

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAĞCILAR İLÇESİ'NDEKİ
2339 ADA 13 PARSELDE 29.04.2014 TARİHLİ
"DÜZENLEME ŞEKLİNDE ARSA KARŞILIĞI
HASILAT PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ"NDEN
KAYNAKLANAN**

HAKLARIN DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	22.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	08.01.2019
RAPOR NO	KLGYO-1810048
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAĞCILAR İLÇESİ'NDEKİ 2339 ADA 13 PARSELDE 29.04.2014 TARİHLİ "DÜZENLEME ŞEKLİNDE ARSA KARŞILIĞI HASILAT PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ"NDEN KAYNAKLANAN HAKLARIN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GÜNEŞLİ MAHALLESİ, ÜSKÜP CADDESİ, NO: 140-142 (REFERANS GÜNEŞLİ PROJESİ) BAĞCILAR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409553) Kemal ÇOLPAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408093) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

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
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Piyasa Yaklaşımına Göre Değer Listesi)
- Ek 4 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Doğrudan Kap. Yöntemine Göre Değer Listesi)
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7 - Tapu Belgeleri
- Ek 8 - Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgesi(kopya)
- Ek 9- Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 10- İpotek Yazıları ve İpotekli Taşınmaz Listeleri
- Ek 11- 29.04.2014 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi

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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk 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 Bağcılar İlçesi'ndeki 2339 Ada 13 Parselde 29.04.2014 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İşi Sözleşmesi"nden Kaynaklanan hakların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Kiler GYO A.Ş.'nin İstanbul İli Bağcılar İlçesi'ndeki 2339 Ada 13 Parselde 29.04.2014 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İşi Sözleşmesi"nden Kaynaklanan haklarınpazar değerinin belirlenmesi belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-1810048 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Kemal ÇOLPAN 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2339 ADA 13 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Bağcılar
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	Kirazlı
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	F21C22B1A
Ada No	:	2339
Parsel No	:	13
Alanı	:	9.234,52
Vasfı	:	A BLOK 21 KATLI, B BLOK 24 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞ YERİ VE ARSASI
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	Nahit KİLER
Blok No	:	
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Arsa Payı	:	
Yevmiye No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nden, 01.11.2018, 11.12.2018 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- * Yönetim Planı : 06/02/2017 (07/02/2017 tarih ve 3062 yevmiye nolu)
- * Yönetim Planı Değişikliği : 18.06.2017 (25.06.2018 tarih ve 14102 yevmiye nolu)
- * KM Çevrilmiştir. 29.11.2018 tarih ve 27090 yevmiye nolu
(İlgili Beyan kayıtlarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Şerhler Hanesi:

- * Kira Şerhi; 17.09.2001 tarih TA. Ve 9416 Yev. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Gen. Müd. Lehine 99 Yıllığına 1 TL'den olmak üzere (17.09.2001/9416)
(İlgili kurumun trafo yerleri için rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- * A Blok 115 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli 1.136.340.-TL (01.06.2017 tarih ve 13108 yevmiyeli)
- * A Blok 118 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli 965.240.-TL (01.06.2017 tarih ve 13108 yevmiyeli)
- * A Blok 119 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde Satış Vaadi vardır. Vaad Bedeli 995.920.-TL (01.06.2017 tarih ve 13108 yevmiyeli)

İpotekler Hanesi:

- * Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine, 70.000.000,00.-TL bedel ile %39 Değişken Faiz, 1. Derece FBK süreli, 02.04.2014 tarih ve 7615 yevmiye nolu, (EK-7 İpotek Listesi)
- * B Blok 7 Nolu B.B. üzerinde; Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine 1.460.000,00.-TL bedel ile %48 Değişken Faiz, 1. Derece FBK süreli, 28.08.2018 tarih ve 18823 yevmiye nolu,
- * B Blok 31 Nolu B.B. üzerinde; Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine 1.030.000,00.-TL bedel ile %48 Değişken Faiz, 1. Derece FBK süreli, 28.08.2018 tarih ve 18818 yevmiye nolu,
- * B Blok 34 Nolu B.B. üzerinde; Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine 1.010.000,00.-TL bedel ile %48 Değişken Faiz, 1. Derece FBK süreli, 28.08.2018 tarih ve 18837 yevmiye nolu,
- * B Blok 56 Nolu B.B. üzerinde; Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine 620.000,00.-TL bedel ile %48 Değişken Faiz, 1. Derece FBK süreli, 28.08.2018 tarih ve 18819 yevmiye nolu,
- * B Blok 57 Nolu B.B. üzerinde; Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine 610.000,00.-TL bedel ile %48 Değişken Faiz, 1. Derece FBK süreli, 28.08.2018 tarih ve 18834 yevmiye nolu,
- * B Blok 81 Nolu B.B. üzerinde; Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine 640.000,00.-TL bedel ile %48 Değişken Faiz, 1. Derece FBK süreli, 28.08.2018 tarih ve 18822 yevmiye nolu,

- * B Blok 93 Nolu B.B. üzerinde; Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine 650.000,00.-TL bedel ile %48 Değişken Faiz, 1. Derece FBK süreli, 28.08.2018 tarih ve 18821 yevmiye nolu,
- * A Blok 25 Nolu B.B. üzerinde; Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine 1.400.000,00.-TL bedel ile %48 Değişken Faiz, 2. Derece FBK süreli, 28.08.2018 tarih ve 18816 yevmiye nolu,
- * A Blok 59 Nolu B.B. üzerinde; Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine 580.000,00.-TL bedel ile %48 Değişken Faiz, 2. Derece FBK süreli, 28.08.2018 tarih ve 18814 yevmiye nolu,
- * A Blok 92 Nolu B.B. üzerinde; Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine 630.000,00.-TL bedel ile %48 Değişken Faiz, 2. Derece FBK süreli, 28.08.2018 tarih ve 18832 yevmiye nolu,
- * A Blok 95 Nolu B.B. üzerinde; Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine 640.000,00.-TL bedel ile %48 Değişken Faiz, 2. Derece FBK süreli, 28.08.2018 tarih ve 18828 yevmiye nolu,
- * A Blok 121 Nolu B.B. üzerinde; Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine 1.280.000,00.-TL bedel ile %48 Değişken Faiz, 2. Derece FBK süreli, 28.08.2018 tarih ve 18840 yevmiye nolu.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından ve ilgili bankalardan, değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Parsel üzerinde 07.02.2017 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş olup, 29.11.2018 tarih 27090 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bağcılar Belediyesin'de İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 22.11.2018 tarih 99368494-310.05-E.1894696 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazların yer aldığı parsel, 15.09.2008 Tasdik Tarihli, 1/1000 Ölçekli, Bağcılar Uygulama İmar Planı kapsamında (PİN; UİP-560); zemin katta maks: TAKS:0,50, zemin kattan sonra Konut yapılması durumunda maks TAKS:0,25, Ticaret yapılması durumunda ise maks TAKS:0,40, maks KAKS:2,00 yapılaşma koşullarında "Tali İş Merkezi (TİM)" Alanında kalmaktadır.

