

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ-KARTAL İLÇESİ

YUKARI MAHALLESİ 11236 ADA 21 PARSELDE YER ALAN

REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ 20 KONUT

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: KLRGY-2020-00006

Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Tarihi: 08.01.2021



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | | |
|--------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. |
| Rapor Tarihi | : | 08.01.2020 |
| Rapor No | : | KLRGY-2020-00006 |
| Değerleme Tarihi | : | 31.12.2020 |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler | : | İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 11236 Ada 21 Parsel üzerinde yer alan 20 adet bağımsız mesken |
| Çalışmanın Konusu | : | Gayrimenkul Projesinin Pazar Değeri Tespiti |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı | : | 3.028,37 m ² |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu | : | Konut + Ticaret Alanı |

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

| Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL) | |
|-------------------------------------------|------------|
| KDV Hariç | 19.935.000 |
| KDV Dâhil | 20.134.350 |

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

| | | |
|---------------------------|---|----------------|
| Lisanslı Değerleme Uzmanı | : | Kemal ÇETİN |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | : | Neşecan ÇEKİCİ |

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

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



ii. İÇİNDEKİLER

| | | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | RAPOR BİLGİLERİ | 8 |
| 1.1 | Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü..... | 8 |
| 1.2 | Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri | 8 |
| 1.3 | Değerleme Tarihi | 8 |
| 1.4 | Dayanak Sözleşmesi | 8 |
| 1.5 | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama..... | 8 |
| 2 | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 9 |
| 2.1 | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler | 9 |
| 2.2 | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler..... | 9 |
| 2.3 | Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 9 |
| 2.4 | İşin Kapsamı..... | 9 |
| 3 | DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI | 10 |
| 3.1 | Değer Tanımları | 10 |
| 3.1.1 | Pazar Değeri..... | 10 |
| 3.1.2 | Pazar Kirası | 10 |
| 3.2 | Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı | 10 |
| 3.2.1 | Pazar Yaklaşımı | 10 |
| 3.2.2 | Maliyet Yaklaşımı..... | 11 |
| 3.2.3 | Gelir Yaklaşımı | 12 |
| 4 | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ..... | 13 |
| 4.1 | Türkiye Ekonomik Görünüm..... | 13 |
| 4.2 | Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu | 16 |
| 4.3 | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi | 19 |
| 4.3.1 | İstanbul İli | 19 |
| 4.3.2 | Kartal İlçesi | 21 |
| 5 | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER | 23 |
| 5.1 | Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler | 23 |
| 5.2 | Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri | 24 |

| | | |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3 | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki | 26 |
| 5.4 | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler..... | 26 |
| 5.5 | Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 27 |
| 5.6 | Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi | 27 |
| 5.7 | Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar | 27 |
| 5.8 | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri | 28 |
| 5.9 | Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma, Yargı Süreçleri vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler | 28 |
| 5.10 | Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 28 |
| 5.11 | İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 28 |
| 5.12 | Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama | 28 |
| 5.13 | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri | 29 |
| 5.14 | Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler | 30 |
| 5.15 | Gayrimenkullerin Kullanım Durumu..... | 30 |
| 6 | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ..... | 31 |
| 6.1 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler | 31 |
| 6.2 | Swot Analizi | 31 |
| 6.3 | Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.... | 32 |
| 6.4 | Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri | 32 |
| 6.5 | Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar | 32 |
| 6.5.1 | Pazar Yaklaşımı | 33 |
| 6.5.2 | Maliyet Yaklaşımı..... | 36 |
| 6.5.3 | Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı | 36 |
| 6.6 | Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler | 38 |
| 6.7 | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri..... | 38 |



| | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.8 | En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi | 38 |
| 6.9 | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 38 |
| 7 | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 39 |
| 7.1 | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması | 39 |
| 7.2 | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 39 |
| 7.3 | Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler..... | 39 |
| 7.4 | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 39 |
| 7.5 | Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 40 |
| 7.6 | Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 40 |
| 8 | SONUÇ..... | 41 |
| 8.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 41 |
| 8.2 | Nihai Değer Takdiri | 41 |
| 9 | EKLER..... | 42 |



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2020

Rapor Numarası : KLRGY-2020-00006

Raporun Türü : 11236 ada 21 parselde yer alan ve kat irtifakı tapularına göre konut niteliğinde olan toplam 20 adet bağımsız bölümün güncel Pazar değerinin tespiti

SPK Kapsamı Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için çalışmalar 02.12.2020 tarihinde başlamış, 31.12.2020 tarihinde ise çalışmalar sonra ermiştir. 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 01.12.2020 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş
Merkezi No:20 Kat:2 Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi, No:1/1, Kat:7 34415
Kağıthane/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.12.2020 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul ili Kartal ilçesi Yukarı Mahallesi 11236 ada 21 parselde yer alan kat irtifakı tapularına göre konut nitelikli toplam 20 adet bağımsız bölümün güncel Pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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



Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya



(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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

