

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE
YER ALAN 2 ADET ARSANIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	2.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	6.01.2025
RAPOR NO	KLGYO-2410102
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ' NDE YER ALAN 2 ADET ARSANIN KİLER GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİNİN DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	CUMHURİYET MAHALLESİ, 183 ADA 1 PARSEL VE 184 ADA 1 PARSEL BEYLİKDÜZÜ/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Melek CEYLAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:910279) Merve HARMAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403519) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - Fotoğraflar**
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 3 - İmar durum (kopya)**
- Ek 4 - Tapu Suretleri**
- Ek 5 - Beyan Yazıları**
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Kiler GYO A.Ş.'nin hisselerinin pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Kiler GYO A.Ş.'nin hissesinin pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için işbu rapor KLGYO-2410102 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Melek CEYLAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Merve HARMAN kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1810058	KLGYO-1910128	KLGYO-2010050
Rapor Tarihi	8.01.2019	31.12.2019	31.12.2020
Rapor Konusu	2 ADET ARSANIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ	2 ADET ARSANIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ	2 ADET ARSANIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Kemal ÇOLPAN Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	11.816.070	13.014.000	14.288.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

TAPU KAYITLARI	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BEYLİKDÜZÜ
Bucağı	:
Mahallesi	: KAVAKLI (BEYLİKDÜZÜ)
Mevkii	: ADA ÇİFTLİĞİ
Köyü	:
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ AŞAĞIDAKİ TABLODA BELİRTİLMİŞTİR.	

***Tapu tarihi ve yevmiye no'su 183 ada 1 parselde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine, 184 ada 1 parselde yine Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin son hisse edinim tarihine ve yevmiye no'suna aittir.**

MÜLKİYET BİLGİLERİ								
ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	TAPU TARİHİ*	YEVMIYE NO*	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
183	1	ARSA	2.093,00	25.03.2009	7038	21	2053	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 119/200 BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 11/40 BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 13/100
184	1	ARSA	4.278,40	15.05.2014	10717	21	2054	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 119/200 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 19/200 BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 11/40 BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 7/200

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 30.10.2024 tarihlerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

183 Ada 1 Parsel Üzerinde;

Şerh: Tarih ve yevmiye belirtilmemiş olarak " Akaryakıt İstasyonu Olarak Ayrılmıştır " şerhi bulunmaktadır.

184 Ada 1 Parsel Üzerinde;

Beyan: Tarih ve yevmiye belirtilmemiş olarak " Ticaret Merkezi Olarak Ayrılmıştır " beyanı bulunmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yılda herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beylikdüzü Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların imar planı fonksiyon ve yapılanma bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

İ.B.B. Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında; Cumhuriyet Mahallesi 183 ada 1 parsel, bir kısmı Konut Alanı (Emsal 2.00, Hmax:27,50 m) bir kısmı İmar Yolu olarak planlanmıştır. Belediyeden ilgili birimden yolda kalan kısmının yaklaşık 200 m² alanlı olduğu ve yola terkenden sonraki net alanının yaklaşık 1.893 m² alanlı olduğu öğrenilmiştir.

İ.B.B. Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında; Cumhuriyet Mahallesi 184 ada 1 parsel, bir kısmı Konut Alanı (Emsal 2.00, Hmax:27,50 m) bir kısmı Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Belediyeden ilgili birimden alınan bilgiye göre belediye hizmet alanında kalan kısmının yaklaşık 1.913 m² alanlı olduğu ve bu alan terkedildikten sonraki net alanının yaklaşık 2.365,40 m² olduğu öğrenilmiştir. İlgili yazıya göre ayrıca bahse konu parsellerin İ.B.B. Başkanlığınca 21.12.2015 tarihli 1/5.000 Ölçekli plan tadilatı bulunmaktadır.

Kavaklı Mahallesi 183 Ada 1 Parsel 15.05.2005 tarihli 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında 450 kişi / ha yoğunluklu Yerleşik Meskun Konut Alanında 184 ada 1 parsel 450 kişi / ha yoğunluklu Yerleşik Meskun Konut Alanında ve bir kısmı ise Belediye Hizmet Alanında kalmaktadır.

1/5.000 Ölçekli Plan doğrultusunda onaylanan 21.01.2007 tarihli Beylikdüzü 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 183 ada 1 parsel E:2,00 Hmax: 27,50 m Konut alanında kısmen İmar Yolunda, 184 ada 1 parsel ise E: 2,00 Hmax: 27,50 Konut alanında kısmen Belediye Hizmet Alanında kalmaktadır.

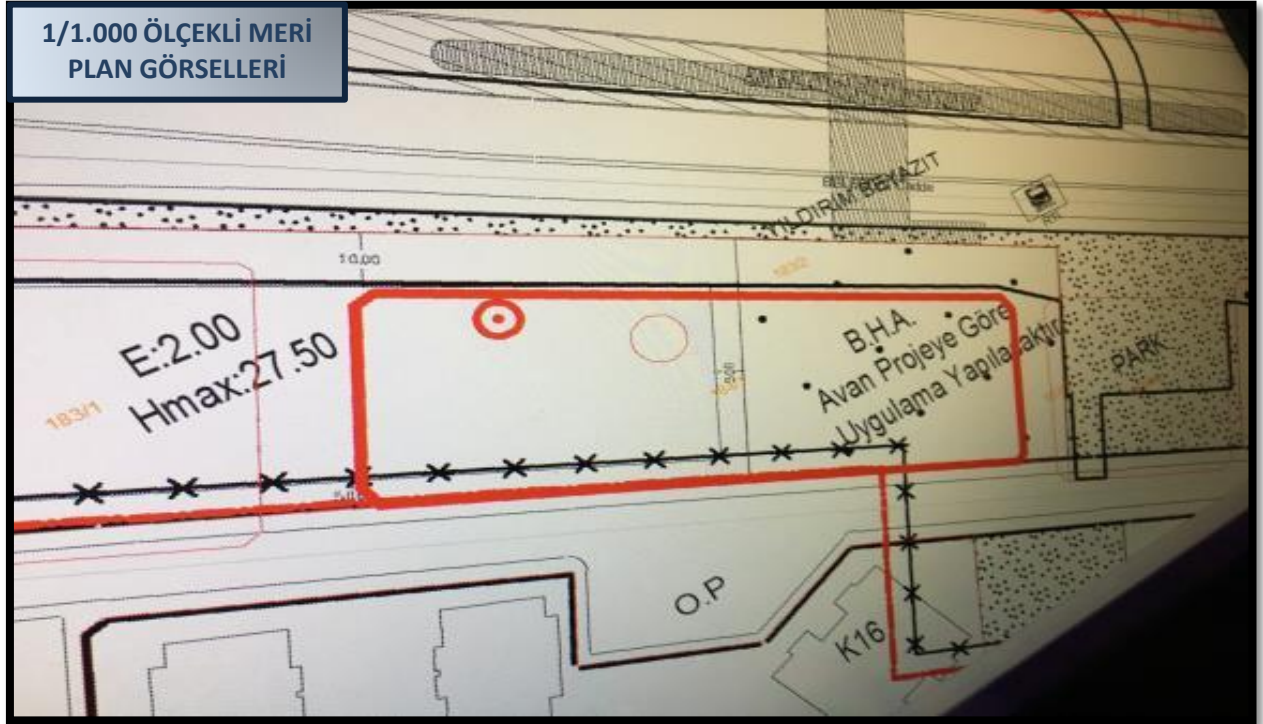
12.04.2009 tarihli Bakırköy Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı 2. Etabına ilişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli uygulama İmar planında 184 ada 1 parsel Metro İstasyonunda, 183 ada1 parsel ise üst fonksiyonu korunarak altından metro geçtiği belirtilmektedir.