Plan Notlarına Göre:

1) Bu alanlarda mahalle veya mahalle gruplarına hizmet eden alışveriş merkezi, büro, mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, lokanta, restaurant, banka şubesi, dayanıklı tüketim satış mağazaları, bakkal, kasap, manav, berber, terzi, ayakkabı tamircisi, çevreyi kirletmeyen, dumansız, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil, konfeksiyon ve benzeri iş kolları yer alabilir.

2) 1.000 m² 'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4, I-4, B-4 gibi) uygulanır. Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir.

3) Bir parsel TİM veya kısmen TİM kısmen konut alanında kalıyor ise zemin kat ticaret olmak kaydı ile parselin tamamında TİM veya konut yapılabilir. 1.000 m² ve daha büyük parsellerde, bahçe mesafeleri içerisinde, zemin katta maks TAKS:0.40, zemin kattan sonra konut yapılması durumunda maks TAKS: 0.25 maks KAKS:2.00, TİM yapılması durumunda maks TAKS:0.40, maks KAKS:2.00 uygulanır.

Planda simge verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir. Özel Sağlık Tesis alanlarında, TAKS, bahçe mesafeleri içerisinde serbesttir. Tali İş Merkezi alanlarında (tim) 6000 m²'den büyük parsellerde zemin katta maks TAKS:0.50 uygulanır. Yol boyu Tali İş Merkezi (TİM) olan yerlerde Tali İş Merkezi fonksiyonu olan yola cepheli olmayan parsellerde zemin katta ticaret olması şartı aranmaz.

- 4) Bağcılar, İstanbul ve Birlik caddelerinden cephe alan parsellerde, 19.11.1987 tarihli imar planı ve daha sonra yapılan ıslah imar planları uyarınca, parsel alanına bakılmaksızın h:18.50 metre irtifada bahçe mesafeleri dâhilinde TİM fonksiyonunda uygulama yapılır.
- 5) Bu madde iptal edilerek, bu madde yerine getirilen plan notu yapılaşma hükümleri bölümüne, 23.madde olarak ilave edilmiştir.
- 6) TİM ve konut alanında kalan parseller bina derinliği 30 metreyi geçmeyecek şekilde tevhid edilebilir ve tevhid sonrası oluşacak parselde TİM fonksiyonları uygulanabilir. Sancaktepe Mahallesi, Çarşı Caddesinden cephe alan ve konut alanında kalan parsellerde TİM fonksiyonları uygulanabilir.

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönem içerisinde imar planlarında her hangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün dijital ortamda incelenen dosyasında A ve B bloklar için ayrı ayrı alınmış 06.02.2015 tarih ve 623001 sayılı yeni yapı ruhsatı, 24.10.2016 tarih ve 1130842 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

* A ve B bloklar için ayrı ayrı alınmış 28.12.2017 tarih ve 1551646 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

* 07.10.2016 tarih ve 2016/1073604 sayılı onaylı mimari projesi Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nde ve Bağcılar Belediyesi'nde incelenmiştir.

*Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün dijital ortamda dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır. Mevzuat gereğince alınması gereken tüm belgelerin tam ve eksiksiz olduğu görülmüştür.

BLOK	RUHSAT BİLGİLERİ					
	Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
A	06.02.2015	623001	Mesken + Ofis/İşyeri	Bağcılar Belediyesi / Yeni Yapı Ruhsatı	26.144,50 m ²	VA
B	06.02.2015	623001	Mesken + Ofis/İşyeri	Bağcılar Belediyesi / Yeni Yapı Ruhsatı	26.144,50 m ²	VA
A	24.10.2016	1130842	Mesken + Ofis/İşyeri	Bağcılar Belediyesi / Tadilat Ruhsatı	25.921,98 m ²	VA
B	24.10.2016	1130842	Mesken + Ofis/İşyeri	Bağcılar Belediyesi / Tadilat Ruhsatı	26.449,23 m ²	VA

BLOK	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
	Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
A	28.12.2017	1551646	Mesken + Ofis/İşyeri	Bağcılar Belediyesi / Tadilat	25.921,98 m ²	VA
B	28.12.2017	1551646	Mesken + Ofis/İşyeri	Bağcılar Belediyesi / Tadilat	26.449,23 m ²	VA

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin Yapı Kullanma izin belgesi alınmış, cins tahsisi yapılmış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetimi hizmeti, Mesnet Yapı Denetim Hizmet Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.
 (Mesnet Yapı Denetim Hizmet Ltd. Şti. adres bilgisi: Marmara Mah. Bahadır Sokak, Villa Blok,
 No: 5B/1 BEYLİKDÜZÜ/İST)

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz ; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kiralı Köyü, 2339 ada 13 parselde "A BLOK 21 KATLI, B BLOK 24 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞ YERİ VE ARSASI" Ana Gayrimenkul niteliğindeki Referans Güneşli Projesinde A ve B blok üzerinde yer alan 78 Konut ve 26 İş yeridir. Site mimari projesine ve iskan belgesine göre, toplam 208 konut ve 32 iş yerinden oluşmaktadır. Site dahilinde kapalı yüzme havuzu, fitness center, Türk hamamı, sauna, çocuk oyun adası, spor adası, temalı teraslar, yürüyüş parkuru, su aynası, hobi salonu, misafir süitleri, kent meydanı gibi sosyal alanlar yer almaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Konut amaçlı tercih edilen bölgenin sürekli gelişim göstermesi, ana arterlere yakın olması, alt yapı ulaşım imkânları bölgenin tercih sebepleri olarak sıralanabilir.

Taşınmazların yakın çevresinde genellikle orta gelir grupları tarafından tercih edilen zemin katları dükkan, normal katları ise mesken olarak kullanılan 4 – 8 katlı apartmanlar ve iş merkezleri bulunmaktadır.

Cadde üzerlerindeki yapıların zemin katları işyeri olarak planlanmakta olup Evren Caddesi üzerindeki işyerlerinin kahvehane ya da günlük ihtiyaçların karşılanacağı (market, büfe vb) ticari işletmelerce tercih edildiği görülmüştür.

