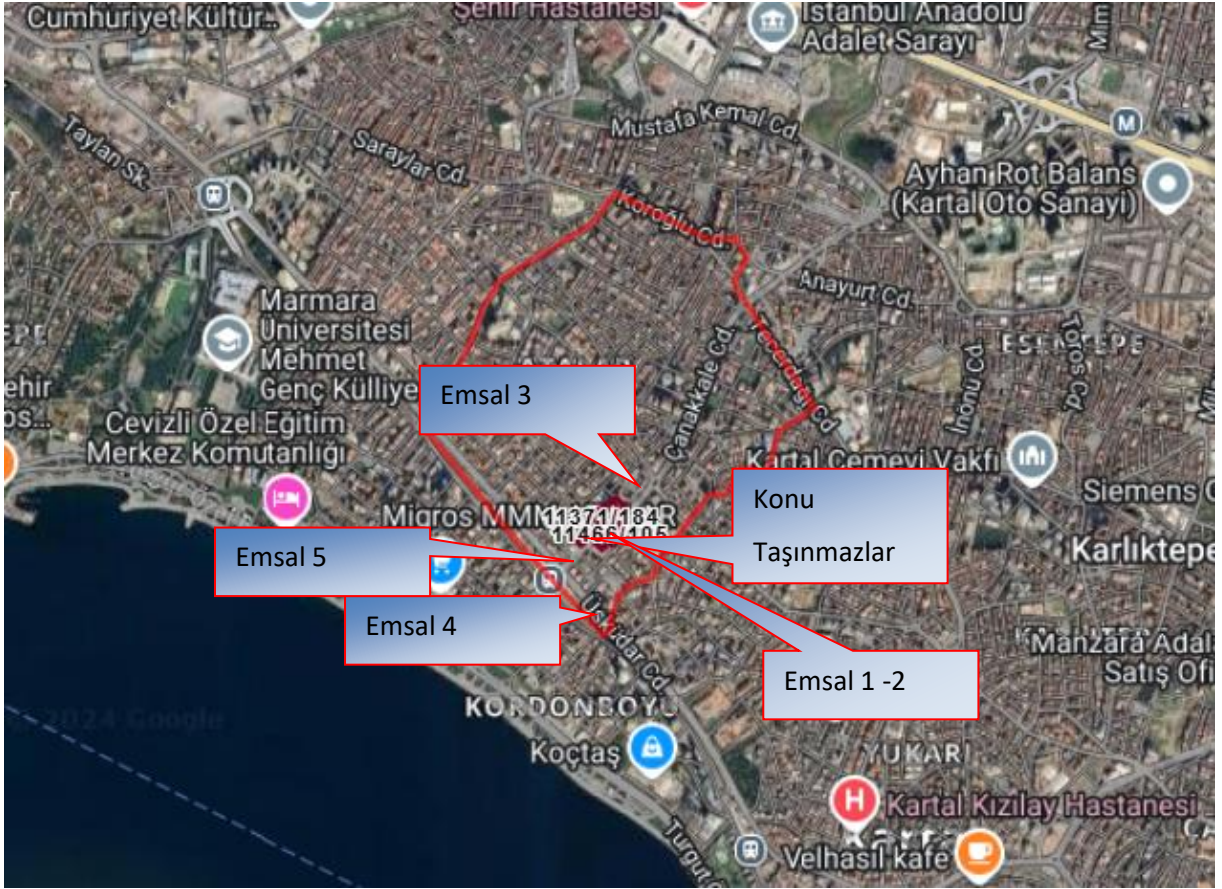
LOCA-1											
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Numarası	Niteliği	Satış Alanı(m2)	Yön	Konum	Manzara	Toplam Kriter Puanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Yuvarlanmış Kira Değeri (TL)	Geri Dönüş Süresi (YIL)	Gelir Yöntemine Göre Değer(TL)
A	3	MESKEN	156,54	GD	Köşe	Yok	1,009	51.847	52.000	25	15.600.000
A	12	MESKEN	100,09	GD	Ara	Yok	0,986	34.457	34.000	25	10.200.000
A	20	MESKEN	100,09	GD	Ara	Yok	0,993	34.706	35.000	25	10.500.000
A	23	MESKEN	270,80	KB	Köşe	Yok	1,010	77.958	78.000	25	23.400.000
A	26	MESKEN	143,12	KB	Köşe	Yok	1,010	48.961	49.000	25	14.700.000
A	30	MESKEN	281,88	GD	Köşe	Yok	1,031	82.773	83.000	25	24.900.000
A	37	MESKEN	115,16	GD	Köşe	Yok	1,038	40.469	40.000	25	12.000.000
A	84	MESKEN	100,09	GD	Köşe	Deniz Manzarası	1,155	40.348	40.000	25	12.000.000
A	87	MESKEN	173,09	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,141	61.022	61.000	25	18.300.000
A	103	MESKEN	173,09	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,158	61.947	62.000	25	18.600.000
A	106	MESKEN	143,12	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,158	56.125	56.000	25	16.800.000
A	111	MESKEN	173,09	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,167	62.410	62.000	25	18.600.000
A	127	MESKEN	173,09	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,184	63.335	63.000	25	18.900.000
A	133	MESKEN	115,16	GD	Ara	Deniz Manzarası	1,173	45.722	46.000	25	13.800.000
A	155	MESKEN	143,24	GD	Köşe	Deniz Manzarası	1,234	59.862	60.000	25	18.000.000
A	159	MESKEN	173,09	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,219	65.186	65.000	25	19.500.000
A	173	MESKEN	345,41	GD	Köşe	Deniz Manzarası	1,261	117.882	118.000	25	35.400.000
A	174	MESKEN	348,26	KD	Köşe	Deniz Manzarası	1,245	117.339	117.000	25	35.100.000
A	175	MESKEN	350,57	GD	Köşe	Deniz Manzarası	1,270	120.479	120.000	25	36.000.000
B	7	MESKEN	101,69	KD	Köşe	Deniz Manzarası	1,046	37.120	37.000	25	11.100.000
C	2	MESKEN	273,40	GD	Köşe	Yok	0,998	77.745	78.000	25	23.400.000
C	3	MESKEN	233,56	KB	Köşe	Yok	0,979	66.443	66.000	25	19.800.000
C	6	MESKEN	205,17	KB	Köşe	Yok	0,989	60.806	61.000	25	18.300.000
C	12	MESKEN	147,15	KB	Köşe	Yok	1,003	49.978	50.000	25	15.000.000
TOPLAM			4.539,95						1.533.000		459.900.000