Ayrıca, Hukuk müşavirliğinin 23.02.2008 tarih ve 9137 sayılı yazısı ve eki İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 30.04.2008 tarihli kararı ile yürütmeyi durdurma kararı verildiğinden bahisli ve Ulaşım Planla Müdürlüğünün ve Kamulaştırma Müdürlüğünün yazılı talepleri doğrultusunda Başkanlık oluru, Belediye Meclis kararı ile tadilen uygun bulunan Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.12.2015 tarihinde onaylanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parselin Meydan Alanında kaldığı belirtilmiştir.

Devam eden süreçte 18.10.2016 tarihli 1/5.000 Ölçekli 18.10.2016 tarihli 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ile 12.04.2009 Tarihli Plan değişikliğindeki metro hattının kuzey yönde D-100 Kararyolu doğrultusunda kaydırıldığı 183 ada1 parsel ve 184 ada 1 parsel 21.12.2015 tarihli 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğindeki Meydan Alanı fonksiyonu korunarak metro hattının iptal edildiği, ayrıca 21.12.2015 tarihli imar planının iptaline yönelik mühtelif tarihlerde açılan davalar bulunduğu ve dava süreçlerinin devam ettiği belirtilmiştir. Netice itibariyle mevcut durumda taşınmazlar 21.12.2015 tarihli 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Meydan alanında kalmaktadır. Kesinleşmiş herhangi bir dava bulunmadığı, plan iptaline yönelik açılmış davaların devam ettiği bilgisine ulaşılmıştır.

21.12.2015 tasdik tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde aşağıdaki plan notları belirtilmiştir.

1. Plan onama sınırı içerisindeki alan Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 183 ada 1,2,3 parseller (eski 1 parsel), 184 ada 1 parsel, 185 ada 1,2,3 parseller ile tescil dışı alanı kapsamaktadır.
2. **Plan onama sınırı içindeki alan Meydan Düzenleme Alanı ile Metro Hattı Güzergahını kapsamaktadır.**
3. Meydan düzenleme alanında İBB tarafından onaylanacak olan avan projesine göre uygulama yapılacak olup bu alanda metro istasyonu ve metro giriş çıkışları ile ilgili düzenlemeler ve park fonksiyonu yer alabilir.
4. Metro Hattı Güzergahı ve İstasyon Alanında 12.04.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Bakırköy-Beylikdüzü Raylı Sistem Hattı 2.Etabı (Avcılar-Park İst.-Tüyap İst.Arası) na ilişkin Nazım İmar Planı şartları geçerlidir.
5. 185 ada, 2 ve 3 parseller ile tescil dışı alan ve diğer parsellerin uygun olan kısımlarında zemin altında ilgili kurumların uygun görüşü doğrultusunda zemin altı katlı otopark yapılabilir.
6. Planlama alanının tamamında " Ayrıntılı Jeolojik - Jeoteknik Etüt Çalışması " yapılıp, hazırlanacak rapor ve haritaların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılmadan uygulama yapılamaz.
7. Uygulama aşamasında " Yenikapı-Bakırköy-Beylikdüzü Metro Hattı " ve " Beylikdüzü İstasyonu'na ilişkin Ulaşım Daire Başkanlığı görüşü alınacaktır.
8. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulama yapılamaz.
9. Açıklanmayan hususlarda mer'i imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