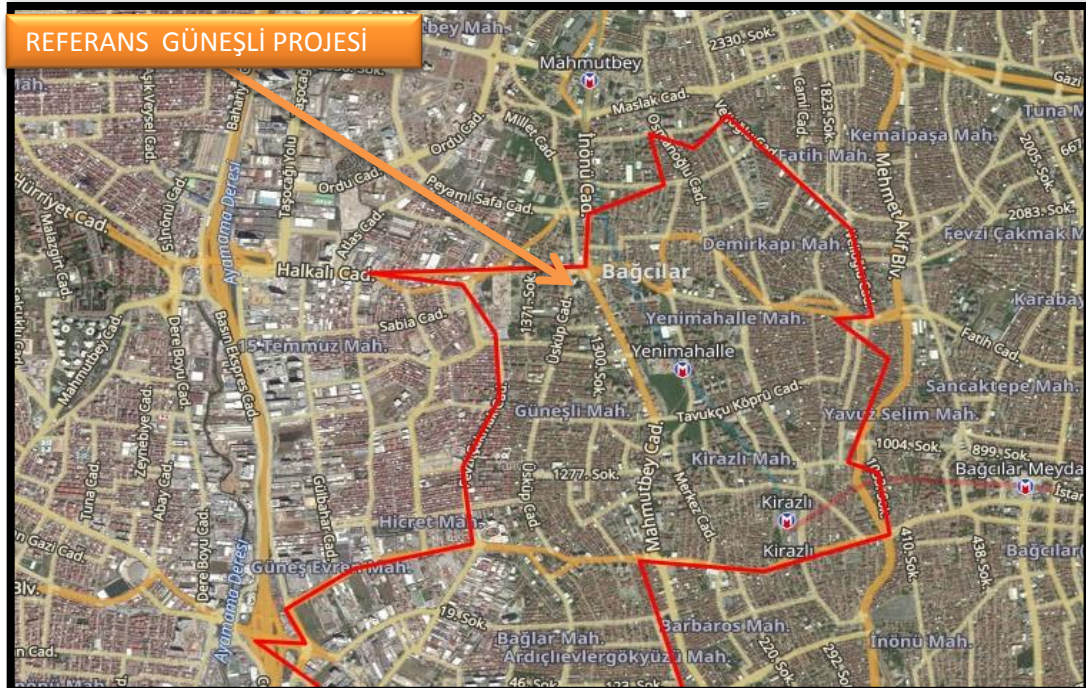
Referans Güneşli projesi yaklaşık olarak, Yeni Mahalle Metro İstasyonu'na 700 m, Güneşli Meydanı'na ve Güneşli Merkez Camisi'ne 1,5 km, Güneşli Park AVM'ye ise 1,7 km mesafededir.

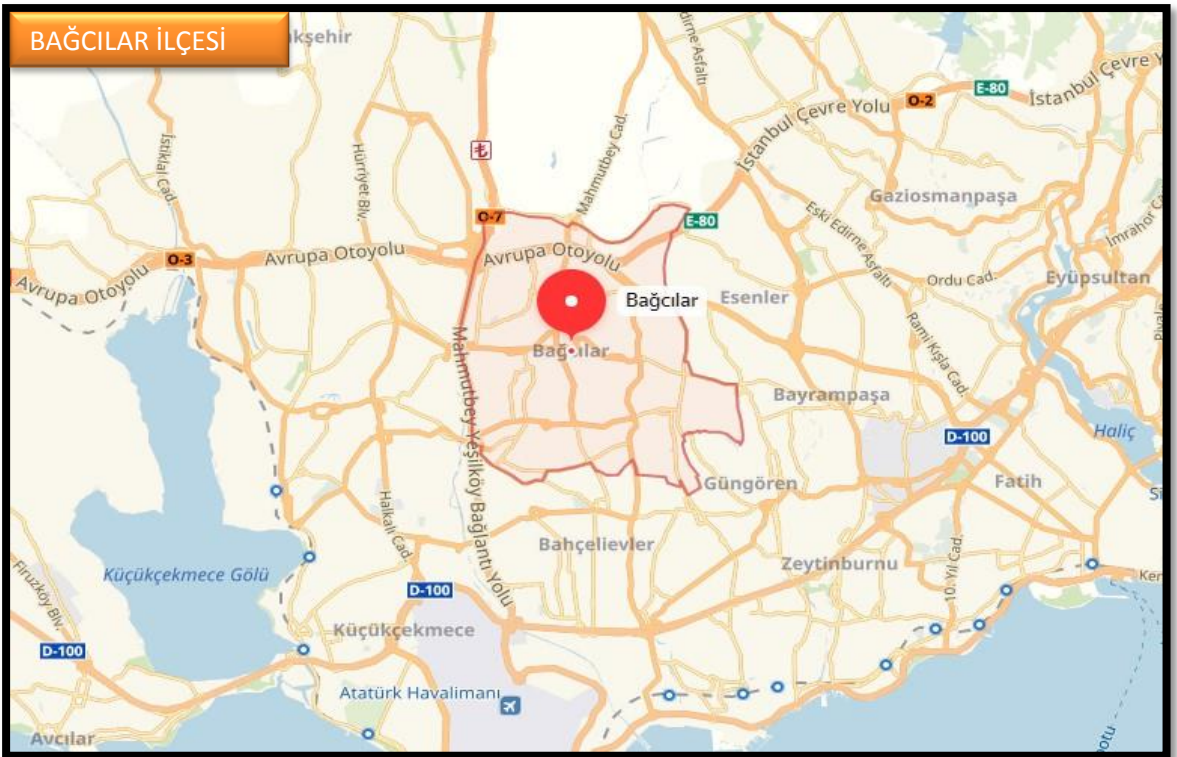
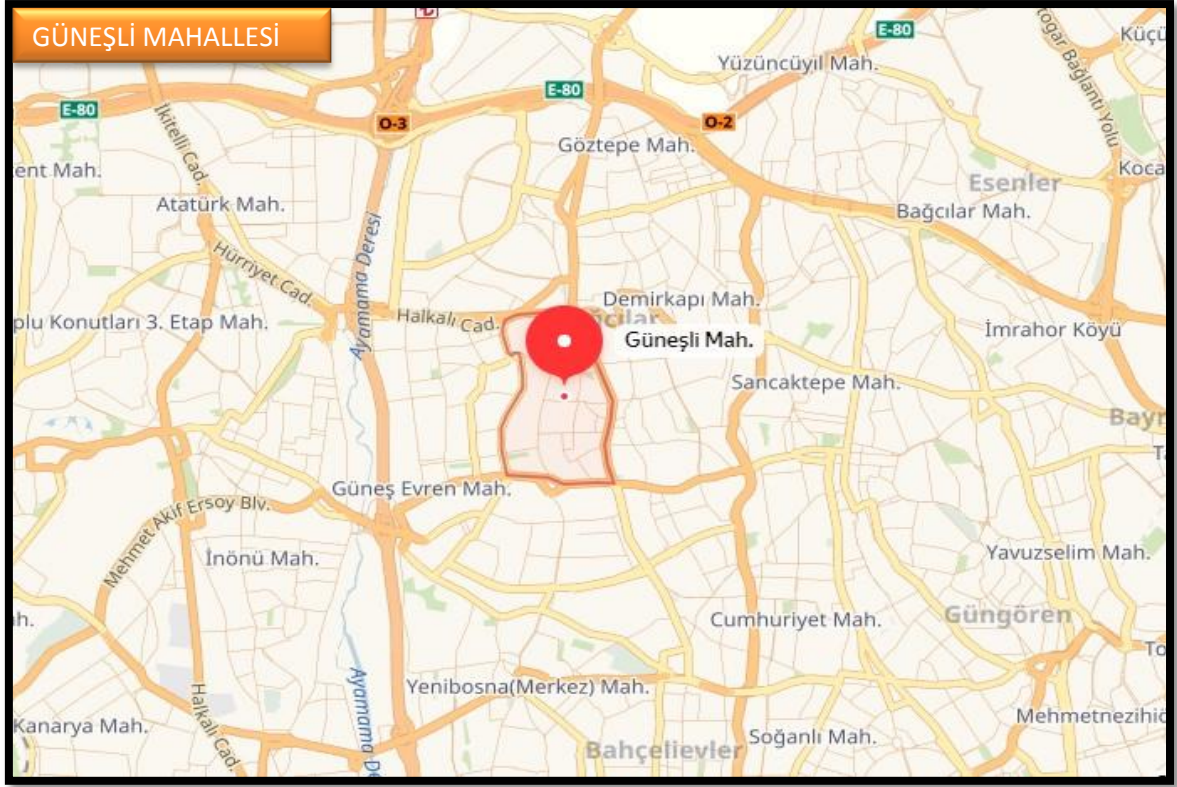