LOCA 2										
Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Satış Alanı (m2)	Yön	Konum	Demiz Manzarası	Toplam Kriter Puanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Yuvarlanmış Kira Değeri (TL)	Geri Dönüş Süresi (YIL)	Gelir Yöntemine Göre Değer(TL)
5	MESKEN	179,28	KB	Köşe	Yok	0,996	54.624	55.000	25	16.500.000
6	MESKEN	178,27	GD	Köşe	Yok	1,016	55.401	55.000	25	16.500.000
18	MESKEN	170,57	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,053	57.234	57.000	25	17.100.000
19	MESKEN	170,57	GD	Köşe	Deniz Manzarası	1,074	58.378	58.000	25	17.400.000
162	MESKEN	120,81	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,202	48.651	49.000	25	14.700.000
TOPLAM		819,49					274.288	274.000		82.200.000

Ardından kiralık dükkan emsalleri incelenmiştir. Doğru karşılaştırma yapabilmek için, asma katlar %50, depo alanları %20, ön kullanım alanları %25 oranında zemin kata indirgenmiştir. Bu metrekareler üzerinden aylık baz birim kira fiyatı oluşturulmuştur.

EMSAL	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alan(m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	Çanakkale Caddesi Cepheli, Loca 1 Projesinde	Ön bahçe kullanımı ile 106 m2	106	97	75.000	773	Kutlu Gayrimenkul 0 (546) 443 02 44
Emsal 2	Çanakkale Caddesi Cepheli, Loca 1 Projesinde	Brüt 150, 10m2 teras	160	157,5	175.000	1.111	Colwell Banker Tim 0 (534) 032 26 08
Emsal 3	Çanakkale Caddesi Cepheli,	96 m2 kapalı, 8,5 m2 teras	104,5	98,125	90.000	917	Colwell Banker Ambiance 0 (532) 485 33 43
Emsal 4	Üsküdar Caddesi 30 mt mesafede	Tek katlı dükkan	90	90	42.000	467	Erkaya Gayrimenkul 0 (532) 245 12 75
Emsal 5	Üsküdar Caddesi cepheli	165 m2 zemin, 40 m2 ön kullanım	205	175	150.000	857	Coldwell Banker Extra 0 (532) 261 72 05



	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kiralık Fiyatı (TL)	75.000	175.000	90.000	42.000	150.000 TL
Pazarlık Payı	-15%	-35%	-20%	-10%	-10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	63.750	113.750	72.000	37.800	135.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m ²)	97	158	98,125	90	175
Birim m ² Kirası	657	722	734	420	771
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	50%	-5%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	5%	0%	0%	5%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>5%</i>	<i>0%</i>	<i>50%</i>	<i>0%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	657	758	734	630	771
Ortalama	710 TL				

Dükkan nitelikli taşınmazlar için aylık baz kira oluşturulmuş ardından şerefiye kurgusu ile değerleri saptanmıştır .Bölgede satılık ve kiralık dükkan fiyatları üzerinden geri dönüş süresi 15 yıl olarak belirlenmiş ve gelir yöntemine göre değerinde bu veriden faydalanılmıştır..