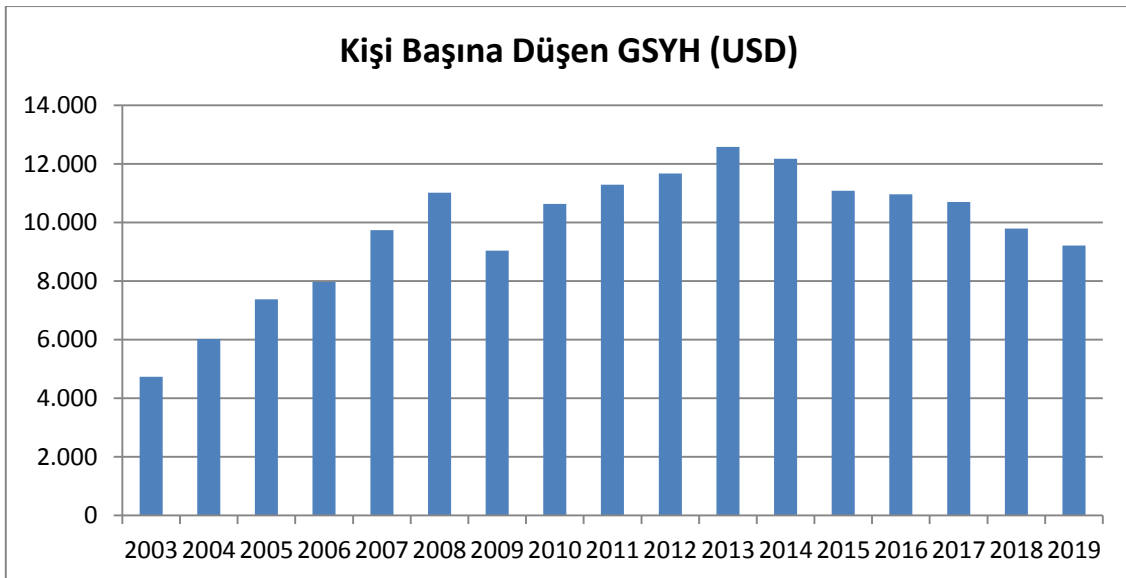
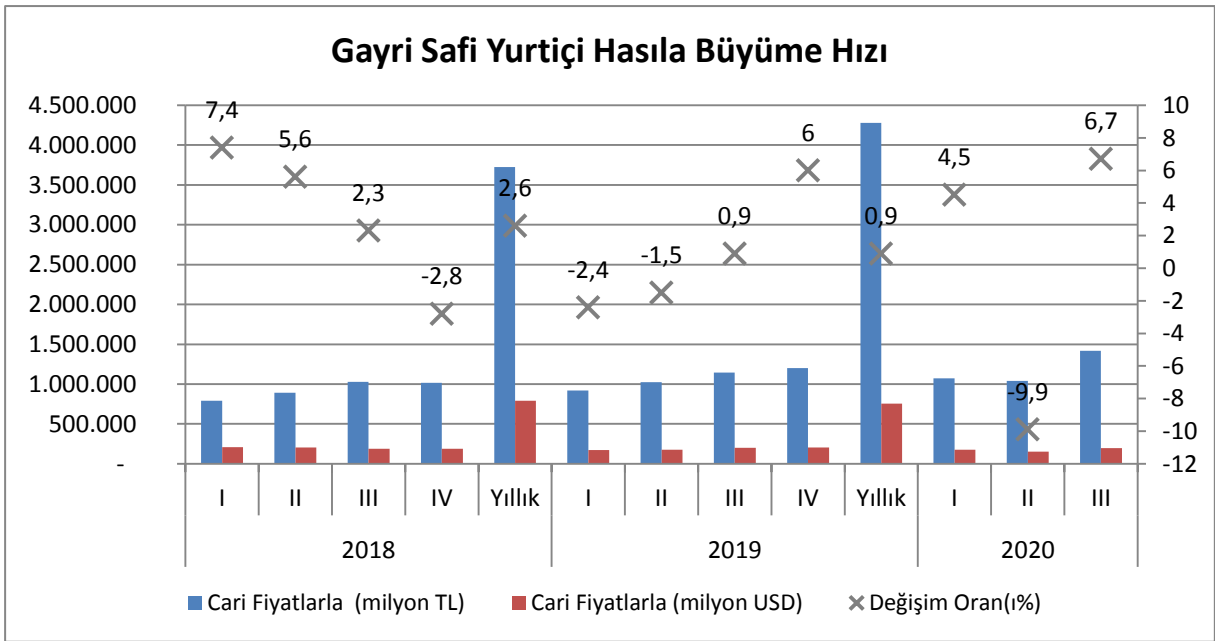
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır. Türkiye, Dünya Bankası 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

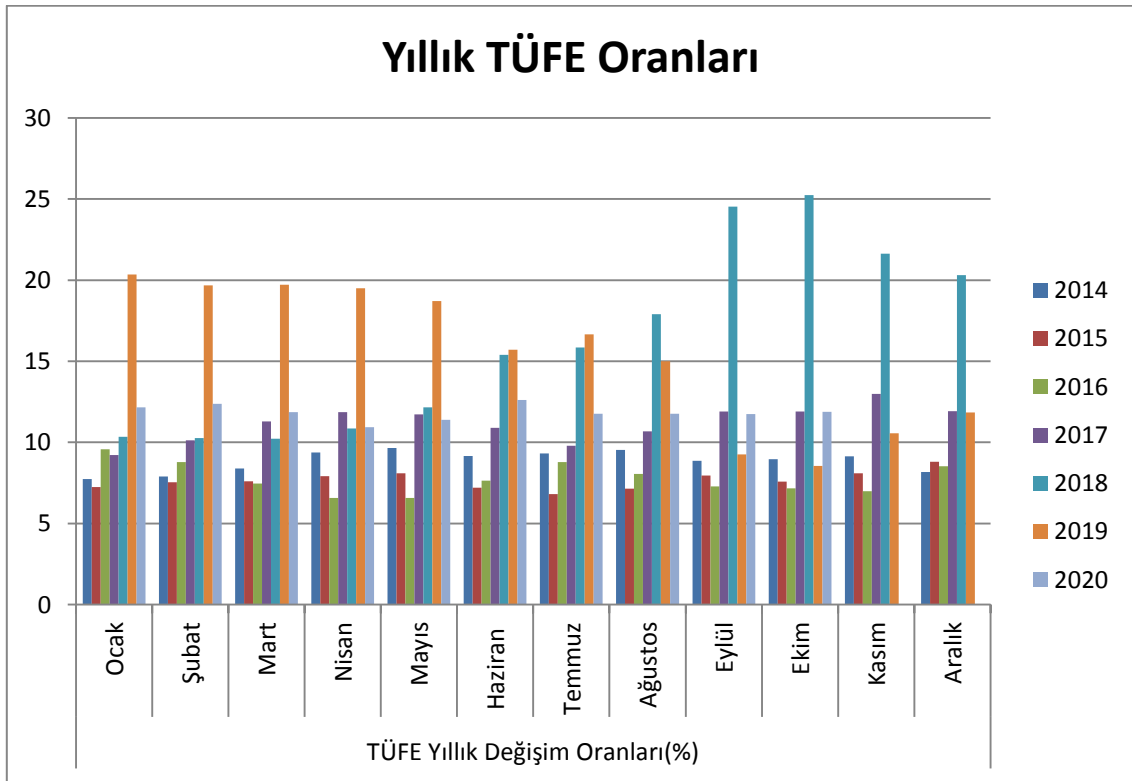
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. (Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirsek %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yarımaları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği

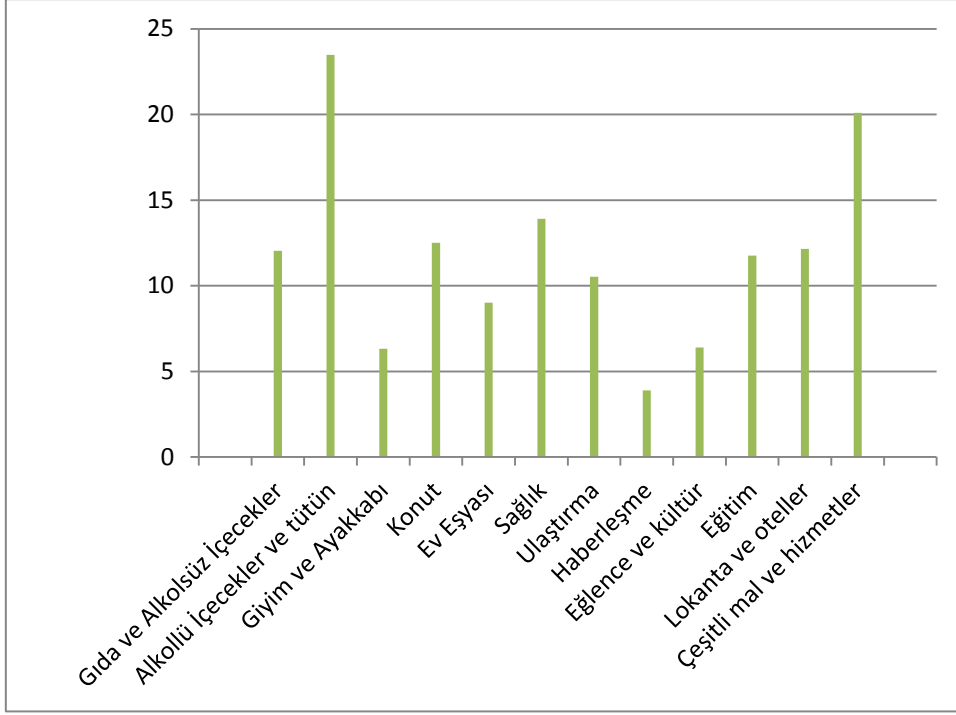
bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi koronavirüs salgınının olumsuz etkilerinin daha az hissedildiği ve toparlanma ivmesinin kaydedildiği yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,7 büyüme kaydetmiştir. Türkiye bu performansı ile G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE'de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır.

Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını beklemektedir.





Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışabilecektir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsurdur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya



gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye'de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56



seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

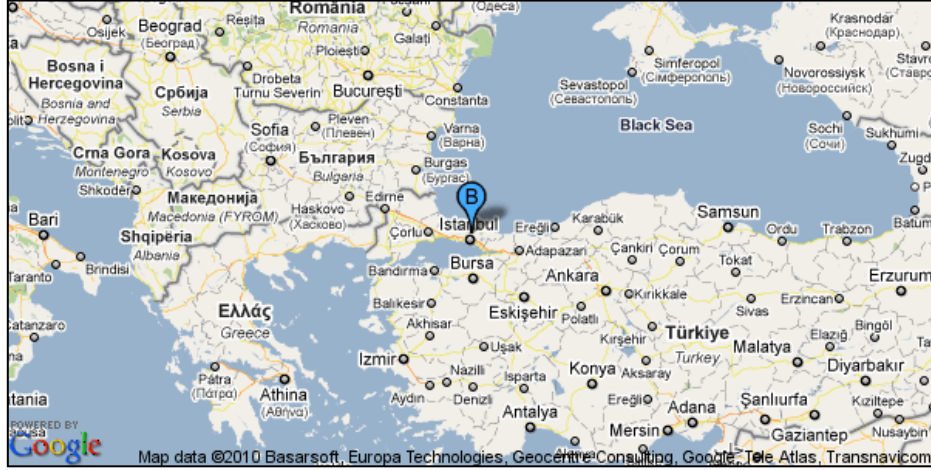
Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 İstanbul İli

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesinde yer alan İstanbul İli, Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktayı oluşturmaktadır.



Şekil 1. İstanbul ili konumu

İstanbul ili, 5.400 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.



Şekil 2. İstanbul ili ilçelerinin konumu

Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesini diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden bir tanesidir. Ülkenin çeşitli kesimleri ile Türkiye'yi diğer ülkelere bağlayan

başlıca kara, deniz ve hava yolları bu bölgede birleşmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan en kısa kara ve deniz yolları Marmara Bölgesi üzerinden geçmekte ve bu yollar Karadeniz ülkelerini Akdeniz'e bağlayan deniz yolu ile de kesişmektedir.

Bölgenin; başta İstanbul olmak üzere her alanda gelişmesinde, birçok hizmet sektörünün oluşmasında ve ülkenin diğer bölgelerinden sürekli göç almasında ulaşım yolları üzerindeki konumu önemli rol oynamaktadır.