3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Güneşli Mahallesi, Üsküp Caddesi üzerinde 140 (B Blok) ve 142 (A Blok) kapı nolu Referans Güneşli Projesi bünyesinde yer almaktadır.

Güneşli Meydanı'nda Cumhuriyet Caddesi üzerinden Güneşli Merkez Camisi'nin kuzeydoğu cephesinde yer alan Üsküp Caddesi'ne girilir 1,5 km gidildikten sonra sağ tarafta konumlu olan değerlendirme konusu projeye ulaşım sağlanmış olur.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyünde yer alan ve tapuda; 2339 ada, 13 parsel numarasında kayıtlı, 9.234,52 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan "A BLOK 21 KATLI, B BLOK 24 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞ YERİ VE ARSASI" içerisinde yer almaktadır.

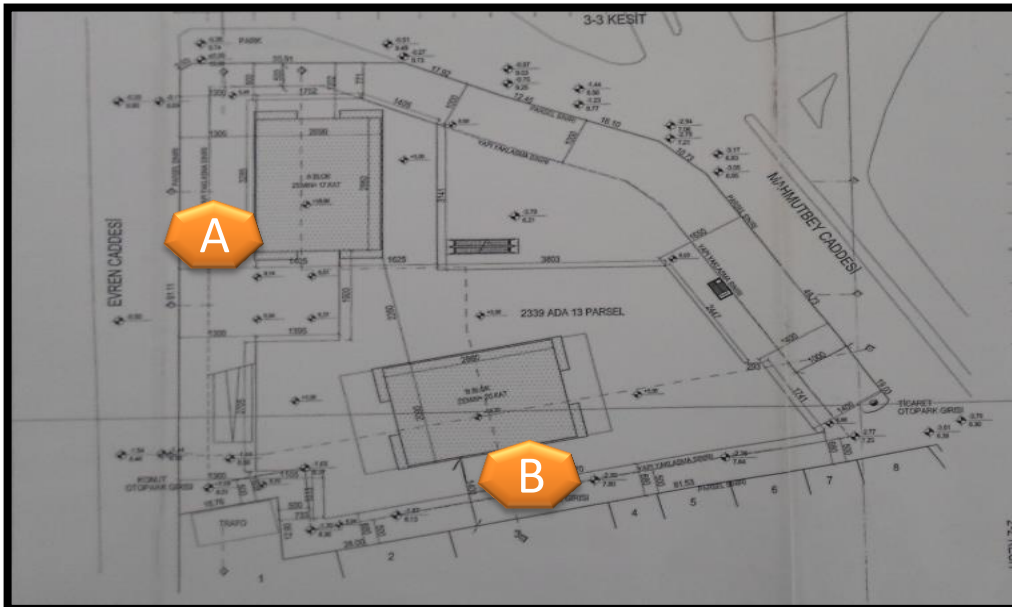
Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Referans Güneşli projesi için 2 adet tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Proje, A Blok ve B Blok olarak tanımlanmış 1'er adet konut ve ofis/işyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Proje kapsamında 208 adet konut ve 32 adet dükkan olmak üzere toplam 240 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin belirli bir geometrik şekli bulunmamaktadır. Eğimli arazi üzerinde yer almaktadır. Parselin doğu kısmı Mahmut Bey Caddesine, batı kısmı ise Evren Caddesine konumlanmıştır. Site girişi Mahmut Bey Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Site 2 Adet Bloktan oluşmaktadır. Parselin diğer kısımları Sosyal alanlar ve açık otopark alanlarından oluşmaktadır.

A Blok: Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 17 Normal kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 96 adet mesken ve 28 adet ticari birim olmak üzere toplam 124 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B Blok: Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 20 Normal kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 112 adet mesken ve 4 adet ticari birim olmak üzere toplam 116 bağımsız bölüm bulunmaktadır. A Blok parselin kuzey kısmında B ise güney kısmında yer almaktadır. Site dahilinde kapalı yüzme havuzu, fitness center, Türk hamamı, sauna, çocuk oyun adası, spor adası, temalı teraslar, yürüyüş parkuru, su aynası, hobi salonu, misafir süitleri, kent meydanı gibi sosyal alanlar yer almaktadır.

İncelenen mimari proje, yerinde yapılan tespitler ve Şirketten edinilen bilgiler ile yönetmeliklerde belirtilen tanımlara istinaden taşınmazların yaklaşık bağımsız bölüm brüt alan bilgileri EK-3 listesinde gösterilmiştir. Taşınmazlar 56 m² ile 233 m² aralığında değişmektedir. Daire tipleri ise 1+1 ile 4,5+1 aralığında değişmektedir. Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb.ürünler bulunmaktadır. Yapılan incelemelerde taşınmazların inşaatının tamamlanmış olduğu görülmüş olup sitede oturma başlatıldığı görülmüştür. Genel olarak kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır.