**1/5.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

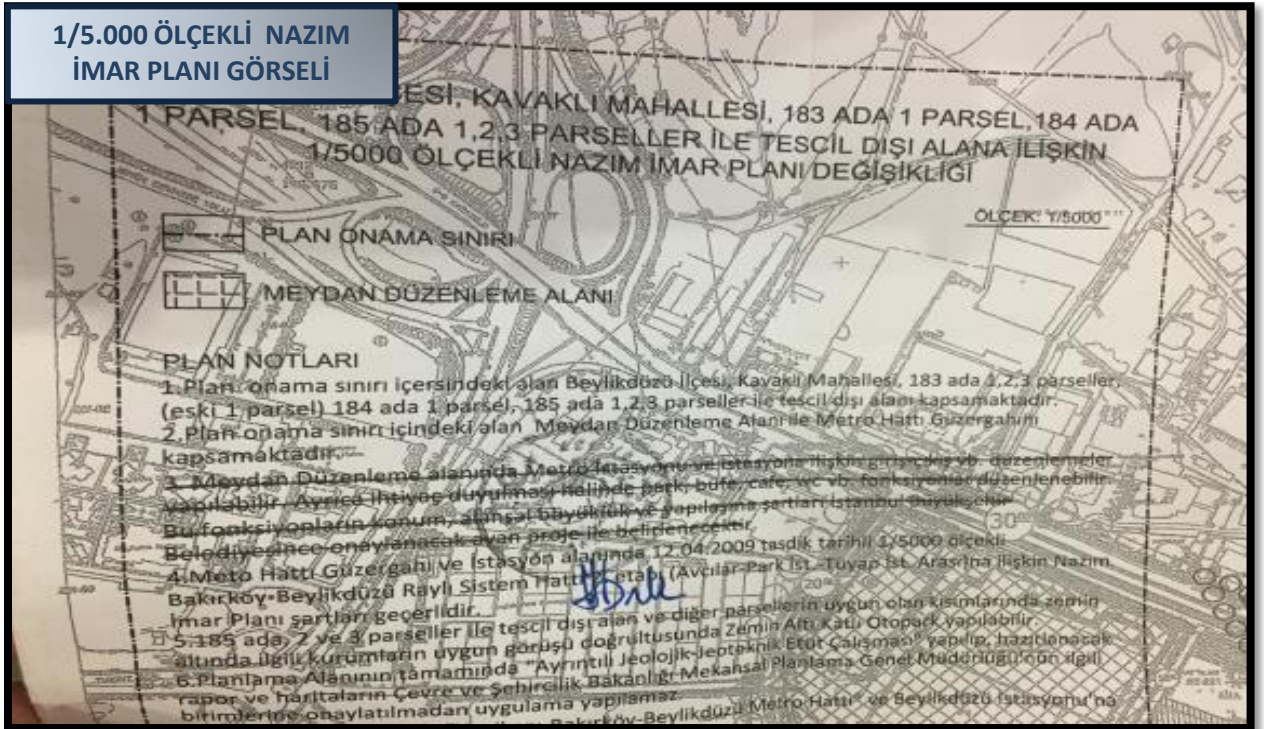
**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ**

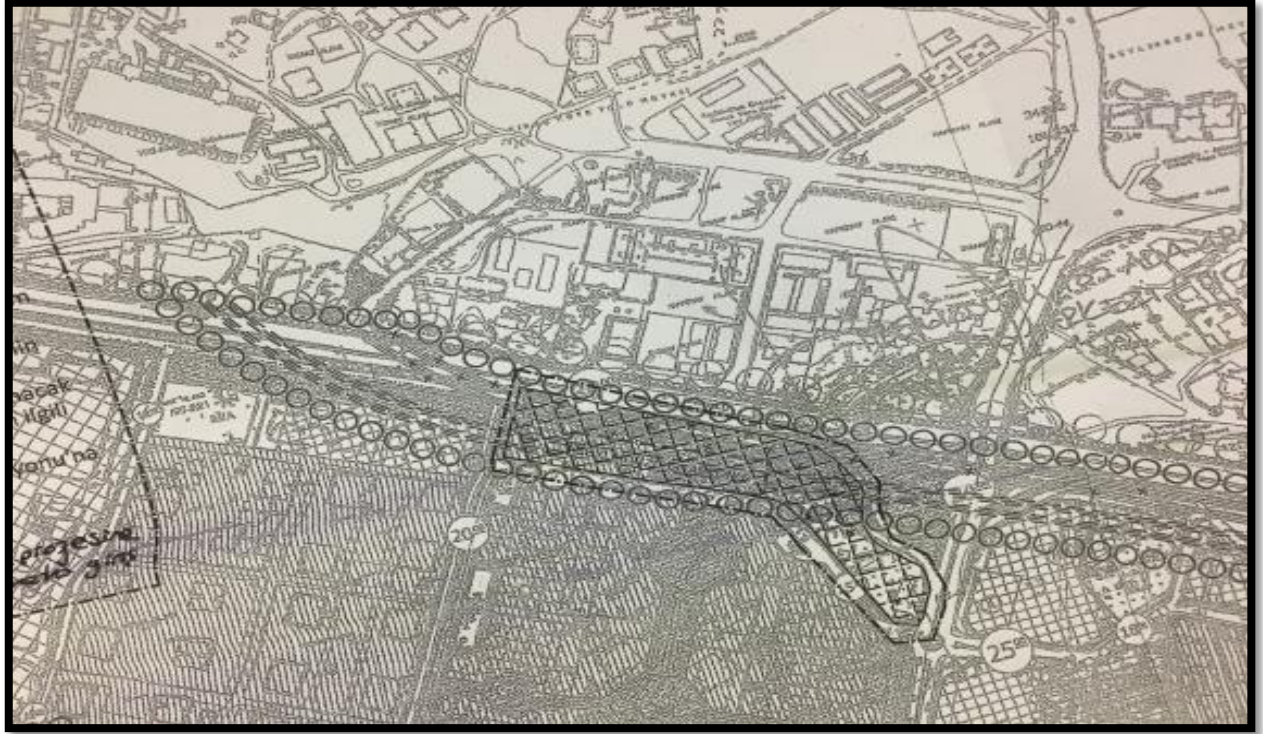
PLANIN İSMİ	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, KAVAKLI MAHALLESİ, 183 ADA 1 PARSEL, 184 ADA 1 PARSEL, 185 ADA 1,2,3 PARSELLER İLE TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No:	F21-d-23-c	Ölçek: 1/5000
ETÜD VE ÇİZİM YAPAN	ADI-SOYADI HÜLYA KÖK MİMAR	İMZA
ŞEF	MUSTAFA ŞİRİN ŞEHİR PLANÇISI	
MÜDÜR YARDIMCISI	MÜCELLA DOĞAN Y. MİMAR	
MÜDÜR	SABAN KAPLAN Y. ŞEHİR PLANÇISI	
DAİRE BAŞKANI	GÖKHAN YILMAZ Y. ŞEHİR PLANÇISI	

CS.11.1.122.11..... gün ve sayılı yazımız eki olan plandır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
11.11.2009 gün ve 252 sayılı ilz. ayarınca
uygun görülen karar eki plandır.

**1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI GÖRSELİ**





Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi, 183 ada 1,2,3 parseller(eski 1 parsel),184 ada 1 parsel, 185 ada 1,2,3 parseller ile kadastral boşluğun, E-5 Karayolu ve Bizimkent Kavşağına yakınlığı hususları göz önüne alınarak bu alanın donatı alanı olarak Metro Hattı Güzergahı ve Meydan Düzenleme Alanına alınması teklif edilmektedir.

