

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	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	KLGYO-2010047
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 KARŞILIGI İNŞAAT VE ARSA SATIŞI KARŞILIGI 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:402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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** - Sözleşme
- Ek 10** - 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 Kiler GYO A.Ş. hakkına düşen ve stoklarda kalan 484 adet bağımsız bölümündeki hakların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 Kiler GYO A.Ş. hakkına düşen ve stoklarda kalan 484 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-2010047 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen tapu kayıtlarında yer alan 484 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 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1810053	KLGYO-1910123	
Rapor Tarihi	08.01.2019	31.12.2019	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİNDE 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	İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİNDE 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 Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	130.079.740	140.085.051	

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.1'de sunulmuştur.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.12.2020 tarihinde Kiler GYO A.Ş. Tarafından 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

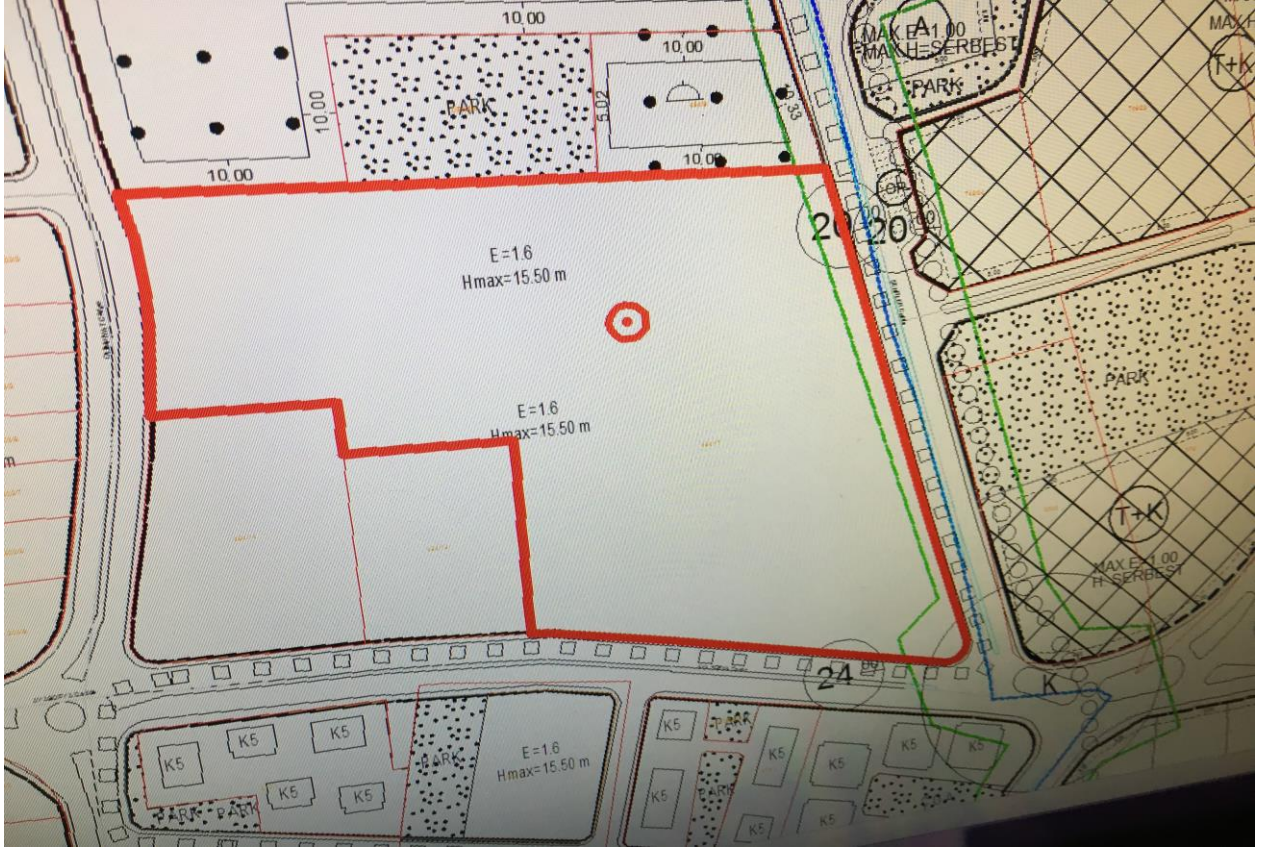
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; 484 ada 11 parselin ve 484 ada 16 parselin tevhibi neticesinde oluşan parsel 14.12.2017 tarihinde 484 ada 17 parsel olarak tescil edilmiştir. Ardından değerlendirme konusu taşınmaz 10.09.2019 tarihinde 22205 yevmiye no'su ile gayrimenkul ana taşınmaz vasfında 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 28.10.2020 tarihinde alınmış olan E-39731731-310.05-1210997 sayılı olan imar yazısına göre değerlemeye konu 484 ada 17 parsel sayılı taşınmaz; İ.B.B. Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tasdik tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planının; 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 devam etmektedir. 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 %65 tir. 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.