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	VA
Kullanım Amacı	:	Mesken+Ofis/İşyeri
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Dış Cephe Kaplama
Park Yeri	:	Kapalı Otopark
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzarası
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

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, 15 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.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Bağcılar İlçesi

Bağcılar, Osmanlı döneminde Rum ahalinin yaşadığı Mahmutbey Nahiyesi'nin köylerinden biriydi.

Mahmutbey Nahiyesi 1950'li yıllarda içinde jandarma karakolu, sağlık merkezi, eczanesi, postahanesi, elektrik birliği, sineması, misafirhanesi, köy muhtarlığı ve okul müdürlüğü lojmanı bulunan bir köy konağına sahipti. 1990'lı yıllara gelindiğinde hiç bir alt yapısı olmayan, çamur içinde yüzen sokakları ve caddeleriyle büyük bir köy hüviyetine bürünmüştü.

Bağcılar, 1992 yılına kadar Bakırköy Belediyesi'ne bağlı bir yerleşim birimi iken Kirazlı, Güneşli ve Mahmutbey semtlerinin birleştirilmesi sonucu 3806 sayılı yasa ile müstakil belediye ve ilçe haline getirilmiştir.

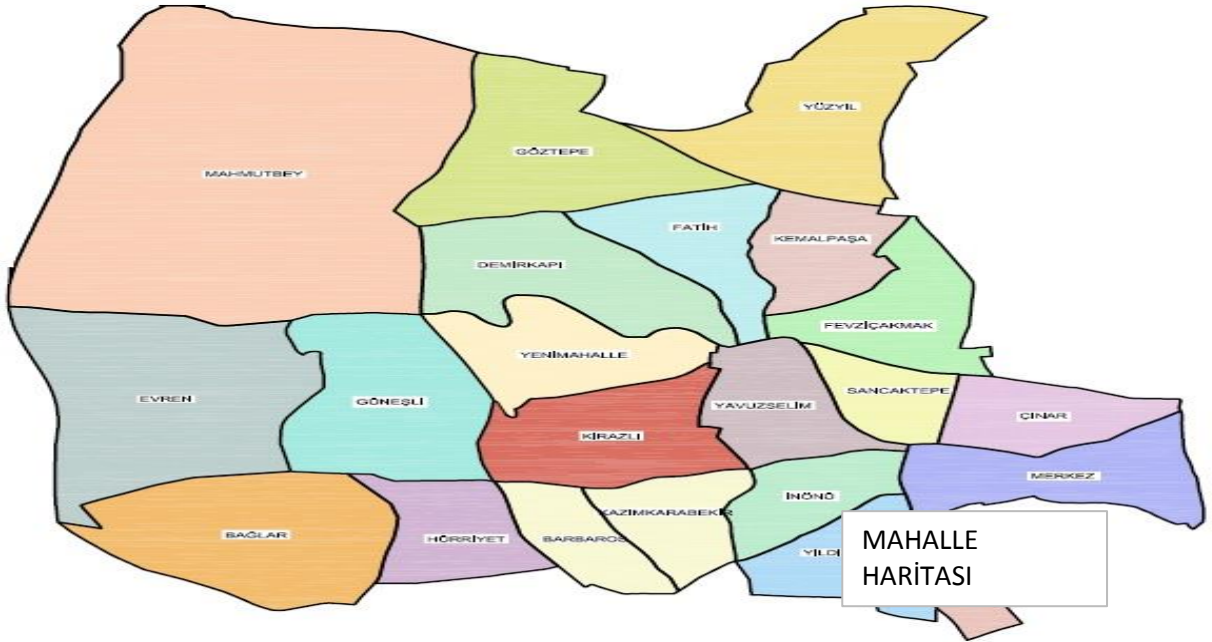
İstanbul ilinin Avrupa yakasında, Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Bağcılar, Avrupa- Asya yakası üzerindedir. Edirne-Ankara arasında yapılmış, Türkiye'nin en önemli Otobanı olan E-80 (TEM) otoyolunun 0-2 güzergahı ile bu güzergahın D-100 (eski E-5) Otoyolunun, güneybatı ve kuzey-doğu ekspres bağlantıları arasındaki Bağcılar ilçesi bir geçit özelliği taşımaktadır. Batıda Küçükçekmece , Kuzeyde askeri arazi ve Esenler, doğuda Güngören, güneyde ise Bahçelievler ilçeleri ile çevrili Bağcılar İlçesi 22 km2 alana kuruludur.

Bağcılar ilçesinin iklimini de İstanbul'un iklimi gibi belirgin kalıplar içinde değerlendirmek mümkün değildir. Akdeniz ve Karadeniz iklim yapıları arasında geçiş özelliği taşıyan ilçe iklimi, kimi dönemlerde kırsal iklim özellikleri taşır. En sıcak geçen ayların temmuz, ağustos ayları olduğu, Bağcılar ilçesi'nin en az yağış alan dönemleri de bu ayların oluşturduğu bilinmektedir. Ayrıca aralık ve ocak ayları en çok yağış alınan ancak en soğuk geçen dönemlerdir.

Bağcılar, İstanbul'un hızla gelişen bir ilçesidir. TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre 2017 nüfusu 748.483'dir. Bağcılar, nüfus olarak İstanbul'un en büyük ilçesi durumundadır. İlçemizde eğitim çağındaki nüfus sayısı 145.000 olup, İlçe nüfusunun yaklaşık 1/5'ini öğrenciler oluşturmaktadır. Bağcılar, İSTOÇ, MASSİT, OTO CENTER, gibi iş alanlarının bulunduğu bir ilçe olarak, ülke ekonomisinde de önemli bir yere sahiptir. Tekstil ve ayakkabı sektörünün yanında, basın ve medya sektörünün büyük bir kısmı da ilçemizde faaliyet göstermektedir. Halkımızın ekonomik seviyesi de hızla yükselmektedir. İlçemizde 16 yılda 133 park yapılarak halkımızın hizmetine sunulmuştur. Parklarımızda, sizlere şehir hayatının stresinden uzaklaşma ve huzur içinde sohbet etme imkânı yanında, çocuklarınıza da oyun alanları sunmaktayız. İlçemize 150 binden fazla ağaç dikerek, daha yeşil ve temiz bir çevre kazandırdık.