7. PLAN NOTLARI

Yapılan Plan Değişikliği Teklifinde;

- 1- Plan onama sınırı içerisindeki alan Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 183 ada 1,2,3 parseller(eski 1 parsel),184 ada 1 parsel, 185 ada 1,2,3 parseller ile tescil dışı alanı kapsamaktadır.
- 2- Plan onama sınırı içindeki alan Meydan Düzenleme Alanı ile Metro Hattı Güzergahını kapsamaktadır.
- 3- Meydan Düzenleme alanında Metro İstasyonu ve istasyona ilişkin giriş-çıkış vb. düzenlemeler yapılabilir. Ayrıca ihtiyaç duyulması halinde park, büfe, cafe, wc vb. fonksiyonlar düzenlenebilir. Bu fonksiyonların konum, alan ve büyüklük ve yapılaşma şartları İstanbul Büyükşehir Belediyesiince onaylanacak avan proje ile belirlenecektir.
- 4- Metro Hattı Güzergahı ve İstasyon alanında 12.04.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Bakırköy-Beylikdüzü Raylı Sistem Hattı 2. etabı (Avcılar-Park İst.-Tüyap İst. Arası)na ilişkin Nazım İmar Planı şartları geçerlidir.
- 5- 185 ada, 2 ve 3 parseller ile tescil dışı alan ve diğer parsellerin uygun olan kısımlarında zemin altında ilgili kurumların uygun görüşü doğrultusunda Zemin Altı Katlı Otopark yapılabilir.
- 6- Planlama Alanının tamamında "Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması" yapıp, hazırlanacak rapor ve haritaların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılmadan uygulama yapılamaz.
- 7-Uygulama aşamasında "Yenikapı-Bakırköy -Beylikdüzü Metro Hattı" ve "Beylikdüzü İstasyonu"na ilişkin Ulaşım Daire Başkanlığı görüşü alınacaktır.
- 8-1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulama yapılamaz.
- 9-Açıklanmayan hususlarda meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notları oluşturulmuştur."

3- Meydan düzenleme alanında İBB tarafından onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacak olup bu alanda metro istasyonu ve metro giriş çıkışları ile ilgili düzenlemeler ve park fonksiyonları yapılabilir.

İBB

X

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

Meri 21.01.2007 tasdik tarihli Beylikdüzü 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 183 ada 1 parsel, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m konut alanı, kısmen de imar yolu, 184 ada 1 parsel, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m konut alanı, kısmen de Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış olup; 21.12.2015 tasdik tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Meydan Düzenleme Alanı olarak planlanmış olup söz konusu plan doğrultusunda hazırlanıp onanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Fiiili durumda uygulamaya izin verilmemektedir. Belediyeden edinilen şifahi bilgiye göre parseller kamulaştırılacak parseller niteliğindedir. Yine belediyeden edinilen şifahi bilgiye göre halihazırda parseller imar programı dahilinde bulunmamakta olup parseller için alınmış bir kamulaştırma kararı bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Rapor konusu gayrimenkullerin Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerinde taşınmazların dosyasında herhangi bir ruhsat veya mimari proje bulunmadığı görülmüştür.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parseller üzerinde değerlendirme günü itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parseller üzerinde ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple yapı denetime tabii değildir.

2.3.6 - Projeyle 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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa olup enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

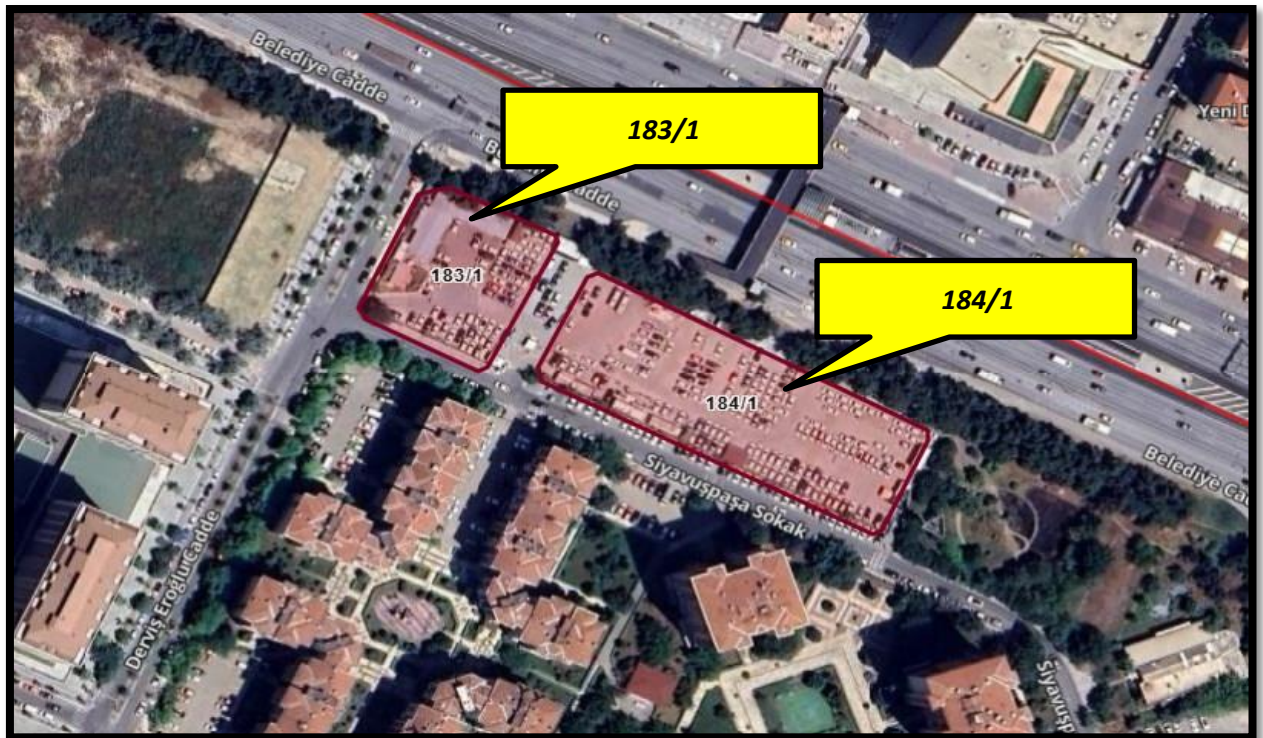
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 183 Ada 1 Parselde kain 2.093,00 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 184 Ada 1 Parselde kain 4.278,40 m² alanlı arsa nitelikli taşınmazdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların yakın çevresinde genellikle orta gelir grupları tarafından tercih edilen ayrık nizamda yeni inşa edilmiş ya da edilmekte olan siteler ile 7-9 katlı apartmanlar bulunmaktadır. Konut amaçlı tercih edilen bölgenin sürekli gelişim göstermesi, D100 Karayolu'na yakın yakın olması, alt yapı ulaşım imkânları bölgenin tercih sebepleri olarak sıralanabilir. Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Derviş Eroğlu Caddesi ve Siyavuşpaşa Caddesi'nin kesiştiği köşede yer alan 183 ada 1 parsel nolu 'Arsa' ile D100 Karayolu ile Siyavuşpaşa Caddesi arasında yer alan 184 ada 1 parsel nolu 'Arsa'lardır. Parseller, D100 Karayolu'ndan 20 m içeride yer almakta olup kuzeyde 183 ada 2 nolu parsel cephelidir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar toplu konut bölgesinde kalmaktadırlar. Ulaşım özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. D100 Karayoluna cepheli olması nedeni ile ulaşım imkanları kolaydır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. **183 Ada 1 Parsel**; 2.093,00 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir . açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahip olup geometrik form olarak dörtgen formundadır. Parselin Derviş Eroğlu Caddesi'ne yaklaşık 45 metre cephesi bulunmakta olup derinliği yaklaşık 46 metredir.