1973 yılında hizmete giren Boğaziçi Köprüsünün ardından kısa bir süre içinde çevre yolları tamamlanmıştır. Asya'yı Avrupa'ya bağlama ve transit trafiği kent içi trafikten ayırma amacı taşıyan bu proje sonuçta kentin "fiziki gelişme omurgası"nı oluşturmuş ve kent içi arterler haline dönüşmüştür. Kentin davranış modelini değiştiren, kendi talebini yaratan ve doyum noktasına gelen bu omurga kısa sürede yetersiz kalmış ve 1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve takip eden yıllarda ikinci kuşak çevre yolları hizmete açılmıştır. Son olarak 2016 yılında 3. Köprü açılmış olup, köprü ile bağlantılı olarak Kuzey Marmara Otoyolunun bir kısmı da trafiğe açılmıştır. Yol ile 2. Kademe yolların bağlantısını sağlayan ulaşım akslarının önümüzdeki yıllar içinde hizmete açılması beklenmektedir.

Türkiye'nin en önemli ithalat limanı olan Haydarpaşa Limanı ile ulusal ve uluslararası düzeyde ülkenin başlıca hava ulaşım merkezi olan Atatürk Havalimanı İstanbul'da yer almaktadır. Ayrıca Sabiha Gökçen Havalimanı gün geçtikçe kapasitesini artırmaktadır. Kapıkule Sınır Kapısı'ndan Türkiye topraklarına giren Edirne-İstanbul kara ve demiryolu, çeşitli hatlarıyla Avrupa ile bağlantıyı sağlayan diğer ulaşım türlerini oluşturarak, İstanbul ilinin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.



Şekil 3. Marmara Bölgesi ve İstanbul ili ulaşım bağlantıları

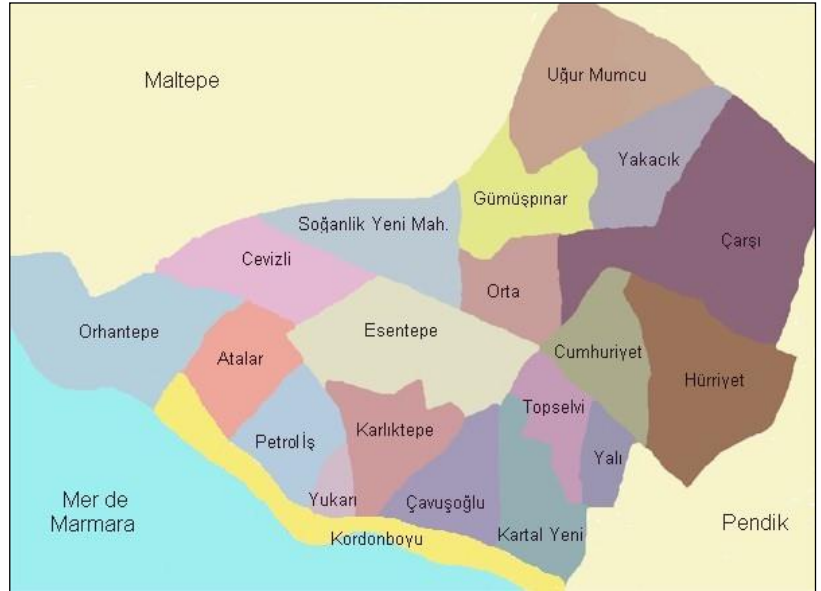
İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımında kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

Kente demiryolu ile ulaşım için kullanılan Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilmiştir. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy'de bulunur. Şehrin Avrupa yakasında Eminönü'nde bulunan Sirkeci Garı Trakya ve Avrupa'ya demiryolu ulaşımının başlangıcıdır.

İlde kent içi ulaşımında kullanılmak üzere İstanbul Ulaşım AŞ. Tarafından işletilen metro, tramvay; İETT tarafından işletilen metrobüs ve otobüslerin yanında dolmuş ve İDO tarafından işletilen deniz otobüsleri ve feribotlar da kullanılmaktadır. Yapımına 2004 yılında başlanan Marmaray tamamlanmış, Avrupa Yakası ile Asya Yakası metro ağı ile birbirine bağlanmıştır. Kentte ayrıca 1.510 m uzunluğundaki Fatih Sultan Mehmet, 1.071 m uzunluğundaki Boğaziçi Köprüsü ve 2.164 m uzunluğundaki 3. Köprü ile Avrupa Yakası ile Asya Yakası arası ulaşım sağlanmaktadır.

4.3.2 Kartal İlçesi

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



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

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



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

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

İlçe 2019 yılsonu ADNKS sonuçların göre toplam nüfusu 470.676 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

11236 Ada 21 Parsel, Üsküdar Caddesine cepheli konumda bulunmaktadır. Parsel tren yolu ile minibüs caddesi arasında kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza minibüs caddesi olarak da bilinen Üsküdar Caddesi üzerinde, Kadıköy – Kartal istikametinde ilerlenerek ulaşılabilir.