2.3.7 - Proje 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

Taşınmaza ait olan onaylı mimari projesi (tadilat projesi) incelenmiştir. Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

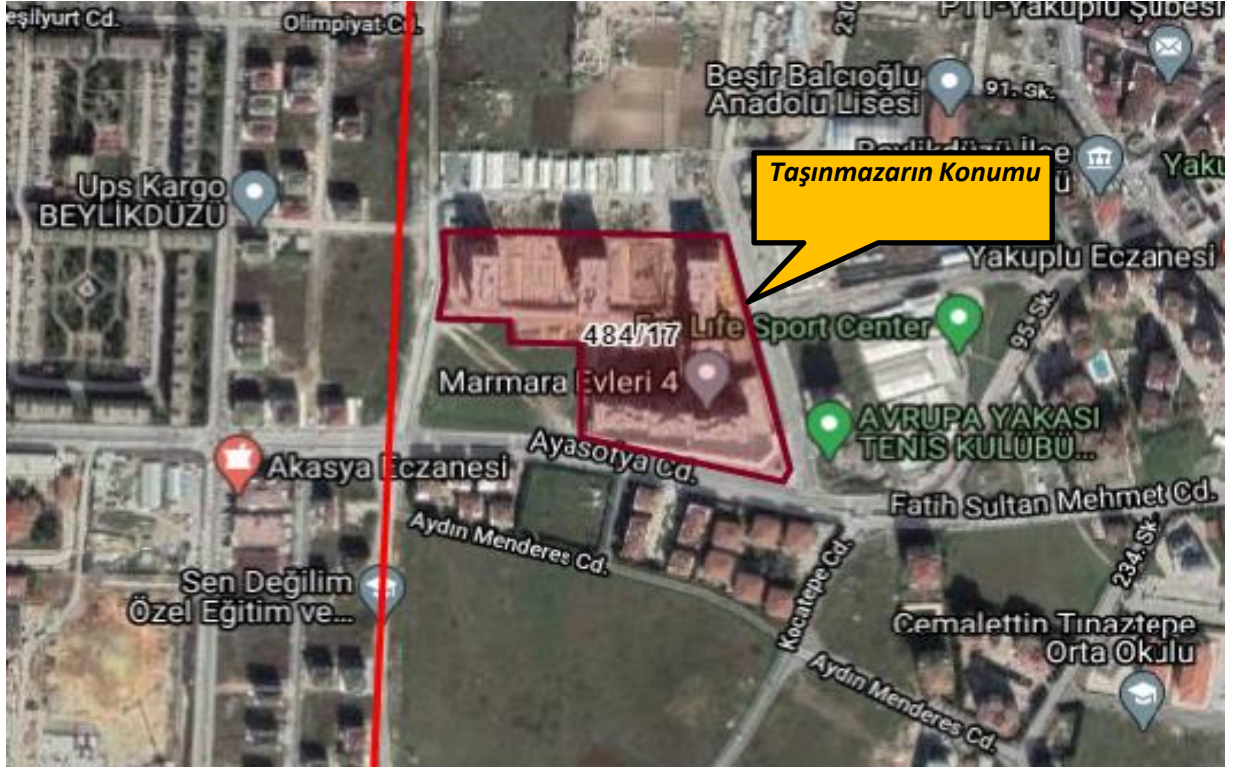
3.1 - Tanımı

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 değerleme raporu tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan tapu kayıtlarına istinaden, İhlas Marmara 4 Evleri projesinde stoklarda kalan 484 adet bağımsız bölümündeki hakların değerlendirilmesinde Kiler GYO A.Ş.'nin payının pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