184 Ada 1 Parsel; 4.278,40 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir . Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahip olup geometrik form olarak dörtgen formundadır. Parselin Siyavuş Paşa Sokak'a yaklaşık 110 metre cephesi bulunmakta olup derinliği yaklaşık 40 metredir.

3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar boş arsadır.

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.

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

4.1.2 - Beylikdüzü İlçesi

M.Ö. 7 yy'da ilk yerleşimin başladığı Beylikdüzü'nün kurucularının Helenler olduğu varsayılır. M.Ö. 2.yy'da Bizans egemenliğine giren Büyükçekmece'nin gözde beldelerinden biri olan Beylikdüzü, İstanbul'un fethinden sonra Osmanlı İmparatorluğu'na bağlanmıştır. Sınırları içerisinde kalan bölgede henüz pek fazla kalıntıya rastlanmamış olması, ilk bakışta Beylikdüzü'nün tarihi konusunda yanıltıcı bir izlenim verebilir. Fakat yerleşim yerlerinin sınırları zamanla, başta yönetsel olmak üzere çeşitli nedenlerle değişikliğe uğradığı için, özellikle de İstanbul gibi dünyanın tarihsel doku bakımından en zengin şehirlerinden birinde, bir semtin tarihine ilişkin izleri sürerken, resmi sınırlardaki bu tarihsel değişkenliği gözardı etmeden, yanlış peşin hükümlere karşı belirli bir esnekliği sürekli gözetmek, semtleri çevredeki yerleşim yerleriyle birlikte değerlendirmek gerekir. Bu bakımdan Beylikdüzü ve çevresinin sanılanın aksine İstanbul'un, hatta Türkiye'nin ve dünyanın en eski yerleşim yerlerine aslında çok yakındır. Beylikdüzü, TBMM'nde 6 Mart 2008 yılında kabul edilen ve Resmi Gazete'nin 26824 numaralı mükerrer sayısında yayınlanan 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile tesis edildi. Kanunun ilçe kurulmasını belirleyen 1. maddesinin 20. fıkrasında Beylikdüzü ilçesinin kurulmasına ilişkin olarak, "Gürpınar ve Yakuplu" ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak ekli (18) sayılı listede adları yazılı mahalleler ile mahalle kısımları Beylikdüzü İlk Kademe Belediyesine katılmıştır. Ekli (18) sayılı listede adları yazılı mahalleler merkez olmak üzere İstanbul ilinde "Beylikdüzü" kurulacağı karara bağlanıyordu. 18 Sayılı listede ise Beylikdüzü ilk kademe belediyesine bağlı "Büyükşehir, Cumhuriyet, Sahil, Barış, Kavaklı" mahalleleri ile Gürpınar ilk kademe belediyesine bağlı "Adnan Kahveci, Dereağzı, Merkez" mahalleleri ve Yakuplu ilk kademe belediyesine bağlı "Marmara, Merkez" mahallelerinin yeni ilçenin mahallelerini oluşturacağı ifade ediliyordu.

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

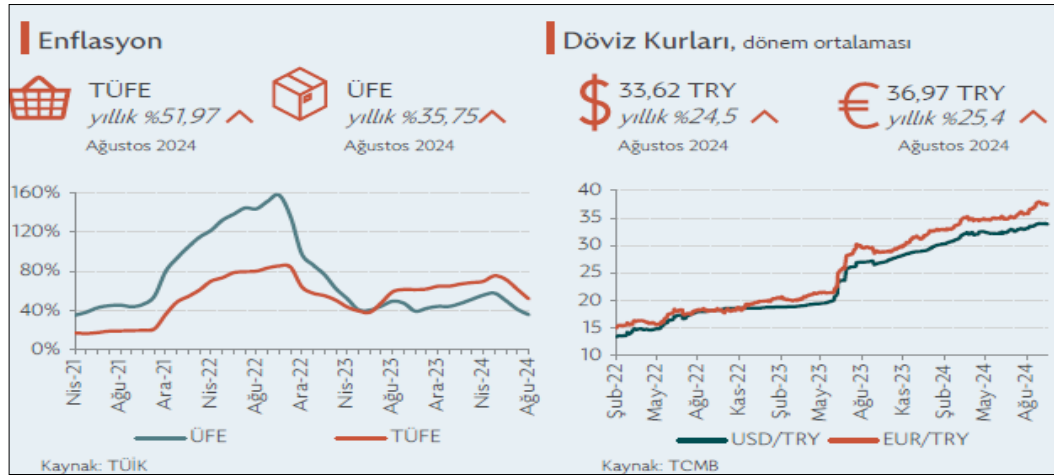
4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

• Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

• 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüyle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

• Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

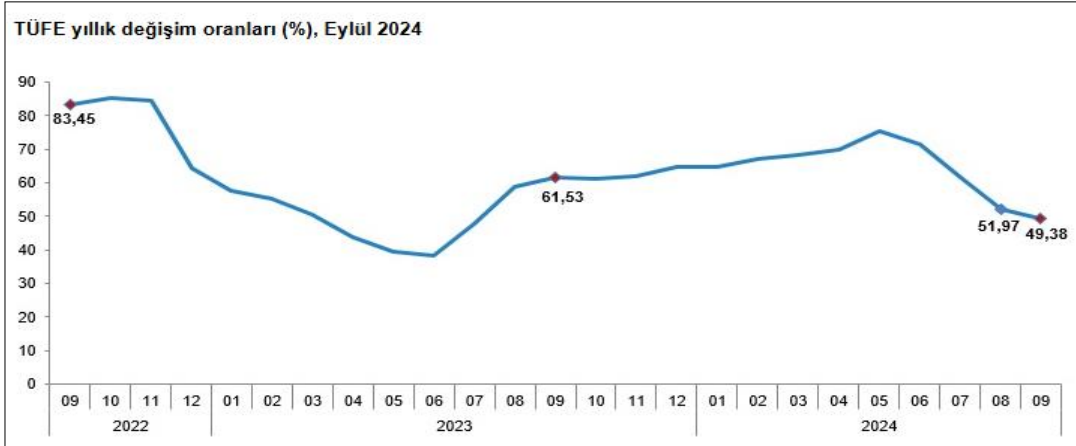
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaştırma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleşmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüzi bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

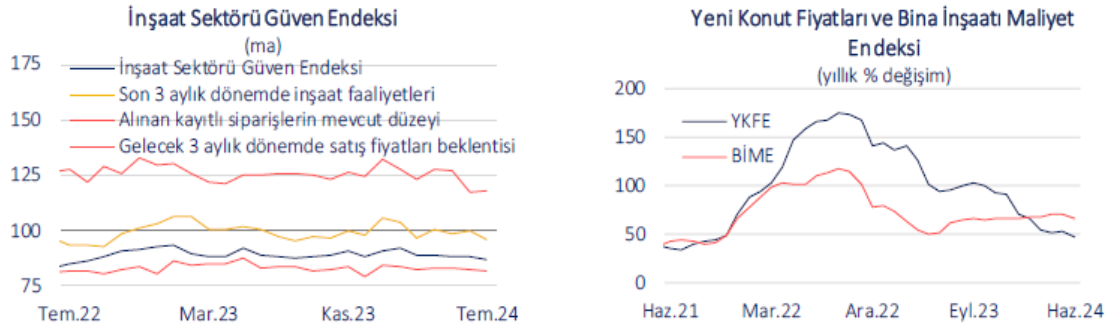
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememektedir.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; İstanbul Büyükşehir Belediyesi; Beylikdüzü Belediyesi, Beylikdüzü Tapu Müdürlüğü, Kiler GYO A.Ş. den alınan bilgiler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projeleri gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumlandıkları.
- * Erişilebilirlikleri yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Hisseli mülkiyete sahiptirler.
- * 21.12.2015 t.t.li 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Meydan Düzenleme Alanı olarak planlanmış olup söz konusu plan doğrultusunda hazırlanıp onanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden ve gelir indirgeme yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

1 KAMEROĞLU METROHOME SUITES



Kameroğlu İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilen Kameroğlu Metrohome Suites projesi; 43.700 m2 arsa alanı üzerinde, 1693 konut ve 125 mağaza oluşan kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap Beylikdüzü 0 545 625 50 62	1+1	76m ²	4.685.000 TL	61.645 TL/m ²
Abacı Gayrimenkul 0 532 247 48 11	2+1	95m ²	5.400.000 TL	56.842 TL/m ²
Cancan Gayrimenkul 0 552 430 32 07	3+1	173m ²	9.800.000 TL	56.647 TL/m ²
Ortalama				58.378 TL/m²

2 WEST SİDE İSTANBUL 2



West Side İstanbul 2, İstanbul'un Beylikdüzü ilçesinde yer alan modern bir konut projesidir. Toplam 36.900 metrekarelik bir alanda yer alan proje, 15 bloktan oluşmakta ve 1.555 konut içermektedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Türk Citizen 0 537 853 13 77	1+1	69m ²	4.500.000 TL	65.217 TL/m ²
Ontem Emlak 0 542 817 89 65	2+1	115m ²	6.950.000 TL	60.435 TL/m ²
Yıldız Yapı Emlak 0 532 625 72 61	3+1	169m ²	9.500.000 TL	56.213 TL/m ²
Ortalama				60.622 TL/m²

3 BRAND İSTANBUL PARK



EMS YAPI A.Ş. tarafından inşa edilen 8.705 m2 arsa alanı üzerinde, 61 ticari ve 396 konuttan oluşan Brand İstanbul Park Projesi, D-100 karayolu üzerinde kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Polatbeyler Gayrimenkul 0 534 597 10 81	1+1	65m ²	4.850.000 TL	74.615 TL/m ²
M-Luck Emlak 0 530 955 23 23	2+1	85m ²	5.390.000 TL	63.412 TL/m ²
West Global 0 534 927 13 33	3+1	170m ²	10.500.000 TL	61.765 TL/m ²
Ortalama				66.597 TL/m²

4 CENTRO BEYLİKDÜZÜ



Nibay İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilen 10.593 m2 arsa alanı üzerinde, 125 ticari ve 165 konuttan oluşan Centro Beylikdüzü Projesi, kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Riva Gayrimenkul 0 534 940 29 74	1+1	65m ²	4.580.000 TL	70.462 TL/m ²
Remax Gelişim 0 533 549 10 88	2+1	80m ²	5.350.000 TL	66.875 TL/m ²
Cancan Gayrimenkul 0 536 543 90 00	3+1	166m ²	10.400.000 TL	62.651 TL/m ²
Ortalama				66.662 TL/m²

