

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE YER
ALAN 484 ADA 17 PARSEL İÇİN KİLER GYO
A.Ş.'NİN ARSA SAHİBİ OLARAK YÜKLENİCİ
(İHLAS MARMARA EVLERİ ORTAK GİRİŞİMİ) İLE
YAPMIŞ OLDUĞU 03.05.2017 TARİHLİ
DÜZENLEME ŞEKLİNDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT
VE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI HASILAT PAYLAŞIMI
SÖZLEŞMESİ'NE DAYALI**

HAKLARIN DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.10.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR NO	KLGYO-1910123
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE YER ALAN 484 ADA 17 PARSEL İÇİN KİLER GYO A.Ş.'NİN ARSA SAHİBİ OLARAK YÜKLENİCİ (İHLAS MARMARA EVLERİ ORTAK GİRİŞİMİ) İLE YAPMIŞ OLDUĞU 03.05.2017 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİ'NE DAYALI HAKLARI
DEĞERLEME ADRESİ	KAVAKLI MAHALLESİ AYASOFYA CADDESİ 484 ADA 17 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402403) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Tapular
- Ek 8** - Pazar Yaklaşımı Değer listeleri (Konut-Ticaret)
- Ek 9** - Doğ. Kap. Yaklaşımı Değer listeleri (Konut-Ticaret)
- Ek 10** - Sözleşme
- Ek 11** - Kiler Gyo A.Ş. Sözleşme Koşulları Kapsamında Mevcut Paylaşım Durumu

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Kiler GYO A.Ş.'nin, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi'nde yer alan 484 ada 17 parsel için arsa sahibi olarak yüklenici ile yapmış olduğu 03.05.2017 tarihli Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'ne dayalı haklarının pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Bu haklar aşağıda bilgileri bulunan, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan tapu kayıtlarına istinaden, İhlas Marmara 4 Evleri projesinde stoklarda kalan 570 adet bağımsız bölümündeki hakların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Kiler GYO A.Ş.'nin, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi'nde yer alan 484 ada 17 parsel için arsa sahibi olarak yüklenici ile yapmış olduğu 03.05.2017 tarihli Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'ne dayalı haklarının pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Bu haklar aşağıda bilgileri bulunan, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan tapu kayıtlarına ve stok listelere istinaden, İhlas Marmara 4 Evleri projesinde stoklarda kalan 570 adet bağımsız bölümündeki hakların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor KLGYO-1910123 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen tapu kayıtlarında yer alan 570 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1810053		
Rapor Tarihi	08.01.2019		
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE YER ALAN 484 ADA 17 PARSEL İÇİN KİLER GYO A.Ş.'NİN ARSA SAHİBİ OLARAK YÜKLENİCİ (İHLAS MARMARA EVLERİ ORTAK GİRİŞİMİ) İLE YAPMIŞ OLDUĞU 03.05.2017 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİ'NE DAYALI HAKLARI		
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	130.079.740		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEYLİKDÜZÜ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	YAKUPLU
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	484
Parsel No	:	17
Alanı (m ²)	:	35.337
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Kat İrtifakı
Sahibi	:	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 17.12.2019 tarihinde Beylikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü'nden TAKBİS Belgesi şeklinde alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Beyan:

Yönetim Planı: 26.08.2019 (10.09.2019 - 22205)

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Şerh:

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

(İlgili 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 taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; 484 ada 11 parselin ve 484 ada 16 parselin tevhibi neticesinde oluşan parsel 14.12.2017 tarihinde 484 ada 17 parsel olarak tescil edilmiştir. Ardından değerlendirme konusu taşınmaz 10.09.2019 tarihinde 22205 yevmiye no'su ile gayrimenkul ana taşınmaz vasfında iken kat irtifakı kurulmuş ve 684 adet bağımsız bölüm oluşturulmuştur.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğünden 16.10.2019 tarihinde alınmış olan 39731731-310.05-E.988411 sayılı olan imar yazısına göre değerlemeye konu 484 ada 17 parsel sayılı taşınmaz; İB.B. Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tasdik tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planın; Konut Alanı (E=1.60, H=15.50 metre) olarak planlanmıştır. Söz konusu parsel,18.madde alanında kalmakta olup, 17.12.2012 tarihli 18.madde ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı bulunmaktadır. Ayrıca arazi toplulaştırma alanı ile ilgili 02/07/2012 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar palanı tadilatı bulunmaktadır. Plan Notları ;

1.1.1. Yapı emsal hesabı net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.

1.1.2. Binalar oturdukları tabi zemin ortalamasından kot alacaklardır.

1.1.3. Kapalı ve açık çıkma yapılmayacaktır.

1.1.4. Bir parselde birden fazla yapı (blok) yapılabilir.

1.1.5. Yapılara farklı katlardan girişler yapılabileceğinden ± 0.00 kotuna göre su basman seviyesi, maksimum 1.00 m olarak düzenlenebilir.