21 No'lu parsel üzerindeki yapı için yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Konu taşınmazların bulunduğu yapıda hayat başlamış durumdadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut ve zemin katta yer alan ve yakın çevreye hizmet verecek ticari kullanımların olduğu görülmüştür. Buradaki konutlar eski deprem yönetmeliğine göre yapıldığı için birçoğunun parsel veya ada bazında yıkılıp yenilendiği gözlenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu noktadan hem D-100 Karayolu'na, hem de sahil yoluna erişim oldukça rahattır. Taşınmazların yakın civarında, Özel Kartal Hastanesi, Süleyman Demirel Lisesi, Şeyh Şamil Camii, Şeşkin Konaklar sitesi vardır. Rahmanlar bölgesi Üsküdar Caddesi üzerinde de çok sayıda banka şubesi ve ticari işletme bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazlar, Üsküdar Caddesi üzerinde yer almakta olup, Marmaray kapsamında yenileme çalışmaları tamamlanmış ve kullanıma açılmış olan Marmaray hattı Atalar İstasyonu'na yaklaşık 100 m, D-100 Karayolu Esentepe Kavşağı'na 2,8 kilometre, Kadıköy-Kartal metrosu Soğanlık İstasyonu'na yaklaşık 3 kilometre, Kartal Kaymakamlığı'na 3 km., Kartal Belediyesi'ne 1,8 km. ve Boğaziçi Köprüsü'ne ise yaklaşık 23 kilometre mesafededir.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

| | | |
|------------------------------|---|-----------------------------------------------------|
| İli | : | İstanbul |
| İlçesi | : | Kartal |
| Mahallesi | : | Yukarı |
| Köyü | : | |
| Mevkii | : | |
| Pafta No | : | |
| Ada No | : | 11236 |
| Parsel No | : | 21 |
| Yüzölçümü | : | 3.029,92 m ² |
| Niteliği | : | Arsa |
| Tapu Tarihi ve Edinme Sebebi | : | Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri, 11.10.2019 |
| Yevmiye No | : | 25625 |

Ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup takip eden tabloda bağımsız bölümlere ait bilgiler sunulmuştur.

| B. B. No | Bulunduğu Kat | Niteliği | Arsa Payı | | Maliki | Tarih | Yevmiye | Cilt | Sahife | |
|----------|----------------|----------|-----------|---|--------|------------------------------------------|------------|-------|--------|------|
| 65 | 12. Normal Kat | Mesken | 157 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3880 |
| 66 | 12. Normal Kat | Mesken | 64 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3881 |
| 67 | 13. Normal Kat | Mesken | 64 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3882 |
| 68 | 13. Normal Kat | Mesken | 157 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3883 |
| 69 | 13. Normal Kat | Mesken | 120 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3884 |
| 70 | 13. Normal Kat | Mesken | 120 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3885 |
| 71 | 13. Normal Kat | Mesken | 157 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3886 |
| 72 | 13. Normal Kat | Mesken | 64 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3887 |
| 73 | 14. Normal Kat | Mesken | 64 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3888 |
| 74 | 14. Normal Kat | Mesken | 158 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3889 |
| 78 | 14. Normal Kat | Mesken | 64 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3893 |
| 80 | 15. Normal Kat | Mesken | 157 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3895 |
| 81 | 15. Normal Kat | Mesken | 120 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3896 |
| 82 | 15. Normal Kat | Mesken | 120 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3897 |
| 84 | 15. Normal Kat | Mesken | 64 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 39 | 3899 |
| 87 | 16. Normal Kat | Mesken | 120 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 40 | 3902 |
| 89 | 16. Normal Kat | Mesken | 157 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 40 | 3904 |
| 90 | 16. Normal Kat | Mesken | 64 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 40 | 3905 |
| 91 | 17. Normal Kat | Mesken | 236 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 40 | 3906 |
| 94 | 17. Normal Kat | Mesken | 236 | / | 14.038 | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 11.10.2019 | 25625 | 40 | 3909 |

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin 12.12.2020 tarihinde Tapu Müdürlüğü “WebTapu” üzerinden elde edilen tapu kayıtların aşağıda yer alan takyidatlar yer almaktadır.

Beyanlar Hanesinde Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde:

- Diğer (Konusu: Taşınmazın 13/a maddesi kapsamında veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: 09/11/2020 Sayı: e.825342(Şablon: Diğer), 09.11.2020 tarih ve 32185 yevmiye ile
- Dosyasında mevcut projesi gereğince yapılan otoparklar yapının ortak mahallerden olup başka bir amaç için kullanılamaz. 04.11.1987 tarih ve 5108 yevmiye ile
- 6306 Sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. 22/05/2013 tarih ve 10457 yevmiye ile
- Yönetim Planı: 29.08.2016, 26.09.2016 tarih ve 22955 yevmiye ile

Şerhler Hanesinde Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde:

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır, (99 yıllığı 1 krş. bedelli 123,36 m² trafo merkezi ve kablo geçiş yeri) (başlama tarih 30.03.2018 süre 99 yıl), Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine, 30.03.2018 tarih ve 7265 yevmiye ile

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkuller için son üç yıl içerisinde değişikliklere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- Konu taşınmazlar üzerinde 09.11.2020 tarih ve 32185 yevmiyeli işlem ile Diğer (Konusu: Taşınmazın 13/a maddesi kapsamında veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: 09.11.2020 Sayı: e.825342(Şablon: Diğer), beyanı eklenmiştir.
- Konu taşınmazlar üzerinde 30.03.2018 tarih ve 7265 numaralı işlem ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine trafo yeri ve kablo geçiş yeri için 99 yıllık 1 krş bedelli kira sözleşmesi şerh edilmiştir.
- Konu taşınmazların konumlandığı parselde 11.10.2019 tarih ve 25625 yevmiye numaralı işlem ile 3402 sayılı kanununun Ek.1 maddesi gereği kadastro haritalarının sayısallaştırılması sonucu yüzölçümü ve cins değişikliği işlemi gerçekleştirilmiştir

Bunların dışında taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

Tapu kayıt örnekleri rapor ekinde yer almaktadır.

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

Konu taşınmazlar için yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmuş ve 09.11.2020 tarihinden yapı kullanma izin belgesi alınmış olup konu taşınmazların içinde bulunduğu bina için kat mülkiyetine geçiş başvurusunun yapılmış ve 18.11.2020 tarihinde 4882939 başvuru numarası ile başvurunun kayda alınmış olduğu, değerlendirme tarihi itibarıyla kat mülkiyeti işlemlerinin devam etmekte olduğu müşteri tarafından bildirilmiştir. Mevcut durumda konu taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmadığı değerlendirilmektedir.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre parsel aşağıda yazılı yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz 19.04.2013 Tasdik tarihli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, E:2,50 TAKS: 0,20 – 0,40, (Hmaks: İBB tarafından alınacak silüet kararına göre belirlenecektir) yapılaşma koşullarına göre Konut + Ticaret alanında kalmaktadır.