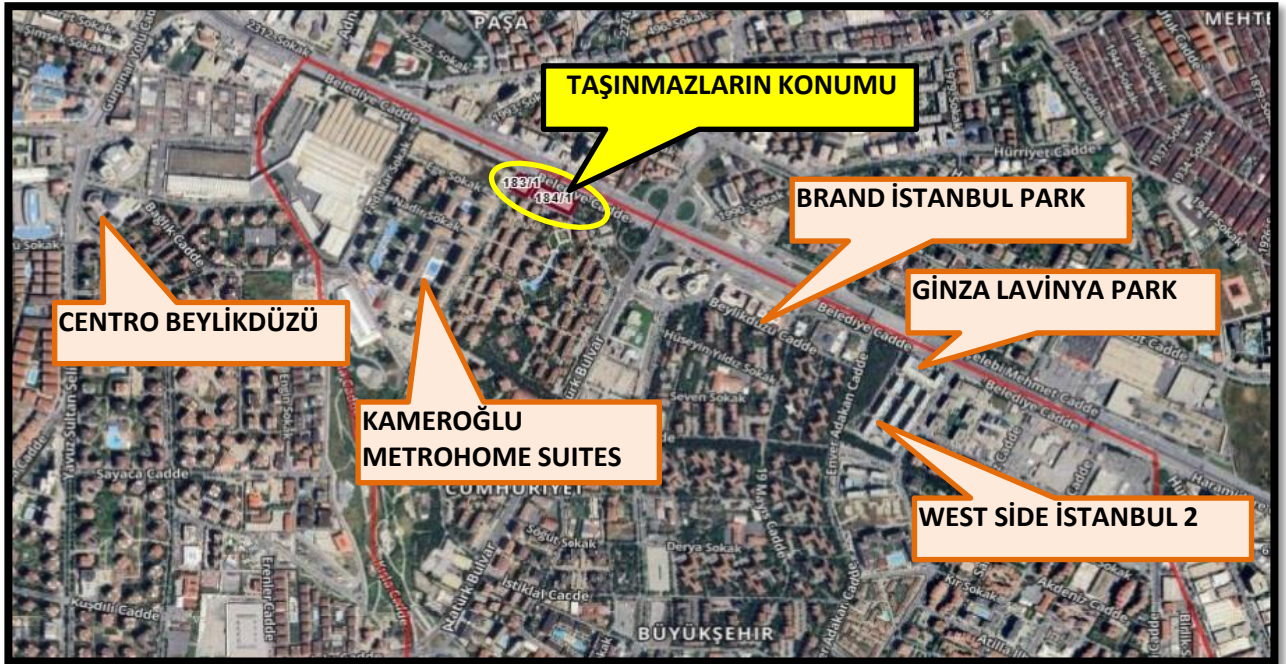
5 GİNZA LAVİNYA PARK



Keleşoğlu İnşaat tarafından imal edilmiştir. Toplam 94.107 m2 inşaat alanına sahip olan proje, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tiplerinden oluşan konut bloklarındaki 230 konut, 158 adet ofisten oluşmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Gelişim 0 541 466 05 46	2+1	120m ²	7.200.000 TL	60.000 TL/m ²
West Global 0 534 927 13 33	2+1	120m ²	7.350.000 TL	61.250 TL/m ²
Gemma Grup 0 532 413 13 31	3+1	185m ²	11.500.000 TL	62.162 TL/m ²
Ortalama				61.137 TL/m²

Emsal Krokisi (Konut)



Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 Mey Tower Gayrimenkul

Tel 0 506 556 19 09

Haramidere Sanayi Bölgesinde D-100 karayoluna cepheli E=2,00 sanayi alanı imarlı olduğu belirtilen net 4.010 m² olarak pazarlanan parsel 315.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	4.010 .-M ²	315.000.000 .-TL	78.554 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

2 Mülkedin Emlak

Tel 0 536 321 99 78

Beyhan Sanayi Sitesinde D-100 karayoluna yakın konumda E=2,00 sanayi alanı imarlı olduğu belirtilen net 5.019 m² olarak pazarlanan parsel 310.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	5.019 .-M ²	310.000.000 .-TL	61.765 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

3 Kent Emlak

Tel 532 587 49 00

Hadımköy Bağlantı Yolu üzerinde bulunan E=1.50 sanayi alanı imarlı olduğu belirtilen net 7.500 m² olarak pazarlanan parsel 495.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	7.500 .-M ²	495.000.000 .-TL	66.000 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