Blok Adı Ruhsat Proje	Bağımsız Bölüm Numarası	Niteliği	Satış Alanı (M2)	Düzeltilmiş Alan (M2)	Köşe Olma Durumu	Konum	Şerefiye Katsayısı	Birim Kira(TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri	Geri Dönüş Süresi (Yıl)	Gelir Yöntemine Göre Değer(TL)
A	176	Dükkân	262,5	225	Köşe	4	0,96	710,15	153.602	154.000	15	27.720.000
A	177	Dükkân	62,9	59,85	Ara	2	1,06	710,15	45.099	45.000	15	8.100.000
A	178	Dükkân	55,6	53,4	Ara	2	1,06	710,15	40.076	40.000	15	7.200.000
C	14	Dükkân	242	246,25	Ara	5	0,70	710,15	121.948	122.000	15	21.960.000
C	15	Dükkân	124,2	128,2	Ara	1	1,12	710,15	101.733	102.000	15	18.360.000
C	16	Dükkân	153,1	155,35	Ara	1	1,12	710,15	123.262	123.000	15	22.140.000
D	5	Dükkân	129,5	129,5	Ara	3	1,10	710,15	100.730	101.000	15	18.180.000
D	7	Dükkân	319	319	Ara	3	1,10	710,15	248.495	248.000	15	44.640.000
TOPLAM			1348,8	1316,55					934.944	935.000		168.300.000

Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Satış Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Köşe Olma Durumu	Konum	Şerefiye Katsayısı	Birim Kira(TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL)	Geri Dönüş Süresi (Yıl)	Gelir Yöntemine Göre Değer(TL)
Zemin Kat Ve 1. Normal Kat	170	Depolu Dükkân	241,5	197,45	Ara	5	0,947969	710	132.923	132.900	15	23.922.000
1. Normal Kat Ve 2. Normal Kat	172	Depolu Dükkân	200,4	162,25	Ara	1	1,024465	710	118.040	118.000	15	21.240.000
1. Normal Kat Ve 2. Normal Kat	173	Depolu Dükkân	199,8	176,25	Ara	3	0,995736	710	124.630	124.600	15	22.428.000
1. Normal Kat Ve 2. Normal Kat	174	Depolu Dükkân	242,3	209,95	Ara	4	0,97766	710	145.765	145.800	15	26.244.000
1. Normal Kat	175	Depolu Dükkân	142,3	142,3	Ara	2	1,086967	710	109.842	109.800	15	19.764.000
1. Normal Kat	176	Depolu Dükkân	159,6	159,6	Köşe	1	1,218335	710	138.086	138.100	15	24.858.000
TOPLAM			1185,9	1047,8						769.200		138.456.000



6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri 6.5.3 gelir yaklaşımında hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 3.511.200 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan toplam değerleri aşağıda gösterilmiştir

	Pazar Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı
Loca 1	624.362.000	628.200.000
Loca 2	218.521.000	220.656.000
Toplam	842.883.000	848.856.000

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerleri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerleri birbirine yakındır. Nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler dikkate alınmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu proje için şirketimiz tarafından 06.01.2020 tarihinde KLRGY-2019-00002 numaralı 08.01.2021 tarihinde KLRGY-2020-00007 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “konut” ve “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının 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 cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2024 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri
KDV Hariç	842.883.000
KDV Dâhil	932.085.580

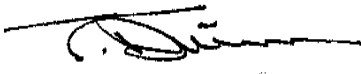
	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası
KDV Hariç	3.511.200
KDV Dâhil	4.213.440

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı net alanı 150 m² 'yi aşan konutlarda ve ticari gayrimenkullerde %20, net alanı 150m² altındaki konutlar için %1 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566





9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Yapı Ruhsatları
4. Yapı Kullanma İzin Belgesi
5. Mimari Proje
6. Fotoğraflar
7. SPK Lisans Örnekleri
8. Mesleki Tecrübe Belgeleri