1.1.6. Bu alanlarda planların tasdikinden sonra bir kez daha ifraz işlemi yapılamaz.

1.1.7. Yerleşim projesi hazırlanırken bir aileye bir otopark düşecek şekilde otopark alanı ayrılacaktır.

1.1.8. Yapılar kat yükseklikleri farklı olan gruplar halinde de yapılabilir.

1.1.9. Yapılar arasındaki mesafe minimum yapı yüksekliği (h) kadar olacaktır.

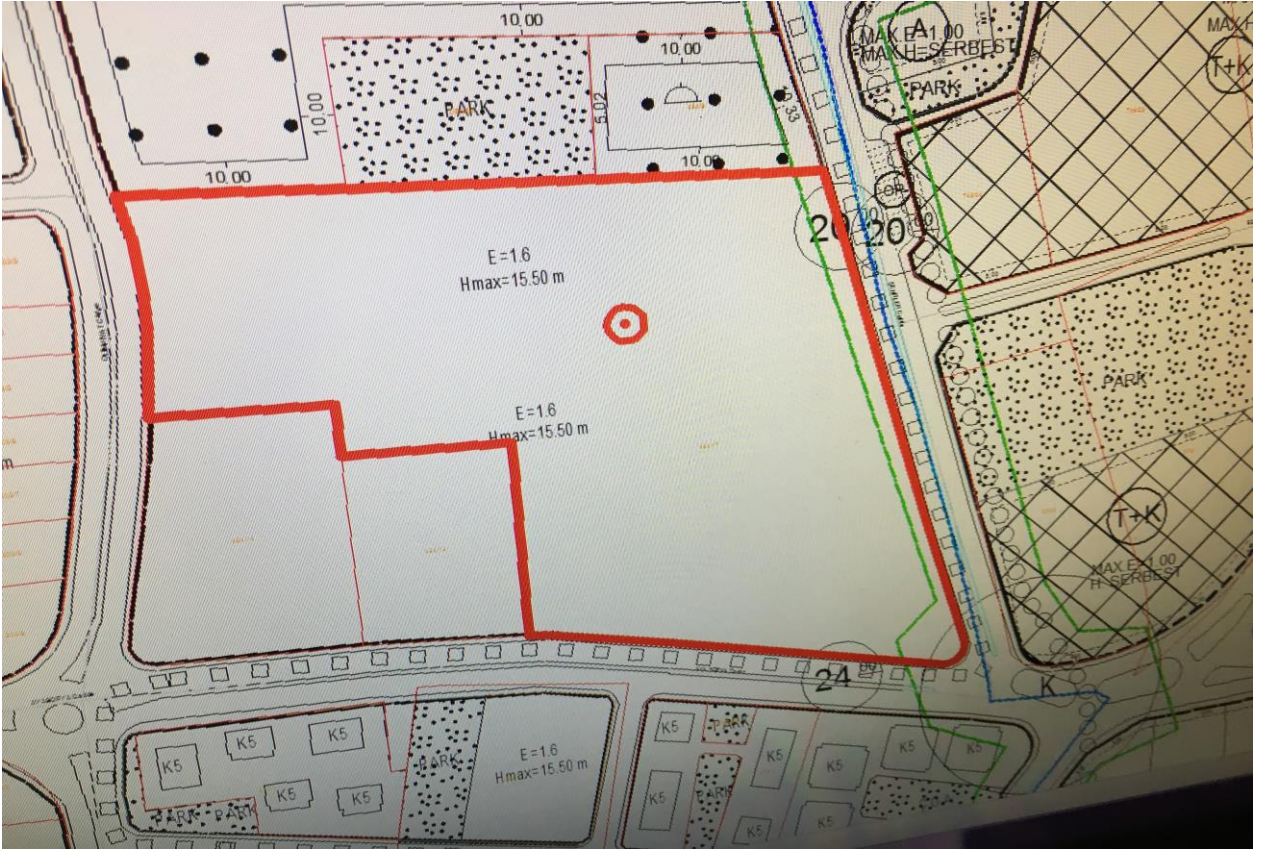
1.1.10. Yapılar plandaki yollardan veya ada içerisindeki düzenlenecek yollardan servis alabilirler.

1.1.11. Teknik altyapı (yol, su, kanal, telekom vb...) Tesisleri girişimciler tarafından gerçekleştirilecektir.

1.1.12. Site, toplu konut ve kooperatif uygulamalarında, boşaltma tasfiye tesis alanları alt yapı projeleri yapıldıktan sonra ve yeri ile büyüklüğü belirlenerek vaziyet planlarında gösterilecektir.

1.1.13. Açık ve kapalı spor ve/veya yüzme havuzu ile siteye hizmet edecek bir katı ve 100 m²'yi geçmeyen sosyal tesis yapıları yapılabilir. Toplam inşaat alanına dahil değildir.

1.1.14. 1500 m²'den küçük ifraz işlemi yapılamaz.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık dönemde plan değişikliği yaşanmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Beylikdüzü Belediyesi'nde imar arşivinde yapılmıştır. Mimari proje dijital ortamda incelenmiştir. Yapı ruhsatları ve tadilat ruhsatları aşağıdaki tabloda belirtildiği şekildedir. 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. Kat irtifakı kurulmuş olmasından ötürü onaylı olan kat irtifakı projesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden incelenmiştir. Yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda belirtildiği şekildedir.

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 m ²

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 m ²

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 m ²	38.425,00 m ²	145.735,05 m ²	

TADİLAT RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	Brm. Sayısı (Garaj)	Bağ.Brm. 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 m²	

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje için 10 adet 31.01.2018 tarihli tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Mevcutta inşaat faaliyeti başlamış durumdadır. Proje A1-B1-B2-B3-C1-C2-C3-C4-C5 isimli mesken ve işyeri içeren bloklardan ve otopark bloğundan oluşmaktadır. Müteahhit firmadan alınan bilgiye göre projenin genel bitmişlik seviyesi %33 tür. Projenin yasal belge ve eklerine uygun olarak inşasına devam edildiği gözlemlenmiştir.

Beylikdüzü Tapu Müdürlüğünde 684 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş arsa payları belirlenmiştir. Değerlemede onaylı yapı ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş olan tapu listesinde yer alan mülkiyeti Kiler GYO A.Ş.'ye ait olan taşınmazlar için Kiler GYO A.Ş. tarafından iletilen icmal listesinde belirtilmiş olan kullanım alanları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin yapı denetim işlerini Atabey Yapı Denetim Ltd. Şti. nin üstlendiğini yapı ruhsatlarından anlaşılmıştır.

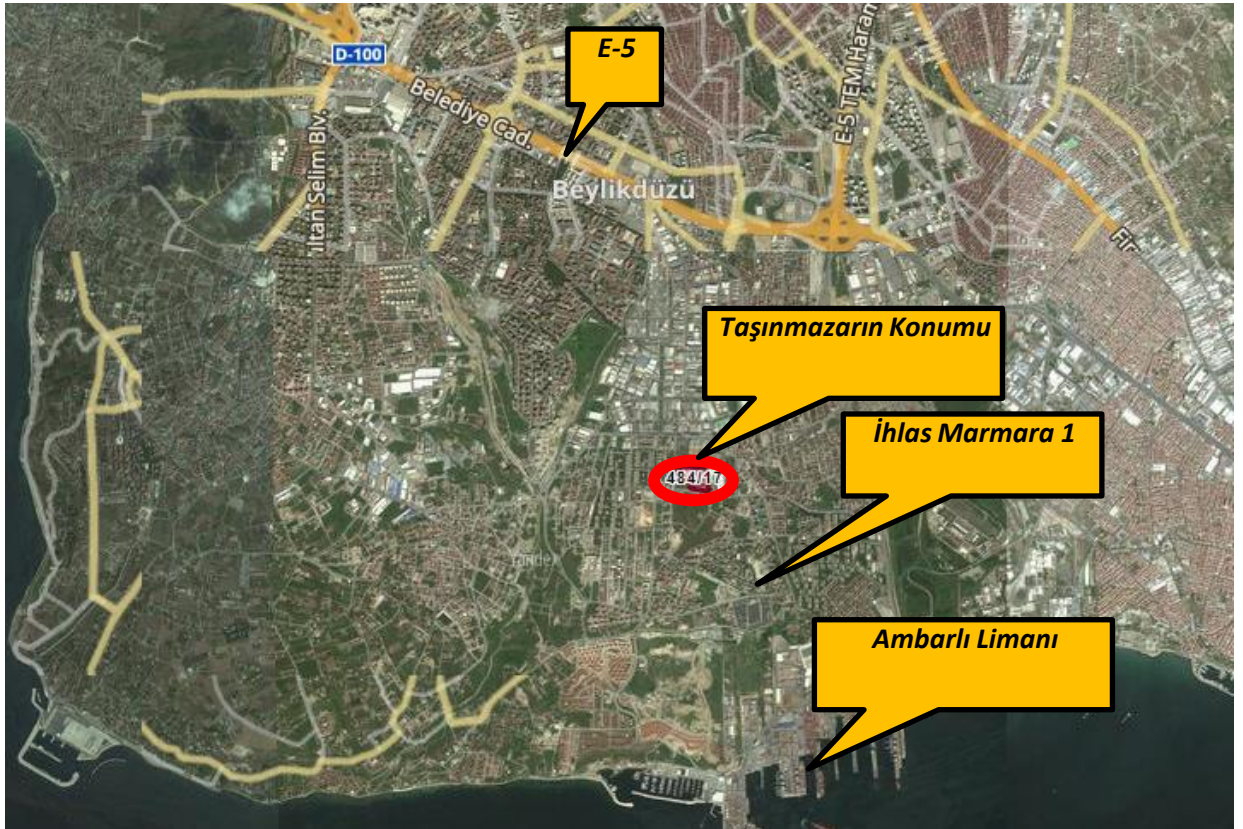
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