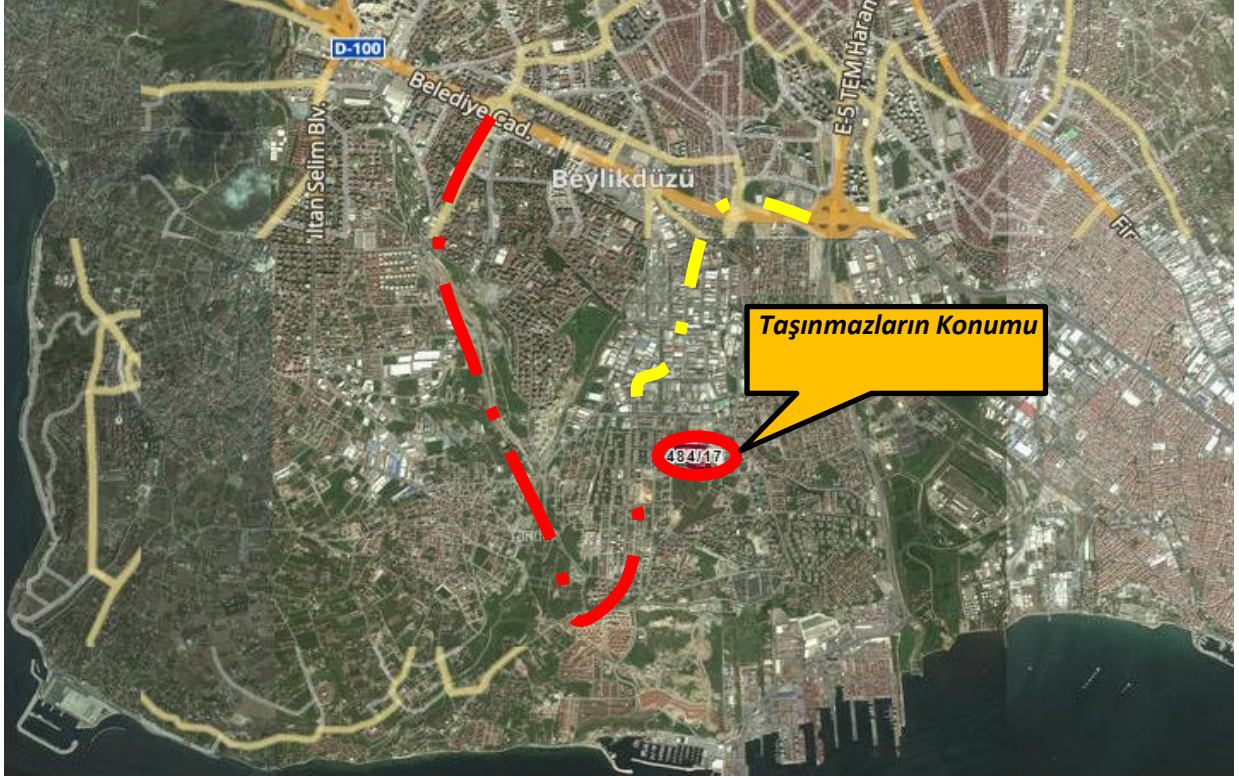
Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi, Kocatepe Caddesi üzerinde konumlu olan değerlendirilme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede site içerisinde yer alan yüksek katlı konutlar bulunmaktadır. İhlas Marmara 1 ve 2 Evleri, Eston Evleri, Huzurlu Marmara Evleri, Yakuplu Marina, Ambarlı Limanı ile nirengi 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 devam etmekte olup Müteahhit firmadan alınan bilgiye ve gözlemlere göre projenin bitmişlik seviyesi % 65 tir.