Istanbul'un ilçeleri Districts of Istanbul



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, alış veriş 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat 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 yansıtıldığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

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. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü, Bağcılar Tapu 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

- * Site içerisinde yer almaktadır.
- * Ana cadde üzerinde yer almaktadır.
- * Proje merkezi konumda yer almaktadır.
- * Yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat mülkiyetinin kurulmuştur.
- * Güvenlikli, sosyal aktiviteli, prestijli ve lüks bir sitede yer almaktadırlar

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölge genelinde konut arzı yüksektir.
- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller (Konut)

1 Şahin Gayrimenkul Yatırım

Tel 0 533 244 48 97

Konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde A blokta 16. katta yer almakta olan 1+1 tip daire 57 m² alana sahip olup, 330.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Ayrıca taşınmazın kiralık bedeli 1.100.TL'dir.

SATILIK	57 .-M ²	330.000 .-TL	5.789 .-TL/M ²
KİRALIK	57 .-M ²	1.100 .-TL	19 .-TL/M ²

2 Turyap Ağaoğlu

Tel 0 532 524 62 48

Konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 20. katta yer almakta olan 4+1 tip daire 192 m² alana sahip olup, 950.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	192 .-M ²	950.000 .-TL	4.948 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 Remax Magna

Tel 0 535 356 69 44

Konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 9. katta yer almakta olan 1+1 tip daire 57 m² alana sahip olup, 315.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Ayrıca taşınmazın mevcut kirasının 1.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	57 .-M ²	315.000 .-TL	5.526 .-TL/M ²
KİRALIK	57 .-M ²	1.000 .-TL	18 .-TL/M ²

4 BEG Gayrimenkul

Tel 0 537 914 89 53

Konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 7. katta yer almakta olan 3+1 tip daire 177 m² alana sahip olup, 825.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Ayrıca taşınmazın kiralık bedeli 3.000.TL'dir.

SATILIK	177 .-M ²	825.000 .-TL	4.661 .-TL/M ²
KİRALIK	177 .-M ²	3.000 .-TL	17 .-TL/M ²

5 Sönmez Gayrimenkul

Tel 0 532 139 40 15

Konu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 2 bloklu site içerisinde, 3. katta yer almakta olan 3+1 daire 142 m² alana sahip olup, 630.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Ayrıca taşınmazın kiralık bedeli 2.100.TL'dir.

SATILIK	142 .-M ²	630.000 .-TL	4.437 .-TL/M ²
KİRALIK	142 .-M ²	2.100 .-TL	15 .-TL/M ²

6 BEG Gayrimenkul

Tel 0 537 914 89 53

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Mahmutbey caddesi üzerinde, EK-DA Park sitesi içerisinde, 10. katta yer almakta olan 3+1 daire 139 m² alana sahip olup, 645.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Ayrıca taşınmazın kiralık bedeli 2.200.TL'dir.

SATILIK	139 .-M ²	645.000 .-TL	4.640 .-TL/M ²
KİRALIK	139 .-M ²	2.200 .-TL	16 .-TL/M ²

7 24 Plus Gayrimenkul

Tel 0 554 923 50 57

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Mahmutbey caddesi üzerinde, EK-DA Park sitesi içerisinde, 8. katta yer almakta olan 3+1 daire 140 m² alana sahip olup, 665.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	140 .-M ²	665.000 .-TL	4.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

8 BEG Gayrimenkul

Tel 0 537 914 89 53

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Mahmutbey caddesi üzerinde, 2 bloklu Livza sitesi içerisinde, zemin katta yer almakta olan 3+1 daire 166 m² alana sahip olup, 2.400.-TL'den pazarlanmaktadır.

KİRALIK	166 .-M ²	2.400 .-TL	14 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

9 Dilekoğlu Gayrimenkul

Tel 0 554 197 37 39

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Flats Near sitesi içerisinde, 9. katta yer almakta olan 3+1 daire 130 m² alana sahip olup, 590.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	130 .-M ²	590.000 .-TL	4.538 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

10 Dilekoğlu Gayrimenkul

Tel 0 554 197 37 39

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, site içerisinde, 5. katta yer almakta olan 3+1 daire 125 m² alana sahip olup, 620.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	125 .-M ²	620.000 .-TL	4.960 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

Satılık / Kiralık Emsaller (Dükkan)

11 Remax Magna

Tel 0 535 356 69 44

Konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde, 1. Bodrum katta düz girişe sahip, 40 m² alana sahip dükkan 1.500.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	45 .-M ²	1.500.000 .-TL	33.333 .-TL/M ²
KİRALIK	45 .-M ²	6.500 .-TL	144 .-TL/M ²

12 Altın Emlak Güneşli

Tel 0 533 769 33 33

Konu taşınmalara çok yakın, Üsküp Caddesi üzerinde, zemin katta düz girişe sahip, 100 m² alana sahip dükkan 980.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Taşınmaz aynı zamanda 2.800.-TL'den kiralanmaktadır.

SATILIK	100 .-M ²	980.000 .-TL	9.800 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	2.800 .-TL	28 .-TL/M ²

13 Bodurlar Emlak

Tel 0 507 812 25 80

Konu taşınmalara yakın, Peyami Safa Caddesi üzerinde, zemin katta düz giriş 160 m² alana sahip dükkan 1.100.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Taşınmaz aynı zamanda 4.000.-TL'den kiralanmaktadır.

SATILIK	160 .-M ²	1.100.000 .-TL	6.875 .-TL/M ²
KİRALIK	160 .-M ²	4.000 .-TL	25 .-TL/M ²

14 Remax Capital

Tel 0 212 697 15 15

Konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde, Üsküp Caddesine cephe zemin katta düz giriş, 50 m² alana sahip dükkan 3.500.-TL'den pazarlanmaktadır.

KİRALIK	50 .-M ²	3.500 .-TL	70 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

15 Deha Yapı Gayrimenkul

Tel 0 551 431 91 55

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Üsküp Caddesine cephe zemin katta düz giriş, 55 m² alana sahip dükkan 1.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Taşınmazın kira bedeli 6.400.-TL'dir.

SATILIK	55 .-M ²	1.000.000 .-TL	18.182 .-TL/M ²
KİRALIK	55 .-M ²	6.400 .-TL	116 .-TL/M ²

16 BEG Gayrimenkul

Tel 0 537 914 89 53

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Mahmutbey Caddesi üzerinde Livza Projesinde zemin katta depolu dükkan 320 m² alana sahip olup 2.700.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Taşınmazın kira bedeli 12.000.-TL'dir.