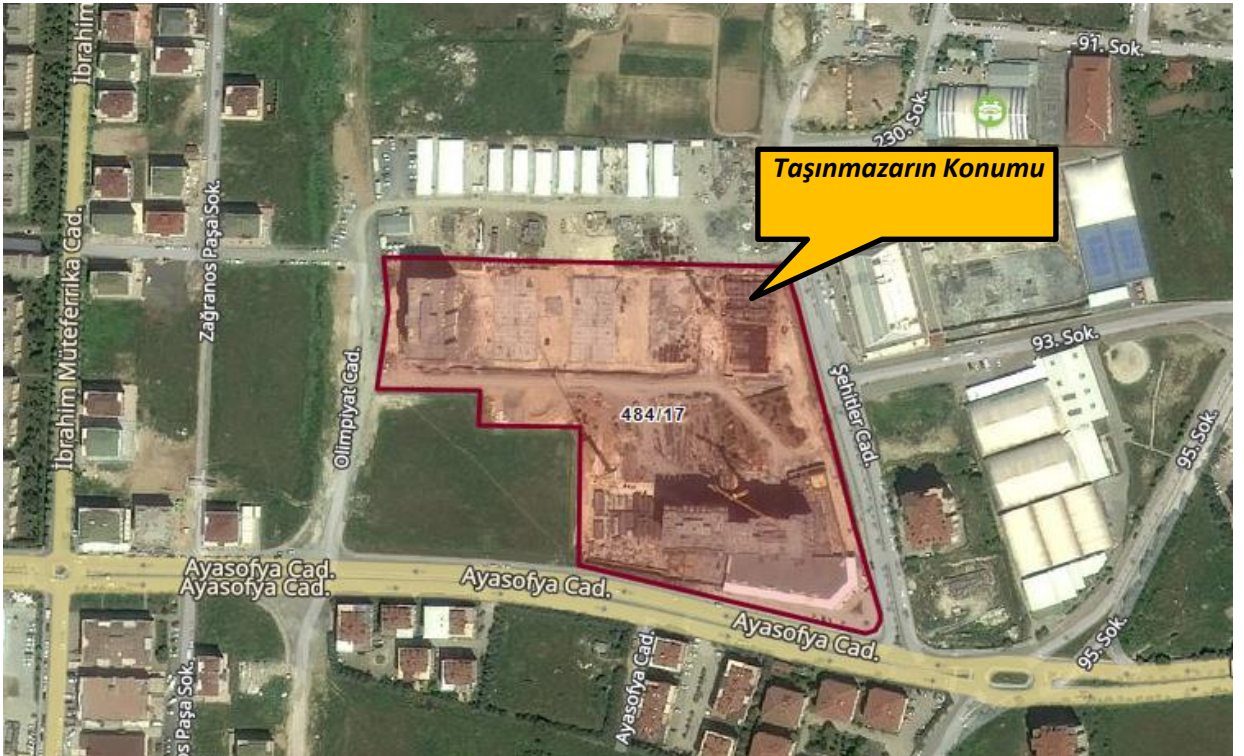
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz ; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 484 ada 17 parselde kain 35.337,46 m² alanlı "Arsa" üzerinde ruhsatlandırılmış projedir. Bu değerlendirme raporu tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan tapu kayıtlarına istinaden, İhlas Marmara 4 Everi projesinde stoklarda kalan 570 adet bağımsız bölümündeki hakların değerlendirme tarihindeki Kiler GYO A.Ş.'nin payının pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi, Kocatepe Caddesi üzerinde konumlu olan değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede site içerisinde yer alan yüksek katlı konutlar bulunmaktadır. İhlas Marmara 1 ve 2 Evleri, Eston Evleri, Huzurlu Marmara Evleri, Yakuplu Marina, Ambarlı Limanı ile nirengi noktaları bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi, Kocatepe Caddesi üzerinde konumlu olup, taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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 inşaat faaliyetleri başlamış durumdadır. Proje yapı ruhsatlarına göre 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. Projede ruhsattaki mesken alanları 90.817,40 m², ticaret alanları 16.492,65 m² ve ortak alanlar 38.425,00 m², otopark 28.697,80 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 174.432,85 m² alanlıdır. İnşaat faaliyeti başlamış durumda olup Müteahhit firmadan alınan bilgiye göre projenin bitmişlik seviyesi %33 tür.

Projede yer alan bloklar A1-B1-B2-B3-C1-C2-C3-C4-C5 blokları olarak tanımlanmıştır.

A1 Blok: Konut ve ofis/işyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 72 adet mesken, 6 adet ticari ünite tanımlıdır.

B1 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 78 adet mesken tanımlıdır.

B2 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 78 adet mesken tanımlıdır.

B3 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 78 adet mesken tanımlıdır.

C1 Blok: Konut ve ofis/işyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 70 adet mesken, 14 adet ticari ünite tanımlıdır.