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.

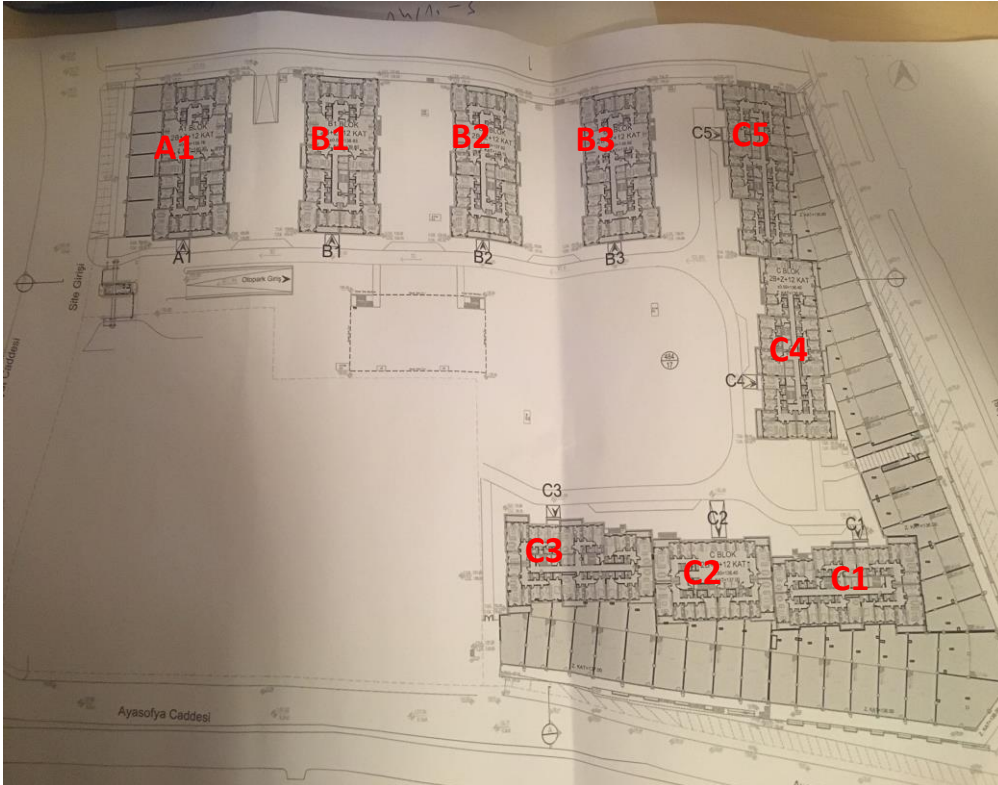
C2 Blok: Konut ve ofis/işyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 48 adet mesken, 4 adet ticari ünite tanımlıdır.

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.



**Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun
3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler
Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar için alınmış olan tadilat ruhsatlarının geçerliliğini yitirmemiş olması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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, ithalattaki 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 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 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 2019 yılı verilerine göre 352.412 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 İnşaatla büyüme rakamları pozitif İç 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 yılında 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. 2020 yılının ilk yarısında yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler olumsuz etkilenmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

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 yılında 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.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

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 inşaa 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 484 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların tamamlanması durumundaki değer tespitinde ;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Konut Emsalleri

* HUZURLU MARMARA				
				
<p>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.</p>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Gazel Emlak 0 212 876 79 00	2+1	120m ²	585.000 TL	4.875 TL/m ²
Gazel Emlak 0 212 876 79 00	3+1	150m ²	865.000 TL	5.767 TL/m ²
Gazel Emlak 0 212 876 79 00	4+1	177m ²	995.000 TL	5.621 TL/m ²
Ortalama				5.421 TL/m ²
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Gazel Emlak 0 212 876 79 00	2+1	97m ²	2.200 TL	23 TL/m ²
Gazel Emlak 0 212 876 79 00	3+1	140m ²	2.800 TL	20 TL/m ²
Gazel Emlak 0 212 876 79 00	4+1	177m ²	3.400 TL	19 TL/m ²
Ortalama				21 TL/m ²

* **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	560.000 TL	5.833 TL/m ²
Coldwell Banker 212 875 77 21	3+1	137m ²	755.000 TL	5.511 TL/m ²
Coldwell Banker 212 875 77 21	3+1	156m ²	880.000 TL	5.641 TL/m ²
Ortalama				5.662 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	2.500 TL	26 TL/m ²
Coldwell Banker 212 875 77 21	3+1	140m ²	3.200 TL	23 TL/m ²
Coldwell Banker 212 875 77 21	3+1	156m ²	3.500 TL	22 TL/m ²
Ortalama				24 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	90m ²	345.000 TL	3.833 TL/m ²
Remax Marina 212 875 00 34	2+1	130m ²	600.000 TL	4.615 TL/m ²
Remax Marina 212 875 00 34	3+1	145m ²	719.000 TL	4.959 TL/m ²
Ortalama				4.469 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	1.750 TL	26 TL/m ²
Koza Emlak 212 875 22 88	2+1	130m ²	1.875 TL	14 TL/m ²
Koza Emlak 212 875 22 88	3+1	157m ²	2.600 TL	17 TL/m ²
Ortalama				19 TL/m²