SATILIK	320 .-M ²	2.700.000 .-TL	8.438 .-TL/M ²
KİRALIK	320 .-M ²	12.000 .-TL	38 .-TL/M ²

17 Keskin Gayrimenkul

Tel 0 543 669 08 79

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Mahmutbey Caddesi üzerinde zemin katta depolu dükkan 185 m² alana sahip olup 4.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Taşınmazın kira bedeli 22.000.-TL'dir.

SATILIK	185 .-M ²	4.000.000 .-TL	21.622 .-TL/M ²
KİRALIK	185 .-M ²	22.000 .-TL	119 .-TL/M ²

18 Metba İnşaat

Tel 0 532 637 76 56

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Üsküp Caddesine cephe zemin katta düz giriş, 108 m² alana sahip dükkan 2.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	108 .-M ²	2.000.000 .-TL	18.519 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

19 New World TNY Gayrimenkul

Tel 0 541 376 00 09

Konu taşınmazlar ile aynı projede, zemin katta 85 m² alana sahip dükkan 5.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	85 .-M ²	5.000 .-TL	59 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 12	EMSAL 17	EMSAL 18
SATIŞ FİYATI		980.000	4.000.000	2.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	100	185	108
BİRİM M ² DEĞERİ		9.800	21.622	18.519
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
CEPHE		KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME				
MANZARA		ÇOK KÖTÜ 25%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ÇOK KÖTÜ 25%	BENZER 0%	ORTA İYİ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		75%	2%	12%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20.000	17.150	22.054	20.796

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 15	EMSAL 16	EMSAL 19
KİRA FİYATI		6.400	12.000	5.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	55	320	85
BİRİM M ² DEĞERİ		116	38	59
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -10%
CEPHESİ		ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-39%	61%	21%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	68	71	60	71

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 5	EMSAL 9
SATIŞ FİYATI		950.000	630.000	590.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	192	142	130
BİRİM M ² DEĞERİ		4.948	4.437	4.538
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 18%	BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 10%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		14%	10%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.093	5.616	4.898	4.765

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 5	EMSAL 6
KİRA FİYATI		1.100	2.100	2.200
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	100	57	142	139
BİRİM M ² DEĞERİ		19	15	16
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		-10%	10%	10%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
		0%	-5%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-9%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-4%	11%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	16,4	17	14	18

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tablolarda 100 m² konut ve işyeri üzerinden bağımsız bölümlerin özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Taşınmazlar için ortalama m² birim değeri hesaplanmıştır. Konutlar için 5.093 TL/m², iş yerleri için 20.000 TL/m² değer hesaplanmıştır. Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, manzara, balkon, büyüklüğü gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3 ve EK-4'de listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 101 adet bağımsız bölümün toplam değeri 77.098.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Kiler GYO A.Ş. ile Nahit Kiler arasında yapılan 29.04.2014 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi"ne göre Kiler GYO A.Ş.'nin toplam değer içindeki payı %58 olup, Kiler GYO A.Ş.'ne düşen değer 60.136.440.-TL'dir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
75 ADET KONUTUN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	45.898.000 TL
26 ADET DÜKKANIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	31.200.000 TL
101 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	77.098.000 TL
KİLER GYO A.Ş.'NE PAYINA DÜŞEN TOPLAM DEĞER (%58) (-TL)	44.716.840 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyetli/kat irtifaklı yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının konut taşınmazları için % 4,00-% 4,36 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 4 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	57	1.100	13.200	330.000	4,00%
Emsal 4	177	3.000	36.000	825.000	4,36%
Emsal 6	139	2.200	26.400	645.000	4,09%

Dükkan alanları için % 3,43-% 5,20 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 4,00 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 11	45	6.500	78.000	1.500.000	5,20%
Emsal 12	100	2.800	33.600	980.000	3,43%
Emsal 13	160	4.000	48.000	1.100.000	4,36%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 101 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 258.000.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazların yıllık net geliri 3.096.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-5 ve EK-6 daki listede belirtilmiştir.

■ Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;

75 ADET KONUTUN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	45.390.000 TL
26 ADET DÜKKANIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	32.010.000 TL
101 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	77.400.000 TL
KİLER GYO A.Ş.'NE PAYINA DÜŞEN TOPLAM DEĞER (%58) (-TL)	44.892.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirici tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal kullanımın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirici uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

101 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	77.098.000,00 TL
101 ADET TAŞINMAZIN KİLER GYO A.Ş.'NE PAYINA DÜŞEN TOPLAM DEĞER (%58) (-TL)	44.716.840,00 TL

■ Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;

101 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	77.400.000,00 TL
101 ADET TAŞINMAZIN KİLER GYO A.Ş.'NE PAYINA DÜŞEN TOPLAM DEĞER (%58) (-TL)	44.892.000,00 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da gözönünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntemle güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir. Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise "Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik bir takım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından / yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının (4) maddesi ile 18.05.2018 tarihinden itibaren 31.12.2018 tarihine kadar İŞ YERİ Teslimlerinde KDV%8 olarak, 150 m² ye kadar olan konutlar için KDV oranı %1, 150 m² den büyük konutlar için KDV%8 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazların KDV oranları bu madde dikkate alınarak belirtilmiş ek tabloda sunulmuştur.

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

Parsel üzerinde Referans Güneşli adlı projenin inşaatı başlamış Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve arsa sahibi Nahit Kiler arasında 29.04.2014 tarihinde imzalanmış olan arsa karşılığı hâsılat paylaşım işi sözleşmesi Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan temin edilerek incelenmiştir.

Taraflar taşınmazın en elverişli imar uygulamalarına uygun olarak alınacak olan ruhsata göre yapılacak inşaatın satış, kiralama ve işletme gelirlerinin %58 inin Kiler GYO A.Ş. ve geri kalan %42 sinin ise Nahit Kiler' e ait olmasını gayri kabili rücu olarak kabul ve taahhüt etmişlerdir. Taraflar bu paylaşım oranına ilaveten yer seçim hakkı Kiler GYO A.Ş.'ye ait olmak üzere proje üzerinden brüt satılabilir alan, tahsisli alanlar ve depo dâhil olmak üzere 3.000 m² alanlı işyerinin mülkiyetini Nahit Kiler'e verecektir.

Sözleşme kapsamında elde edilecek olan tüm hâsılat gelirleri Kiler GYO A.Ş. banka hesaplarında toplanacaktır. Kiler GYO A.Ş. hâsılat gelirlerinin kendisine ait olan miktarlarını tasarruf etmek konusunda hiçbir sınırlamaya tabi olmayacaktır. Kiler GYO A.Ş. hesaplarında toplanan hâsılat gelirlerinin Nahit Kiler payı ödemesi aşağıdaki vade ve miktarlarda yapılacaktır.