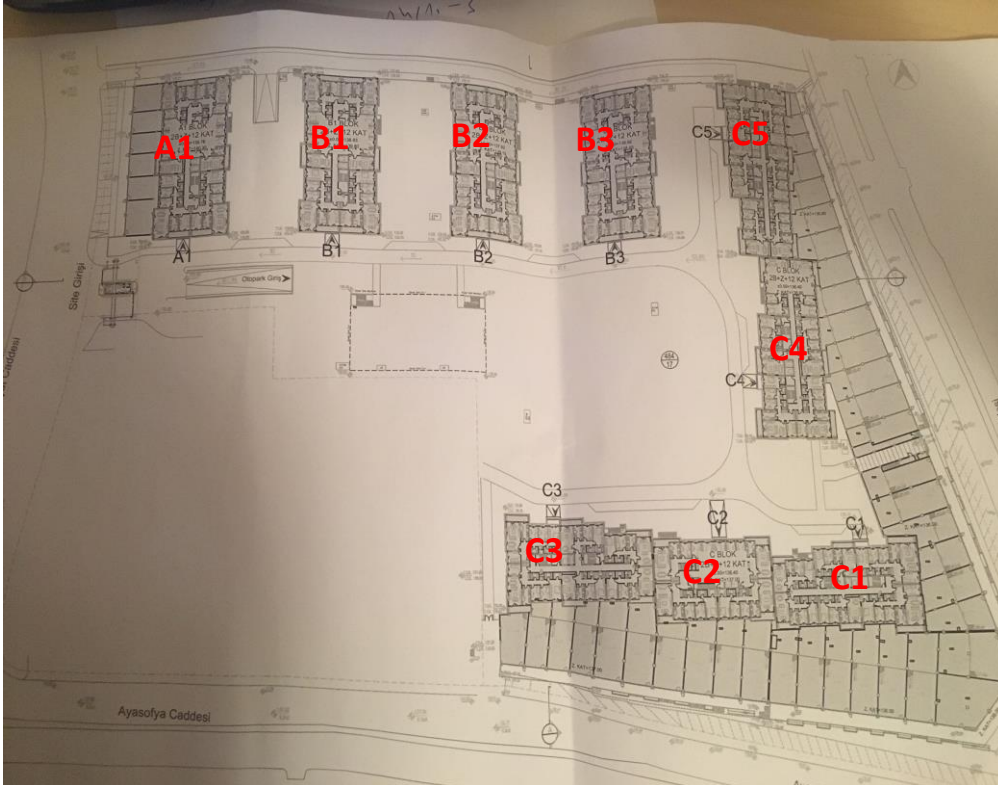
C2 Blok: Konut ve ofis/işyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 48 adet mesken, 4 adet ticari ünite tanımlıdır.

C3 Blok: Konut ve ofis/işyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 72 adet mesken, 6 adet ticari ünite tanımlıdır.

C4 Blok: Konut ve ofis/işyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 72 adet mesken, 7 adet ticari ünite tanımlıdır.

C5 Blok: Konut ve ofis/işyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 72 adet mesken, 7 adet ticari ünite tanımlıdır.

Ayrıca Sosyal Tesis ve Otopark bloğu bulunmakta olup bu blokta da kapalı garaj alanı tanımlanmıştır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu



Harita 2 -İstanbulun İlçelerinin Konumları

4.1.2 - Beylikdüzü İlçesi

M.Ö. 7 yy'da ilk yerleşimin başladığı Beylikdüzü'nün kurucularının Helenler olduğu varsayılır. M.Ö. 2.yy'da Bizans egemenliğine giren Büyükçekmece'nin gözde beldelerinden biri olan Beylikdüzü, İstanbul'un fethinden sonra Osmanlı İmparatorluğu'na bağlanmıştır. Sınırları içerisinde kalan bölgede henüz pek fazla kalıntıya rastlanmamış olması, ilk bakışta Beylikdüzü'nün tarihi konusunda yanıltıcı bir izlenim verebilir. Fakat yerleşim yerlerinin sınırları zamanla, başta yönetsel olmak üzere çeşitli nedenlerle değişikliğe uğradığı için, özellikle de İstanbul gibi dünyanın tarihsel doku bakımından en zengin şehirlerinden birinde, bir semtin tarihine ilişkin izleri sürerken, resmi sınırlardaki bu tarihsel değişkenliği gözardı etmeden, yanlış peşin hükümlere karşı belirli bir esnekliği sürekli gözetmek, semtleri çevredeki yerleşim yerleriyle birlikte değerlendirmek gerekir. Bu bakımdan Beylikdüzü ve çevresinin sanılan aksine İstanbul'un, hatta Türkiye'nin ve dünyanın en eski yerleşim yerlerine aslında çok yakındır.

Beylikdüzü, TBMM'nde 6 Mart 2008 yılında kabul edilen ve Resmi Gazete'nin 26824 numaralı mükerrer sayısında yayınlanan 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile tesis edildi. Kanunun ilçe kurulmasını belirleyen 1. maddesinin 20. fıkrasında Beylikdüzü ilçesinin kurulmasına ilişkin olarak, "Gürpınar ve Yakuplu" ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak ekli (18) sayılı listede adları yazılı mahalleler ile mahalle kısımları Beylikdüzü İlk Kademe Belediyesine katılmıştır. Ekli (18) sayılı listede adları yazılı mahalleler merkez olmak üzere İstanbul ilinde "Beylikdüzü" kurulacağı karara bağlanıyordu. 18 Sayılı listede ise Beylikdüzü ilk kademe belediyesine bağlı "Büyükşehir, Cumhuriyet, Sahil, Barış, Kavaklı" mahalleleri ile Gürpınar ilk kademe belediyesine bağlı "Adnan Kahveci, Dereağzı, Merkez" mahalleleri ve Yakuplu ilk kademe belediyesine bağlı "Marmara, Merkez" mahallelerinin yeni ilçenin mahallelerini oluşturacağı ifade ediliyordu.

Böylece Beylikdüzü, 2008 yılında İstanbul'un batı kesiminde, Marmara Denizi sahilinde, Avrupa yakası bölümünde Küçükçekmece Gölü ile Büyükçekmece Koyu arasında yer alan bölgede, ilçe olarak kuruldu. Aynı tarihte kurulan 5 ilçeden biri olan Beylikdüzü, ilçe olduğunda 186.784 nüfusa ve 10 mahalleye sahipti. Daha evvel Büyükçekmece ilçe sınırları içinde bulunan Beylikdüzü (Kavaklı), Gürpınar ve Yakuplu belde belediyelerin bazı mahallelerinin birleştirilmesiyle oluşturulan Beylikdüzü ilçesine, Yakuplu Belediyesi sınırlarına dahil Güzelyurt ve Merkez OSB Mahalleleri ve Gürpınar Belediyesi sınırlarındaki Pınarteppe Mahallesi dahil edilmemişti. Bunlardan Pınarteppe, Büyükçekmece ilçesine; Güzelyurt ve Merkez OSB Mahalleleri ise Esenyurt ilçesine verildi. Bu mahallelerin Beylikdüzü ilçesi sınırları dışında kalmasıyla 22.891 kişi de diğer ilçe nüfuslarına katılmıştı. Günümüzde Beylikdüzü İstanbul'un en gözde ilçelerinden biri olup ilçe sakinlerinin rahat yaşadığı, sosyal alanlarının çok, suç oranının en az olduğu ilçe haline gelmiş ve her geçen gün kendini geliştiren bir Belediye olmuştur. Nufusu 2018 yılı verilerine göre 331.525 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ikinci yarısında, 2019 yılının ilk üç çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, yapılan genel seçimlerin öncesinde ve sonrasında doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, yine gerçekleştirilmekte olan sınır ötesi hareketin, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beylikdüzü Belediyesi, Beylikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmış, kat irtifakı tesis edilmiştir.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat tamamlanmamış durumdadır.
- * Bölgedeki satılık konut arzı yüksektir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İhas Marmara 4 Evleri Projesinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen tapu listesinde yer alan 570 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların tamamlanması durumundaki değer tespitinde ;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Konut Emsalleri