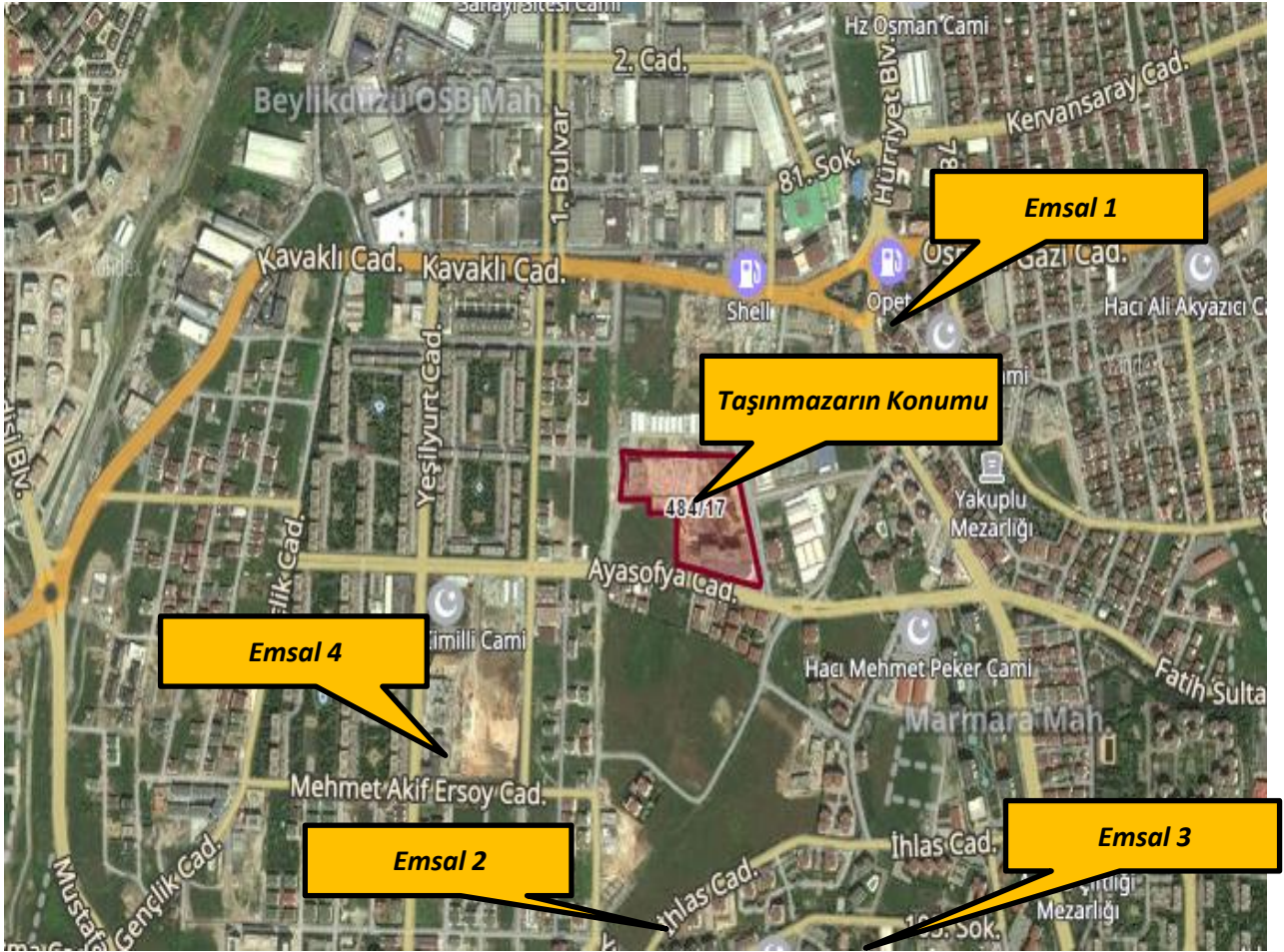
* **ŞEHR-İ BEYAZ KONUTLARI**



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	130m ²	560.000 TL	4.308 TL/m ²
Realty World 530 877 61 53	2+1	115m ²	540.000 TL	4.696 TL/m ²
Realty World 530 877 61 53	3+1	145m ²	850.000 TL	5.862 TL/m ²
Ortalama				4.955 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	2.500 TL	21 TL/m ²
Küre Gayrimenkul 212 873 38 73	2+1	115m ²	2.700 TL	23 TL/m ²
Küre Gayrimenkul 212 873 38 73	4+1	170m ²	3.600 TL	21 TL/m ²
Ortalama				22 TL/m²



Dükkan Emsalleri

1 Işık Yapı Emlak

Tel 212 875 04 78

Yakın konumda ana cadde üzerine bulunan 150 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır.

SATILIK	150 .-M ²	2.000.000 .-TL	13.333 .-TL/M ²
KİRALIK	150 .-M ²	4.400 .-TL	29 .-TL/M ²

2 Sahibinden

Tel 539 395 20 61

Yakın konumda ara sokakta bulunan 100 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Konum olarak daha kötüdür.

SATILIK	100 .-M ²	820.000 .-TL	8.200 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	4.000 .-TL	40 .-TL/M ²

3 Coldwell Banker Invest

Tel 216 450 11 11

Yakın konumda Kavaklı Caddesi üzerinde bulunan 137 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkandır.Konum olarak daha kötüdür.

SATILIK	137 .-M ²	1.340.000 .-TL	9.781 .-TL/M ²
KİRALIK	137 .-M ²	6.000 .-TL	44 .-TL/M ²

4 Yalçınay Emlak

Tel 212 482 70 44

Yakın konumda ana cadde üzerinde bulunan zemin katta 102 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır.Konum olarak daha kötüdür.