5.7 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Taşınmazların yer aldığı parsel için 14.12.2020 tarihinde Kartal Belediyesi İmar Arşivinde incelenen dosyasında konu taşınmaza ait

- 22.01.2016 tarih ve 2015/61924 sayılı mimari projesi
- 16.02.2016 tarih ve 00/078 sayılı ilk yapı ruhsatı
- 29.08.2016 tarih ve 04/087 sayılı "İsim Değişikliği" ruhsatı
- 11.09.2017 tarih ve 5-63 sayılı "İsim Değişikliği" Yapı ruhsatı
- 26.12.2017 tarih ve 7-98 sayılı "İsim Değişikliği" Yapı ruhsatı
- 09.11.2020 tarih ve 271 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi

Görülmüştür.

Binada yapı kullanma izin belgesi sonrası yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir değişiklik olmayıp proje için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb durum bulunmamaktadır.

5.8 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Konu taşınmazların içinde bulunduğu projenin yapı denetimi için, Cumhuriyet Mah. Çetin Sk. Sanem İş Merkezi Sitesi 14 Blok No:1 Kartal İstanbul adresinde faaliyet gösteren Gümüşsu Yapı Denetim Ltd. Şti. görevlendirilmiştir.

5.9 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma, Yargı Süreçleri vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların imar planlarında geçtiğimiz üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamış olup plan notlarında ise bazı değişiklikler olduğu tespit edilmiştir.

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

Konu taşınmazların bulunduğu binaya ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcut olup yasal gereklilikler yerine getirilmiş, taşınmaz hakkında mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler ve belgeler tam ve eksiksiz olarak alınmış durumdadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin “a” bendine göre “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler.”

Bu sebeple değerlendirme konusu gayrimenkullerin imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

5.12 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Taşınmazların bulunduğu proje tamamlanmış olup bu değerlendirme çalışması proje değerlemesi kapsamının dışındadır.

5.13 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

| | | |
|--------------------------------------------|---|---------------------------------------------|
| İnşaat Tarzı | : | Betonarme Karkas |
| İnşaat Nizamı | : | Ayrık |
| Binanın Kat Adedi | : | 2 Bodrum + Zemin +17 Normal Kat |
| Toplam İnşaat Alanı | : | 20 Adet Mesken Toplam: 2.459 m ² |
| Yaşı | : | Yapımı Yeni Tamamlanmış |
| Elektrik | : | Mevcut |
| Su | : | Mevcut |
| Kanalizasyon | : | Mevcut |
| Isıtma-Soğutma-Havalandırma Sistemi | : | Merkezi Sistem |
| Asansör | : | 2 İnsan 1 Yük asansörü |
| Otopark | : | Kapalı Otopark |
| Yangın Merdiveni | : | Mevcut |

Değerleme konusu taşınmaz Üsküdar Caddesi'ne cepheli konumda bulunmaktadır. Parselin ön cephesi bu caddeye, arka cephesi ise tren yoluna bakmaktadır. Parselin batı cephesi imar planında yeşil alan olarak planlanmıştır. Parsel düz bir topografik yapıya sahiptir.

Ana gayrimenkul tek bloktan oluşmaktadır. 3 bodrum kat, zemin kat, 17 normal kat ve kazan katından oluşmaktadır.

Ana gayrimenkul toplam 105 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

İncelenen projesine göre;

*3.bodrum katta otopark alanları ve teknik hacimlerden oluşmakta olup brüt 1.826,11m² dir.

*2.bodrum katta sığınak, otopark ve teknik hacimlerden oluşmakta olup brüt 1.826,11m² dir.

*1.bodrum katta otopark ve teknik hacimlerden oluşmakta olup brüt 1.826,11m² dir.

* Zemin kat 1267,44 m² alan sahip ve takip eden normal kat alanları 667,22 – 665,52 m² arasında değişen alanlara sahip toplam inşaat alanı 18.229,53 m²'dir.

5.14 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Taşınmazın inşaatı tamamlanmış olup güncel durumda yaşam başlamıştır.
- Parselin ön cephesi Üsküdar Caddesine arka cephesi ise tren yoluna bakmaktadır. Parsel üzerinde Referans Kartal Kordonboyu projesi tamamlanmış durumdadır.
- Tek blokta, 1+1, 2+1, 3+1, 3,5+1, 4+1, 4,5+1 seçenekleri olan fitness center, hamam, sauna gibi sosyal aktivitelerin olması planlanmıştır.
- Projede 4+1 daireler için 2 şer adet, diğer daireler için 1 er araçlık kapalı otopark alanı, ayrıca ticari birimler için de 1 er araçlık kapalı otopark alanı planlanmıştır.
- Konu taşınmazların iç mekânları kaliteli malzeme ve iyi bir işçilik ile tamamlanmıştır.
- Konu taşınmazların tamında ıslak hacimlerde yerler seramik ve granit kaplı duvarlar ise seramik kaplıdır.
- Odalar ve salonda yerler laminat parke duvarlar saten boyalıdır.
- İç mekan kapıları Amerikan kapı dış kapı ise çelik kapıdır.
- Mutfaklarda dolaplar hazır durumda ve fırın, ocak, davlumbaz ve bulaşık makinesi hazır bir şekilde teslim edilmektedir.