* **HUZURLU MARMARA**



Huzurlu İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilen Huzurlu Marmara projesi; 18.320 m² arsa alanı üzerinde, 10 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Oturum başlamış durumdadır. Sitede 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibinden 533 367 67 41	2+1	97m ²	465.000 TL	4.794 TL/m ²
Sahibinden 533 608 38 25	3+1	140m ²	735.000 TL	5.250 TL/m ²
Gazel Emlak 0 212 876 79 00	4+1	177m ²	870.000 TL	4.915 TL/m ²
Ortalama				4.986 TL/m²

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Site Emlak 212 875 89 00	2+1	97m ²	1.600 TL	16 TL/m ²
Taşyaran Emlak 212 875 262 7	3+1	140m ²	2.400 TL	17 TL/m ²
Rise İstanbul Emlak 212 883 74 73	4+1	177m ²	3.250 TL	18 TL/m ²
Ortalama				17 TL/m²

* **ESTON REŞİTPAŞA EVLERİ**



Eston İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilen proje; 44.638 m² arsa alanı üzerinde, 13 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Oturum 2011 yılından bu yana devam etmektedir. Sitede 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banker 212 875 77 21	2+1	96m ²	430.000 TL	4.479 TL/m ²
Capital Bahçeşehir 212 669 52 52	3+1	137m ²	650.000 TL	4.745 TL/m ²
Coldwell Banker 212 875 77 21	3+1	156m ²	655.000 TL	4.199 TL/m ²
Ortalama				4.474 TL/m²

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banker 212 875 77 21	2+1	96m ²	1.750 TL	18 TL/m ²
Coldwell Banker 212 875 77 21	3+1	140m ²	2.700 TL	19 TL/m ²
Rise İstanbul Emlak 212 883 74 73	3+1	156m ²	2.750 TL	18 TL/m ²
Ortalama				18 TL/m²

* **ÇINAR EVLERİ**



11.000 m² arsa alanı üzerinde, 11 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı, yüzme havuzu ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur. Oturum 2013 yılında başlamış durumdadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Marina 212 875 00 34	1+1	68m ²	285.000 TL	4.191 TL/m ²
Sahibinden 533 227 38 39	2+1	110m ²	510.000 TL	4.636 TL/m ²
Koza Emlak 212 875 22 88	3+1	157m ²	655.000 TL	4.172 TL/m ²
Ortalama				4.333 TL/m²

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Marina 212 875 00 34	1+1	68m ²	1.350 TL	20 TL/m ²
Koza Emlak 212 875 22 88	2+1	110m ²	1.850 TL	17 TL/m ²
Koza Emlak 212 875 22 88	3+1	157m ²	2.500 TL	16 TL/m ²
Ortalama				18 TL/m²