SATILIK	102 .-M ²	1.300.000 .-TL	12.745 .-TL/M ²
KİRALIK	102 .-M ²	5.000 .-TL	49 .-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		2.000.000	820.000	1.340.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	382,24	150 13.333 KÜÇÜK -10%	100 8.200 KÜÇÜK -10%	137 9.781 KÜÇÜK -10%
KAT	ZEMİN+ASMA			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	DÜKKAN	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME				
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 13%	İYİ -5%	İYİ -4%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-7%	-25%	-24%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.676	12.400	6.191	7.436

Taşınmazın niteliklerine yakın olduğu düşünülen 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 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. 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 hollimlerin 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 BİRİM M ² DEĞERİ	203	5.421	5.662	4.955
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	8%	9%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER			yapım yılı	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 5%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-11%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		12%	18%	12%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.099	6.096	6.653	5.550

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 4.000.-TL/m² ile 6.000.-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. 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 484 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 inşa 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 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 484 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 devredilmiş olup bazı maliklerin hakları henüz devredilmemiştir. Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki 508 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 484 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 inşa maliyetlerinin piyasa koşulları incelendiğinde bölge ve yapı kalitesi göz önünde bulundurularak 2.000.-TL-2.800.-TL aralığında olacağı öngörülmüş taşınmazlar için 2.750.TL öngörülmüştür. Toplam inşaat maliyetleri hesaplanmıştır. İnşaat seviyesi %65 olup, taşınmazların tamamlanması durumundaki değerlerinden eksik imalat maliyetleri düşülmek sureti ile mevcut durum değerleri takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

454 Adet Konutun Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri	438.546.702 TL
454 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	168.533.498 TL
454 Adet Konutun Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	366.657.796 TL
454 Adet Konutun Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	140.906.591 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

30 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri	80.007.214 TL
30 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	30.746.772 TL
30 Adet Dükkanın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	68.573.831 TL
30 Adet Dükkanın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	26.352.923 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

484 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	518.553.916 TL
484 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	199.280.270 TL
484 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	435.231.627 TL
484 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	167.259.514 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 484 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.

Gelir yönteminde 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 ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

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

484 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	518.553.916 TL
484 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	199.280.270 TL
484 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	435.231.627 TL
484 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%38,43)	167.259.514 TL

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

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." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise 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 ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - 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.

6.5.3 - 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 484 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 484 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 484 adet bağımsız bölümden % 38,43 oranı Kiler GYO A.Ş. nin değeri olarak takdir edilmiştir.

6.5.4 - 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

6.5.5 - 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.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar proje niteliklidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin
Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 484 ada 17 parsel için yapı ruhsatları alınmış, inşaatı başlanmış, kat irtifakı kurulmuştur olup, yasal gerekli tüm belgeler mevcuttur.

Değerleme tarihi itibari ile söz konusu Projede kat irtifakı kurulmuş olup Kiler GYO A.Ş.'nin mülkiyetinde 484 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 484 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 484 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.

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

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu İhas Marmara 4 Everi kapsamında yer alan 484 adet bağımsız bölümün Kiler GYO A.Ş. hissesine düşen

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

167.259.514 .-TL

(Yüz Altmış Yedi Milyon İki Yüz Elli Dokuz Bin Beş Yüz On Dört Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

241.814.988 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE 484 ADA 17 PARSEL İHAS MARMARA 4 EVLERİ PROJESİNDE YER ALAN 484 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE İSTİNADEN KİLER GYO A.Ş.'NİN SÖZLEŞMEYE DAYALI HAKKININ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
167.259.514	241.814.988

BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE 484 ADA 17 PARSEL İHAS MARMARA 4 EVLERİ PROJESİNDE YER ALAN 484 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KİLER GYO A.Ş.'NİN SÖZLEŞMEYE DAYALI HAKKININ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
199.280.270	223.137.587

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * 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 niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

KLGYO-2010047 B.DÜZÜ (484 ADA-17 PARSEL)

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003