Taraflar yapılacak olan inşaat tamamlanmış ve iskân alınmış olduğu halde halen satılmayan bağımsız bölüm bulunması halinde taraflardan birinin talebi üzerine kalan bağımsız bölümleri ve ortak alanları sözleşmedeki payları oranında paylaşacaklardır. Bu kapsamda yapılacak paylaşım kalan bağımsız bölümlerin satış bedellerinin tespitinde ise seçime konu bağımsız bölüme emsal olacak son üç ay içerisinde yapılmış olan peşin satış bedelleri ortalaması baz alınacaktır. İlk seçim hakkı KILER GYO A.Ş.'e ait olmak üzere her bir taraf bir bağımsız bölüm seçecek şekilde işlem tamamlanacaktır.

İnşaatın tamamlanmasından sonra ve tamamen KILER GYO A.Ş. takdirinde olmak üzere; satılmayan bağımsız bölümlerden Nahit Kiler payına ait bağımsız bölümleri, o bağımsız bölümlere emsal olacak son üç ay içerisinde yapılmış olan peşin bedelleri ortalaması baz alınarak satın alabilecektir. Kiler GYO A.Ş. bu hakkını kullanmak istediğinde Nahit Kiler bu hakkın kullanımını engellemek hakkına sahip değildir. Bu halde satın alınacak olan bağımsız bölüme emsal olacak son üç ay içerisinde yapılmış olan peşin satış bedelleri ortalamasının %10 eksiği olarak belirlenecektir. Kiler GYO A.Ş. bu kapsamda Nahit Kiler'e verilmesi gereken işyerini satın almak yoluyla kullanamayacaktır.

Sözleşme konusu inşaatın "anahtar teslimi" esasına göre tümüyle ikmal edilip belediyeye iskân başvurusuna esas belgeler eksiksiz olarak tamamlanarak başvuruda bulunmak ve iskân belgesinin alınması suretiyle arsa malikine teslim süresi; mücbir sebepler dışında inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 36 ay(otuz altı ay) olarak kabul edilmiştir. Ancak Kiler GYO A.Ş. inşaat ruhsat alım işlemini sözleşmenin itibaren en geç 8 ayda tamamlayacaktır. Ruhsat alım işlemleri hangi sebeple olursa olsun sözleşmenin imzasından itibaren 8 ayda tamamlanamaz ise inşaat yapım süresi olarak belirlenmiş olan 36 aylık süre sözleşmenin imzasından itibaren 8. Ayın son gününden itibaren işlemeye başlar.

Kiler GYO tarafından gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan "Referans Güneşli" projesi için Biskon Yapı A.Ş. ile "Müteahhitlik Sözleşmesi" imzalanmıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in Madde 22'nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre taşınmazların mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun oldukları gözlemlenmiştir. Taşınmazların bina olarak portföye alınması önerilmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 101 adet bağımsız bölüm için konut ve dükkanlar için ayrı ayrı kira değeri takdir edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosunda yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için 68 TL/m²/ay, Konut nitelikli taşınmazlar için ise 16,4 TL/m²/ay esas alınmıştır. Taşınmazlar için şerefiye tablosu oluşturulmuş olup Tespit edilen m² birim değerleri üzerinden konut birimleri için %15, dükkan birimleri için %20 alt ve üst m² birim değeri tespit edilerek konu taşınmazlar için şerefiyelendirme yapılmış ve konu taşınmazların değerleri bu şerefiye puanlarına göre takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlerin her biri için kira değeri EK-5 ve EK-6 listelerinde verilmiştir.

	Toplam Brüt Alanı (m ²)	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
KONUT	9.235,85	151.300	1.815.600
TİCARİ	1.559,99	106.700	1.280.400
TOPLAM	10.795,84	258.000	3.096.000

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

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

Taşınmazlar üzerinde ekli listelerde belirtilen ipotek kayıtları bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından ve ilgili bankalardan, değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar ruhsat, proje ve iskan belgelerinin tam olup, kat mülkiyetine geçilmiş, mevzuat uyarınca yasal gereklerini yerine getirilmiş, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut durumdadır. Ancak taşınmazların mülkiyeti Kiler GYO A.Ş.'ne henüz geçmemiş olup, değerlendirme çalışması 29.04.2014 tarihli Düzenleme Şeklinde Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi kapsamında hazırlanmıştır. Bu nedenle söz konusu taşınmazlar değer tablolarında "Portföye Alınma Türü " başlığında "Sözleşmeye Dayalı Hak" rumuzu ile belirtilmişlerdir.

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve arsa sahibi Nahit Kiler arasında 29.04.2014 tarihinde imzalanmış olan arsa karşılığı hâsılat paylaşım işi 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 edilemeyeceği 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.

2017 yıl sonu revize değerlendirme raporunda Tebliğ'in 22. maddesi c ve e bentleri ile getirilen sınırlamalara (arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi) uymaması sebebiyle ipoteğin terkin edilmesi halinde sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur." denilmektedir. 2018 yılı içerisinde, taşınmazlar kat mülkiyetine geçirilmiş olup, sözleşme kapsamında, kalan taşınmazlar içerisinde Kiler GYO A.Ş. Hissesine düşen bağımsız bölümlerin mülkiyetinin Kiler GYO A.Ş.'ne geçmesi ve ipoteklerin kaldırılması için işlemlerin başladığı bilgisi alınmıştır. SPK tarafından Kiler GYO A.Ş.'ye iletilmiş olduğu yazıda bağımsız bölümler üzerindeki ipoteklerin terkin edilerek Kiler GYO A.Ş. mülkiyetine geçirilmesi için 31.03.2019 tarihine kadar süre verilmiş olup, bu süre henüz tamamlanmamıştır.

Bu kapsamda taşınmazlar üzerindeki ipoteklerin kaldırılması halinde taşınmazların portföye alınabileceği kanaati oluşmuştur.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; **Kiler GYO A.Ş'nin İstanbul İli Bağcılar İlçesi'ndeki 2339 Ada 13 Parselde 29.04.2014 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İşİ Sözleşmesi"nden Kaynaklanan Haklarının**

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

44.716.840 .-TL

(Kırk Dört Milyon Yedi Yüz On Altı Bin Sekiz Yüz Kırk TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

47.357.789 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Kiler GYO A.Ş'nin İstanbul İli Bağcılar İlçesi'ndeki 2339 Ada 13 Parselde 29.04.2014 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İşİ Sözleşmesi"nden Kaynaklanan Haklarının Değeri			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
44.716.840	8.484.525	7.404.922	47.357.789

1 USD = 5,2704 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0388 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Kemal ÇOLPAN

Lisans No: 408093

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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