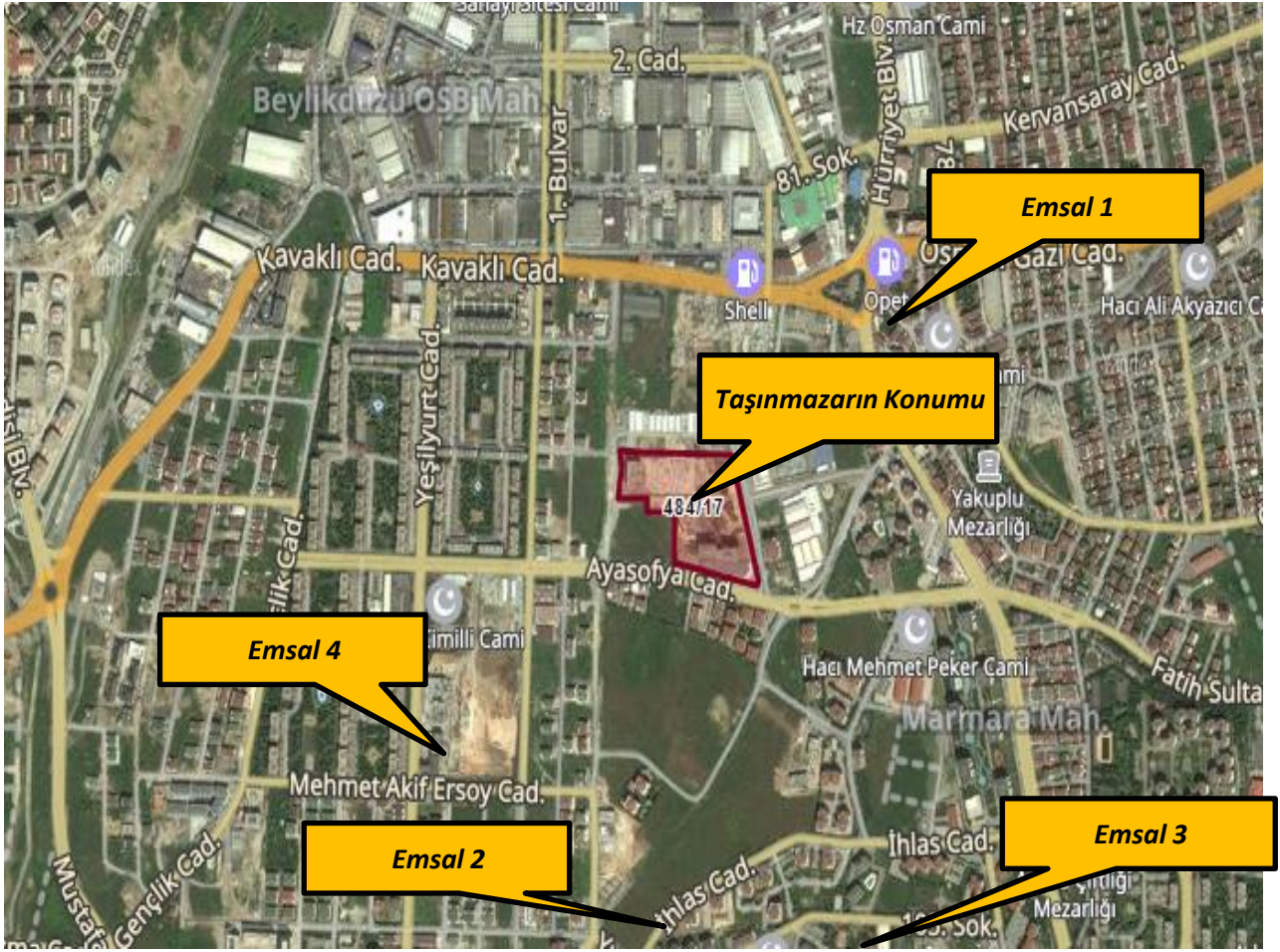
* **ŞEHR-İ BEYAZ KONUTLARI**



18.554 m² arsa alanı üzerinde, 5 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı, yüzme havuzu ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Realty World 530 877 61 53	2+1	120m ²	485.000 TL	4.042 TL/m ²
Sahibinden 532 746 22 26	2+1	120m ²	500.000 TL	4.167 TL/m ²
Küre Gayrimenkul 212 873 38 73	4+1	170m ²	710.000 TL	4.176 TL/m ²
Ortalama				4.128 TL/m²

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Realty World 530 877 61 53	2+1	120m ²	2.100 TL	18 TL/m ²
Küre Gayrimenkul 212 873 38 73	2+1	120m ²	2.250 TL	19 TL/m ²
Küre Gayrimenkul 212 873 38 73	4+1	170m ²	2.800 TL	16 TL/m ²
Ortalama				18 TL/m²



Dükkan Emsalleri

1 Arizon Yapı Emlak

Tel 212 596 99 99

Yakın konumda bulunan 200 m² alanlı olarak pazarlanan dükündür. Konum olarak ara sokakta olmasından dolayı daha kötüdür.

SATILIK	200 .-M ²	1.500.000 .-TL	7.500 .-TL/M ²
KİRALIK	200 .-M ²	4.900 .-TL	25 .-TL/M ²

2 Sahibinden

Tel 535 483 56 53

Yakın konumda Hürriyet Bulvarı üzerinde bulunan zemin katta 150 m² alanlı olarak pazarlanan dükündür. Konum olarak daha iyi konumdadır.

SATILIK	150 .-M ²	1.355.000 .-TL	9.033 .-TL/M ²
KİRALIK	150 .-M ²	6.000 .-TL	40 .-TL/M ²

3 Realty World Kurumsal

Tel 530 877 61 53

Deniz İstanbul Sitesi'nde (marinanın hemen üzerinde) bulunan zemin katta 170 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Konum olarak daha iyidir.

SATILIK	170 .-M ²	2.070.000 .-TL	12.176 .-TL/M ²
KİRALIK	170 .-M ²	7.000 .-TL	41 .-TL/M ²

4 My Home Emlak

Tel 537 733 61 29

Yakın konumda Yeşilyurt Caddesi, üzerinde Demir Country Projesinde bulunan zemin katta 269 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Konum olarak daha iyi konumdadır.

SATILIK	269 .-M ²	4.032.000 .-TL	14.989 .-TL/M ²
KİRALIK	269 .-M ²	12.000 .-TL	45 .-TL/M ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 4.000-6.000 TL/m² arasında değişmekte olduğu gözlemlenmiştir.

Dükkan emsalleri ise değerlendirildiğinde benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 7.000-15.000 TL/m² arasında değişmekte olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevki, site içindeki konumları, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak her bir bağımsız bölümün anahtar teslim değeri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLERİ İÇİN) (C1 BLOK 78 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		1.500.000	1.355.000	2.070.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	382,24	200	150	170
BİRİM M ² DEĞERİ		7.500	9.033	12.176
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -10%
KAT	ZEMİN+ASMA			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	DÜKKAN			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	İYİ -15%	İYİ -15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-13%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	-35%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.800	6.509	5.917	7.976

KİRALIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (C1 BLOK 78 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
KİRA FİYATI		4.900	6.000	7.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	382,24	200	150	170
BİRİM M ² DEĞERİ		25	40	41
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-10%	-10%	-10%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-15%	-15%
YAPI KALİTESİ		BENZER	BENZER	BENZER
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-2%	-2%	-2%
TOPLAM DÜZELTME		-1%	-27%	-27%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	28	24	29	30

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 7.000.-TL/m² ile 11.000.-TL/m² (dükkan, depolu dükkan, müstakil, bahçeli) civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 30.-TL/m² ile 55.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak C1 blok 78 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)(C4 BLOK 31 NOLU)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Huzurlu Marmara	Eston Evleri	Şehr-i Beyaz
SATIŞ FİYATI		-		
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	203			
BİRİM M ² DEĞERİ		4.986	4.474	4.128
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
DİĞER BİLGİLER			yapım yılı	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 5%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-11%	-11%
TOPLAM DÜZELTME		14%	20%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.260	5.706	5.346	4.727

KİRALIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (C4BLOK 31 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Huzurlu Marmara	Eston Evleri	Şehr-i Beyaz
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	203,00	17 BENZER 0%	18 BENZER 0%	18 BENZER 0%
CEPHESİ CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
YAPI KALİTESİ YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	yapım yılı BENZER 5%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-16%	-16%
TOPLAM DÜZELTME		10%	14%	9%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	19,60	19	21	20

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 4.000.-TL/m² ile 5.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 15.-TL/m² ile 25.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak C4 blok 31 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki 570 adet bağımsız bölümün her birinin tamamlanması durumundaki değerleri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

Taşınmazların henüz inşaatının tamamlanmamış olması, kat mülkiyetine geçmemiş olması, iskan almamış olması sebebi ile projenin genel inşaat seviyesi dikkate alınarak; inşaat seviyesi değerleri, mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

Kiler GYO A.Ş. söz konusu parselde kat irtifakı kurulmadan önce; değerlendirme konusu taşınmazların inşa edildiği arsa üzerinde hissedar olup, arsa payı 2630587/3533746 'dır. 03.05.2017 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, arsa sahibi olarak gelir paylaşım oranı %43 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş.'den sözleşmelere ek olarak alınan bilgiye göre, Kiler GYO A.Ş. Nin arsa sahibi olarak alacağı %43 'lük hakkın yanında her bir malikin yükleniciden alacağı %43 lük pay içerisinde %1 oranında haksahibi olduğu öğrenilmiştir. Hesaplamalarda bu hususlar dikkate alınmıştır. Sözleşme gereği KILER GYO A.Ş. projeyi, mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır.