5.15 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Konu taşınmazlar boş olarak görülmüştür.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Yakın çevresindeki yapılaşma düzenlidir.
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaydır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Üsküdar Caddesi bölgenin konut ve ticaret bakımından yüksek yoğunluklu bir bölgesidir.
- Konu taşınmazların bulunduğu ana yapı iyi bir işçilik ve malzeme kalitesi ile tamamlanmıştır.
- Taşınmazların büyük bölümü manzara avantajına sahiptir.
- Arsa üzerinde riskli yapı şerhi bulunması nedeniyle geliştirilen projedeki konutlar vergi ve harç avantajlarından faydalanacaktır.
- Kat İrtifakı kurulmuştur.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- Bölgede çok sayıda rakip proje bulunmaktadır.

Fırsatlar

- Bölge, konut piyasası açısından gelişmektedir.
- Bölge düzenli yapılaşmış olduğu tercih gören bir lokasyondur.
- Parseller çevresindeki kentsel dönüşüm çalışmaları, bölgede bir yenilenme sağlamaktadır bu sayede bölgedeki nitelikli yapı stoğu artmakta ve bölge değer kazanmaktadır.

Tehditler

- Bölgede konut projelerine talebin artması, arsa fiyatlarını etkilemektedir.
- Konut arzının artması bölgedeki rekabeti arttırmaktadır.
- Makroekonomik göstergelerde gerçekleşen bozulma, gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje tamamlanmış olup kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların konut nitelikli olmaları nedeniyle pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlendirme yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporla kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder Yeterli emsal bulunması durumunda Pazar yaklaşımı güvenilir bir değerlendirme yaklaşımı olarak kabul edilmektedir.

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

Bölgede konu mülke yakın mesafedeki satılık konut emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda düzenlenmiştir.

| Emsal | Konum | Özellik | Net Alan (m ²) | Brüt Alan (m ²) | Fiyat (TL) | Brim TL/m ² Fiyatı | Kontakt |
|-------|------------------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| 1 | Aynı Site İçinde | 9 katta manzaralı 2+1 tipinde ünite | 95 | 128 | 1.450.000 | 11.328 | Dragos Sahil Emlak 0532 616 7772 |
| 2 | Aynı Site İçinde | 12 katta 3+1 tipinde ünite | 105 | 158 | 1.500.000 | 9.494 | Blue Marin Emlak 0532 500 5274 |
| 3 | Aynı Site İçinde | 4. katta 2+1 tipinde ünite | 80 | 120 | 950.000 | 7.917 | Blue Marin Emlak 0532 500 5274 |
| 4 | Aynı Site İçinde | 15. katta manzaralı 2+1 tipinde ünite | 90 | 120 | 1.280.000 | 10.667 | Suna Çelik Gayrimenkul 0530 957 1121 |
| 5 | Aynı Site İçinde | 7. katta manzaralı 3+1 tipinde konut | 105 | 158 | 1.340.000 | 8.481 | Turgay Gayrimenkul 0554 442 1080 |
| 6 | Aynı Site İçinde | 12 katta 3+1 tipinde ünite | 105 | 158 | 1.345.000 | 8.513 | KW Cadde 2 0542 698 1686 |

Elde edilen taşınmazların tamamı konu taşınmazlar ile aynı binada yer almaktadır.

Emsallerin bulunduğu konumlar takip eden haritada görülmektedir.



Emsallerin bazıları manzaraya hâkim olup konu taşınmazlara benzer büyüklükteki emsallerdir. Bu emsaller üzerinden emsallerin konumları, büyüklükleri, ve manzara durumları göz önünde bulundurulularak düzeltmeler yapılmıştır.

Yapılan emsal düzeltme çalışmaları takip eden bölümde sunulmuştur.

| Emsal | Fiyat (TL) | Yüzölçümü (m2) | Birim Fiyat (TL) | Pazarlık Payı | Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL) | Konum Düzeltmesi | Büyükük Düzeltmesi | Manzara Düzeltmesi | Nitelik Düzeltmesi | Toplam Düzeltme Katsayısı | Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL) |
|-------|------------|----------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|------------------------------|
| 1 | 1.450.000 | 128 | 11.328 | 20% | 9.063 | 0% | 0% | -5% | 0% | -5% | 8.609 |
| 2 | 1.500.000 | 158 | 9.494 | 10% | 8.544 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 8.544 |
| 3 | 950.000 | 120 | 7.917 | 5% | 7.521 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 7.521 |
| 4 | 1.280.000 | 120 | 10.667 | 15% | 9.067 | 0% | 0% | -5% | 0% | -5% | 8.613 |
| 5 | 1.340.000 | 158 | 8.481 | 5% | 8.057 | 0% | 0% | -5% | 0% | -5% | 7.654 |
| 6 | 1.345.000 | 158 | 8.513 | 10% | 7.661 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 7.661 |



Emsal düzeltmeleri üzerinden elde edilen değerler incelendiğinde belirlenen ağırlıklı ortalama fiyat 8.100 TL seviyelerine oturmaktadır. Bu değer standart bir manzarası olan ve ortalama bir büyüklük için belirlenmiştir.

Belirlenen birim fiyatlar üzerinden konu taşınmazların her birinin farklılık arz eden şerefiyesel karakteristikleri göz önünde bulundurularak incelenmiş ve şerefiyelendirme çalışmaları yürütülmüştür. Konu bağımsız bölümlerde en büyük şerefiyesel farklılık taşınmazların baktıkları yön ve bu yönün manzara durumudur. Bu esas şerefiye kriterine ek olarak köşe katsayısı ve kat katsayısı da incelenmiş ve buna göre her bir taşınmaz kriterler bazında puanlanmış ve nihai şerefiye puanları oluşturulmuştur. Sonrasında taşınmaz tiplerine göre belirlenen birim fiyatlar üzerinden şerefiyeli birim fiyatları ve nihai değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam 20 adet konut nitelikli taşınmazın toplam değeri **19.935.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık konut emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

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

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

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

| Emsal | Konum | Özellik | Net Alan (m ²) | Brüt Alan (m ²) | Kira (TL) | Birim TL/m ² Fiyatı | Kontak |
|-------|------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------|--------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Aynı Site İçinde | 14. katta 1+1 kiralık konut | 45 | 60 | 2.000 | 33 | Pozitif Gayrimenkul 0533 540 4361 |
| 2 | Aynı Site İçinde | 9. katta 1+1 kiralık konut | 50 | 65 | 2.300 | 35 | Remax Mentor 0505 827 1251 |
| 3 | Aynı Site İçinde | 8. katta kısmı deniz manzaralı 2+1 kiralık konut | 80 | 120 | 3.400 | 28 | Remax Red 0555 411 4849 |
| 4 | Kartal Life | 18. katta kısmı deniz manzaralı 3+1 konut | 105 | 130 | 4.100 | 32 | Pozitif Gayrimenkul 0533 540 4361 |
| 5 | Kartal Life | 4. katta 3+1 tipinde konut | 93 | 147 | 3.600 | 24 | İkon Team 0505 021 3671 |
| 6 | Kartal Life | 19. katta kısmı deniz manzaralı 3+1 konut | 93 | 147 | 4.250 | 29 | İkon Team 0505 021 3672 |
| 7 | Kartal Life | 11. katta 3+1 konut | 107 | 170 | 3.950 | 23 | İkon Team 0505 021 3672 |



Konu emsaller üzerinden emsallerin birbirlerine göre farklılık arz eden niteliklerine bağlı olarak emsal düzeltme çalışmaları yapılmış ve takip eden tabloda sonuçlar paylaşılmıştır.

| Emsal | Kira (TL) | Yüzölçümü (m2) | Birim Kira (TL) | Pazarlık Payı | Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL) | Konum Düzeltmesi | Büyüklük Düzeltmesi | Manzara Düzeltmesi | Nitelik Düzeltmesi | Toplam Düzeltme Katsayısı | Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL) |
|-------|-----------|----------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|------------------------------|
| 1 | 2.000 | 60 | 33,3 | 10% | 30,0 | 0% | 0% | -5% | 0% | -5% | 28,5 |
| 2 | 2.300 | 65 | 35,4 | 15% | 30,1 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 30,1 |
| 3 | 3.400 | 120 | 28,3 | 5% | 26,9 | 0% | -1% | 0% | 0% | -1% | 26,6 |
| 4 | 4.100 | 130 | 31,5 | 10% | 28,4 | 10% | -3% | -5% | 10% | 12% | 31,8 |
| 5 | 3.600 | 147 | 24,5 | 10% | 22,0 | 10% | -3% | -5% | 10% | 12% | 24,7 |
| 6 | 4.250 | 147 | 28,9 | 10% | 26,0 | 10% | -3% | -5% | 10% | 12% | 29,1 |
| 7 | 3.950 | 170 | 23,2 | 5% | 22,1 | 10% | -3% | -5% | 10% | 12% | 24,7 |



Düzeltilme çalışmalarında esasında kullanılan kabuller ortalama büyüklük ve ortalama manzaraya haiz bir konut göz önünde bulundurularak belirlenmiştir. Bu birim kira değeri konu taşınmazların şerefiye ve büyüklüklerine göre yeniden ele alınacak ve her bir taşınmaz için kira değeri belirlenecektir.

Ortalama birim m² değeri 29 TL olarak hesaplanmış ve bölgedeki satılık konutların kira gelirleri göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %4,5 olarak belirlenmiş olup buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan konut değerleri hesaplanmış ve rapor ekinde sunulmuştur.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

20 adet taşınmazın gelir yöntemine göre belirlenen değeri **19.309.000 TL**'dir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun "6.5.3 Gelir Yaklaşımı" bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 72.400 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Konu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının konut kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Çalışma kapsamında konu taşınmazların değerlemelerinde pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazların pazar yaklaşımına göre hesaplanan değeri 19.935.000 TL, gelir yaklaşımına göre hesaplanan değeri ise 19.309.000 TL olarak hesaplanmıştır.

| Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazların Toplam Değeri | Gelir Yaklaşımına Göre Taşınmazların Toplam Değeri |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 19.935.000 | 19.309.000 |

Her iki yöntem ile de hesaplanan değerler birbirine oldukça yakındır.

Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin gayrimenkulün değerini daha iyi yansıttığı değerlendirilerek nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Konu mülklerin toplam değeri 19.935.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje için daha önce şirketimiz tarafından 06.01.2017 tarihinde 2016-018-GYO-020 numaralı rapor ve 06.01.2020 tarihinde KLRGY-2019-00003 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Konu taşınmazlar için yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmuş ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olup konu taşınmazların içinde bulunduğu proje için kat mülkiyetine geçiş başvurusunun yapılmış ve 18.11.2020 tarihinde 4882939 başvuru numarası ile başvurunun kayda alınmış olduğu, değerlendirme tarihi itibarıyla kat mülkiyeti işlemlerinin devam etmekte olduğu müşteri tarafından bildirilmiştir. Mevcut durumda konu taşınmaz için tüm yasal belgeler mevcut olup konu taşınmazların "konut/mesken" olarak yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.



7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların tapudaki nitelikleri “mesken” olarak belirtilmiştir. Konu taşınmazların tapudaki nitelikleri ve mevcut durumları uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

| Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL) | |
|-------------------------------------------|------------|
| KDV Hariç | 19.935.000 |
| KDV Dâhil | 20.134.350 |

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğu belgeyi hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edebilir.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903

Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatı
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Mimari Proje Kapak Sayfası ve Vaziyet Planı
7. Şerefiye Tablosu
8. Nihai Değer Tablosu
9. Fotoğraflar
10. Lisans Belgeleri Fotokopileri
11. Mesleki Tecrübe Belgeler