Değerleme tarihi itibari ile söz konusu Projede kat irtifakı kurulmuş olup Kiler GYO A.Ş.'nin mülkiyetinde 570 adet bağımsız bölüm bulunduğu bilgisi verilmiştir. Bu taşınmazların mülkiyetinin Kiler GYO A.Ş de olmasına karşın, sözleşme hükümleri kapsamında, satışlar yapıldıkça hasılatın % 57 si yükleniciye, % 43 ü ise Kiler GYO A.Ş. ye devredilmektedir. Kiler GYO A.Ş. tarafından iletilen bilgiye göre kat irtifakı kurulurken toprak sahipleri ile yapılan sözleşmelerden kaynaklı olarak bazı maliklerin hakları devretilmiş olup bazı maliklerin hakları henüz devredilmemiştir. Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki 570 adet bağımsız bölümden hisse alacak malikler bulunmaktadır. Dolayısı ile Kiler GYO A.Ş. ye kalacak olan % 43 hisseden, daha önceki toprak sahipleri ile yapılan sözleşmeler uyarınca alınan paydan toplam % 4,57 oranında pay verileceği bilgisi edinilmiştir. Diğer arsa sahiplerine verilecek hisse payları Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş olup, detaylı tablo eklerde sunulmuştur. Bu kapsamda taşınmazların her birinin münferit değeri hesaplandıktan sonra sözleşmeler kapsamında 570 adet bağımsız bölümden % 38,43 oranı Kiler GYO A.Ş. nin değeri olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların tamamlanması durumundaki değerleri kat, konum vb. özelliklerine göre takdir edilmiş olup mevcut durum değeri taşınmazların tamamlanması durumundaki değerinden kalan inşaat maliyetlerinin düşülmesi suretiyle bulunmuştur. Satılabilir alan üzerinden birim inşaat maliyetlerinin piyasa koşulları incelendiğinde bölge ve yapı kalitesi göz önünde bulundurularak 2.000.-TL-2.800.-TL aralığında olacağı öngörülmüş taşınmazlar için 2.550.TL öngörülmüştür. Toplam inşaat maliyetleri hesaplanmıştır. İnşaat seviyesi %33 olup, taşınmazların tamamlanması durumundaki değerlerinden eksik imalat maliyetleri düşülmek sureti ile mevcut durum değerleri takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

539 Adet Konutun Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri	459.456.594 TL
539 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	176.569.169 TL
539 Adet Konutun Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	308.565.291 TL
539 Adet Konutun Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	118.581.641 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

31 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri	77.229.196 TL
31 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	29.679.180 TL
31 Adet Dükkanın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	55.954.749 TL
31 Adet Dükkanın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	21.503.410 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

570 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	536.685.790 TL
570 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	206.248.349 TL
570 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	364.520.040 TL
570 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	140.085.051 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde İhas Marmara 4 Evleri isimli proje devam etmekte olup, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu proje için müşteri tarafından ibraz edilen tapu listelerine göre mülkiyeti Kiler GYO A.Ş.'ye ait olan 570 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazların konut/dükkan nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın, arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabiliyor olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabiliyor olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen konut emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %3,92-%4,73 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda konutlar için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %4,30 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Huzurlu Marmara	140	2.400	28.800	735.000	3,92%
Eston Reşitpaşa	140	2.700	32.400	685.000	4,73%
Çınar Evleri	110	1.850	22.200	510.000	4,35%

Yukarıda belirtilen ticaret emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konuları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %3,92-%5,31 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda ticaret için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %4,40 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	200	4.900	58.800	1.500.000	3,92%
Emsal 2	150	6.000	72.000	1.355.000	5,31%
Emsal 3	170	7.000	84.000	2.070.000	4,06%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 484 ada 17 parsel üzerinde yer alan 539 adet mesken nitelikli ve 31 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık net kira gelirinin, yıllık net gelirleri hesaplanmıştır. Konutlar için kapitalizasyon oranı ortalama olarak %4,30; ticari birimler için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %4,40 kullanılmak sureti ile taşınmazların tamamlanması durumundaki nihai değerleri takdir edilmiştir. Mevcut durum değer takdirinde yine projenin projenin genel inşaa seviyesi dikkate alınarak; inşaat seviyeli değerleri, mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir.

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

539 Adet Konutun Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri	477.513.700 TL
539 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	183.508.515 TL
539 Adet Konutun Mevcut İnşaa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	326.622.397 TL
539 Adet Konutun Mevcut İnşaa Seviyesine İstinaden Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	125.520.987 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

31 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri	87.040.000 TL
31 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	33.449.472 TL
31 Adet Dükkanın Mevcut İnşaa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	68.180.753 TL
31 Adet Dükkanın Mevcut İnşaa Seviyesine İstinaden Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	26.201.863 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

570 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	564.553.700 TL
570 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	216.957.987 TL
570 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	394.803.150 TL
570 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	151.722.851 TL

Değerlemesi yapılan Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki 570 adet bağımsız bölümün her birinin tamamlanması durumundaki değerleri Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır. Taşınmazların henüz inşaatının tamamlanmamış olması, kat mülkiyetine geçmemiş olması, iskan almamış olması sebebi ile inşaat seviyeli değerleri mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir. Doğrudan Kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 484 ada 17 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

570 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	536.685.790 TL
570 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	206.248.349 TL
570 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	364.520.040 TL
570 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	140.085.051 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

570 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	564.553.700 TL
570 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	216.957.987 TL
570 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	394.803.150 TL
570 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	151.722.851 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne pazar yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Proje içinde yer alan bağımsız bölümlere takdir edilen değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmesine alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listedeki belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Tapu kayıtlarında bilgileri verilmiş olan arsa sahipleri (Hak Sahibi) ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi (Yüklenici) arasında Büyükçekmece 12. Noterliği'nin 03.05.2017 tarih ve 17891 sayılı yevmiye ile tasdik edilmiş Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır.

Madde 3.1. Sözleşmenin Konusu

Arsa Sahibi iş bu sözleşmede Kiler GYO A.Ş.'nin sözleşmeye konu taşınmaz üzerinde kendi mülkiyetinde bulunan 2630587/3039637 oranındaki arsa payına ek olarak 409050/3130903 oranındaki arsa payının da malikleri adına 21.12.2015 tarih ve 41701 yevmiye numarasında katyitli düzenleme şeklinde imarlı arsa üretimi Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi ve 28.04.2017 tarih 05763 yevmiye numarasında kayıtlı Beyoğlu 39. Noterliği ve onaylı Ek Sözleşmeden doğan hakları ile arsa sahibi sıfatı ile hareket ettiğini beyan etmiştir.

Madde.5.1 (HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİ)

Arsa Sahibi gelir payı oranı %43 ve Yüklenici gelir payı oranı %57'dir.ği

Madde 6.1 (KAT KARŞILIĞI PAYLAŞIM YÖNTEMİ)

İş bu sözleşmeye konu taşınmazın 1206557/3130903 hissesi taraflar açısından kat karşılığı paylaşımına tabi olacaktır. Buna göre arsa sahibi ve yüklenici yukarıda zikredilen arsa payına isabet eden, projede yer alacak konut ve ticaret nitelikli bağımsız bölümlerin %43'ünün Arsa Sahibine ve %57 sinin de yapılacak olan inşaat karşılığında yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılmasını gayri kabili rücu olarak kabul ve taahhüt etmiştir.

Kiler GYO A.Ş. söz konusu parselde kat irtifakı kurulmadan önce; değerlendirme konusu taşınmazların inşa edildiği arsa üzerinde hissedar olup, arsa payı 2630587/3533746 'dır. 03.05.2017 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, arsa sahibi olarak gelir paylaşım oranı %43 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş.'den sözleşmelere ek olarak alınan bilgiye göre, Kiler GYO A.Ş. Nin arsa sahibi olarak alacağı %43 'lük hakkın yanında her bir malikin yükleniciden alacağı %43 lük pay içerisinde %1 oranında haksahibi olduğu öğrenilmiştir. Hesaplamalarda bu hususlar dikkate alınmıştır. Sözleşme gereği KİLER GYO A.Ş. projeyi, mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır.

Değerleme tarihi itibari ile söz konusu Projede kat irtifakı kurulmuş olup Kiler GYO A.Ş.'nin mülkiyetinde 570 adet bağımsız bölüm bulunduğu bilgisi verilmiştir. Bu taşınmazların mülkiyetinin Kiler GYO A.Ş de olmasına karşın, sözleşme hükümleri kapsamında, satışlar yapıldıkça hasılatın % 57 si yükleniciye, % 43 ü ise Kiler GYO A.Ş. ye devredilmektedir. Kiler GYO A.Ş. tarafından iletilen bilgiye göre kat irtifakı kurulurken toprak sahipleri ile yapılan sözleşmelerden kaynaklı olarak bazı maliklerin hakları devretilmiş olup bazı maliklerin hakları henüz devredilmemiştir. Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki 570 adet bağımsız bölümden hisse alacak malikler bulunmaktadır. Dolayısı ile Kiler GYO A.Ş. ye kalacak olan % 43 hisseden, daha önceki toprak sahipleri ile yapılan sözleşmeler uyarınca alınan paydan toplam % 4,57 oranında pay verileceği bilgisi edinilmiştir. Diğer arsa sahiplerine verilecek hisse payları Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş olup, detaylı tablo eklerde sunulmuştur. Bu kapsamda taşınmazların her birinin münferit değeri hesaplandıktan sonra sözleşmeler kapsamında 570 adet bağımsız bölümden % 38,43 oranı Kiler GYO A.Ş. nin değeri olarak takdir edilmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 484 Ada 17 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Değerlemede onaylı yapı ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteriden tarafımıza iletilmiş olan stok listesinde yer alan taşınmazlar ve alanları değerlemede dikkate alınmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Taşınmazların tamamlanması durumunda kiraya verilebileceği düşünülmektedir.

6.5.6 - 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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." denilmekte olup, Kiler GYO A.Ş. arsa sahibi sıfatı ile imzaladığı 03.05.2017 tarih ve 17892 sayılı yevmiye ile tasdik edilmiş Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi tebliğde yapılan tanıma uygunluk arz etmektedir.

Tebliğ'in 26. maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Söz konusu hüküm GYO'ların arsa sahipleri ile yaptıkları sözleşmelerden kaynaklanan haklarını güvence altına almasını amaçlayan bir düzenlemedir. Kiler GYO A.Ş. arsa sahibi sıfatı ile yüklenici ile imzaladığı 03.05.2017 tarih ve 17892 sayılı yevmiye ile tasdik edilmiş Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine ilişkin tapu siciline her hangi bir şerh düşülmemiştir.

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

Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 484 ada 17 parsel için yapı ruhsatları alınmış, inşaat başlanmış, kat irtifakı kurulmuştur olup, yasal gerekli tüm belgeler mevcuttur.

Değerleme tarihi itibarı ile söz konusu Projede kat irtifakı kurulmuş olup Kiler GYO A.Ş.'nin mülkiyetinde 570 adet bağımsız bölüm bulunduğu bilgisi verilmiştir. Bu taşınmazların mülkiyetinin Kiler GYO A.Ş. de olmasına karşın, sözleşme hükümleri kapsamında, satışlar yapıldıkça hasılatın % 57 si yükleniciye, % 43 ü ise Kiler GYO A.Ş. ye devredilmektedir. Kiler GYO A.Ş. tarafından iletilen bilgiye göre kat irtifakı kurulurken toprak sahipleri ile yapılan sözleşmelerden kaynaklı olarak bazı maliklerin hakları devretilmiş olup bazı maliklerin hakları henüz devredilmemiştir. Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki 570 adet bağımsız bölümden hisse alacak malikler bulunmaktadır. Dolayısı ile Kiler GYO A.Ş. ye kalacak olan % 43 hisseden, daha önceki toprak sahipleri ile yapılan sözleşmeler uyarınca alınan paydan toplam % 4,57 oranında pay verileceği bilgisi edinilmiştir. Diğer arsa sahiplerine verilecek hisse payları Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş olup, detaylı tablo eklerde sunulmuştur. Bu kapsamda taşınmazların her birinin münferit değeri hesaplandıktan sonra sözleşmeler kapsamında 570 adet bağımsız bölümden % 38,43 oranı Kiler GYO A.Ş. nin değeri olarak takdir edilmiştir.

Bu çerçevede anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı düşünülmektedir.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlanmıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapılamaz. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Bu çerçevede anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu İhas Marmara 4 Everi kapsamında yer alan 570 adet bağımsız bölümün Kiler GYO A.Ş. hissesine düşen

31.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

140.085.051 .-TL

(Yüz Kırk Milyon Seksen Beş Bin Elli Bir Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

186.499.703 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE 484 ADA 17 PARSEL İHAS MARMARA 4 EVLERİ PROJESİNDE YER ALAN 570 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE İSTİNADEN KİLER GYO A.Ş'NİN SÖZLEŞMEYE DAYALI HAKKININ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
140.085.051	23.540.145	21.025.899	186.499.703
BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE 484 ADA 17 PARSEL İHAS MARMARA 4 EVLERİ PROJESİNDE YER ALAN 570 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KİLER GYO A.Ş'NİN SÖZLEŞMEYE DAYALI HAKKININ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
206.248.349	34.658.346	30.956.600	217.331.627

1 USD = 5,9509 .-TL 31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6625 .-TL 31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı





Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.