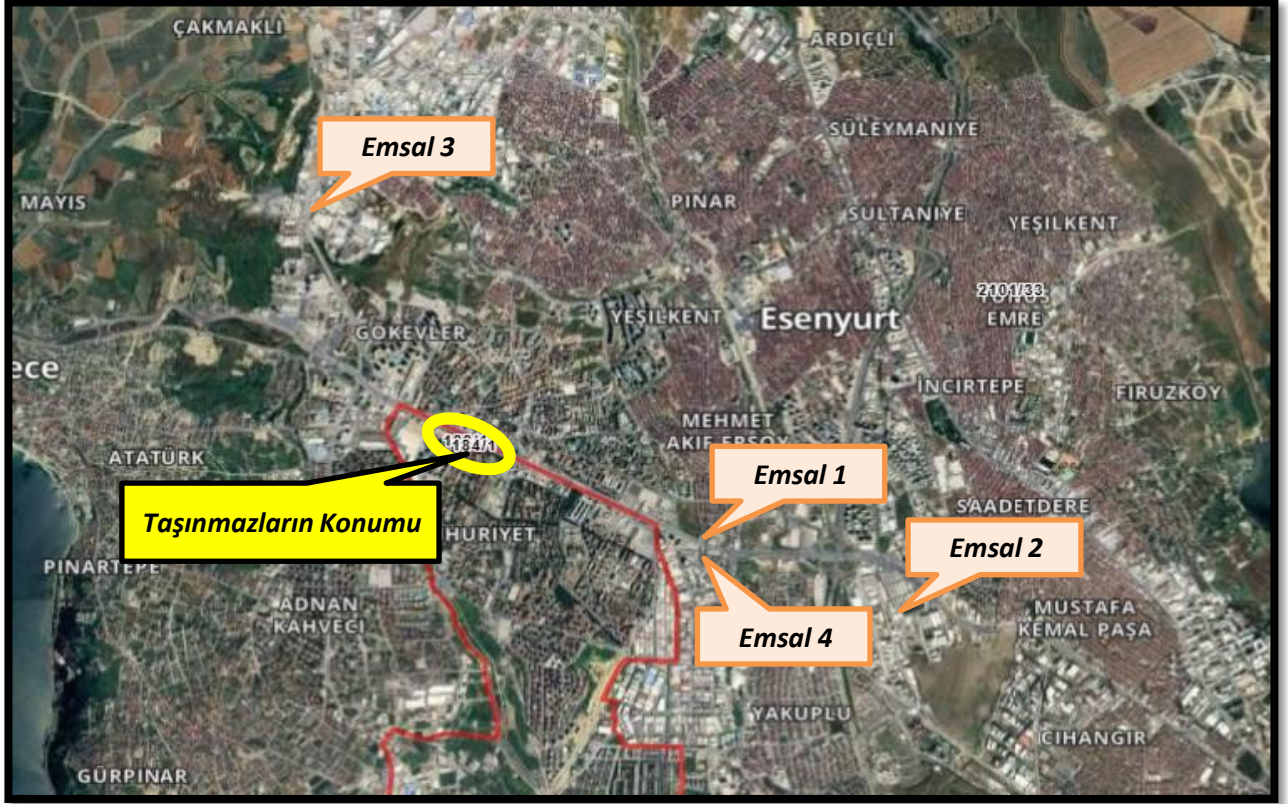
4 Coldwell Banker

Tel 0 532 605 56 88

D-100 karayoluna cepheli konumda E=2,00 sanayi alanı imarlı olduğu belirtilen net 21.000 m² olarak pazarlanan parsel 1.050.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	21.000 .-M ²	1.050.000.000 .-TL	50.000 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	--------------------	----------------------------

Arsa Emsalleri Krokisi



6.1.1 Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz 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 olacaktır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT BİRİMLERİ İÇİN						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KAMEROĞLU METROHOME SUİTES	WEST SİDE İSTANBUL	BRAND İSTANBUL PARK	CENTRO BEYLİKDÜZÜ	GİNZA LAVINYA PARK
SATIŞ FİYATI		4.685.000	4.500.000	5.390.000	4.580.000	7.350.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	80	76	69	85	65	120
BİRİM M ² DEĞERİ		61.645	65.217	63.412	70.462	61.250
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	10%
FONKSİYON	KONUT					
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	0%	15%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	0%	20%	15%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ İNŞAAT BAŞLAMAMIŞ	20%	20%	20%	0%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		50%	50%	15%	30%	40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	88.100	92.467	97.826	72.924	91.600	85.750

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA (183 ADA 1 PARSEL)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 5
SATIŞ FİYATI		315.000.000	310.000.000	495.000.000	1.050.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
ALAN	1.893	4.010	5.019	7.500	21.000
BİRİM M ² DEĞERİ		78.554	61.765	66.000	50.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	15%	20%	55%
İMAR	E:2,00	E:2,00	E:2,00	E:1,50	E:2,00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%	0%
FONKSİYON	KONUT	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%	15%
MANZARA					
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KONUM					
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		15%	25%	35%	65%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	84.800	90.337	77.207	89.100	82.500

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada- Parsel No	Brüt Alanı (m ²)	Net Alanı (m ²)	İmar Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	
183-1	2.093,00	1.893,00	84.800,00	160.526.400,00 TL	
KONUT	184-1	4.278,40	2.365,00	84.800,00	200.552.000,00 TL
BHA	184-1	4.278,40	1.913,40	67.840,00	129.805.056,00 TL
TOPLAM	184-1	4.278,40	4.278,40	77.215,09	330.357.056,00 TL
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				490.883.456,00	

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Kiler GYO A.Ş. Hisse Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
183	1	1.245,34	84.800,00	105.605.000,00
184	1	2.952,10	77.215,09	227.945.000,00
TOPLAM DEĞER (-.TL)				333.550.000,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				333.550.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmaması sebebi ile, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır. Değer takdiri arsa değeri üzerinden yapılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%20,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parselin konumu, alanı, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

% 20,00 Risksiz Oran

+ % 6,00 Risk Primi

= % 26,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut inat tablosunda %26,00 olarak kabul edilmiştir.

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazlar için herhangi bir onaylı ruhsat, proje bulunmamaktadır. Ayrıca parseller 21.12.2015 tasdik tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Meydan Düzenleme Alanında kalmakta olup, bu plana göre güncel 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Uygulama izni verilmeyen meri 1/1.000 ölçekli eski plana istinaden ise Emsal: 2,00 konut, yol ve belediye hizmet alanı lejandında kalmaktadırlar. Buna göre hali hazırda parseller üzerinde yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Emsal karşılaştırma tablosu hazırlanırken taşınmazın eski imar durumundaki yapılaşma koşulları göz önünde bulundurulmuş olup, bu koşullar geçerli olsa idi net imarlı kısımları için bir sonuca varılmıştır.

Meri planda 183 ada 1 parsel, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m konut alanı kısmen imar yolu (yolda kalan kısmının yaklaşık 200 m² alanlı kısmı olduğu ve yola terkinden sonraki net alanının yaklaşık 1.893 m² alanlı olduğu öğrenilmiştir),

184 ada 1 parsel, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m Konut alanı kısmen de Belediye Hizmet Alanı (belediye hizmet alanında kalan kısmının yaklaşık 1.913 m² alanlı kısmı olduğu ve bu alan terkedildikten sonraki net alanının yaklaşık 2.365 m² olduğu) olarak planlanmış olup aşağıdaki tablolarda NET ALANLARI üzerinden geliştirme çalışmaları yapılmıştır.

Değerleme konusu parseller üzerinde eski plan koşullarına istinaden tek bir proje geliştirilmiştir. Parsellerin net alan toplamları 4.258 m², Emsal 2,00 konut imar fonksiyonuna istinaden emsal inşaat alanı toplam 8.516 m² olarak hesaplanmıştır. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak %25 inşaat alanı eklenerek toplam 10.645 m² satılabilir inşaat alanı hesaplanmıştır. Parselin konut olarak projelendirileceği öngörülmüştür.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parsel üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	Değerlemeye Konu Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı
183/1 184/1	KONUT	4.258,00	2,00	8.516,00	2.129,00	10.645,00	13.838,50	10.645,00
		4.258,00		8.516,00	2.129,00	10.645,00	13.838,50	10.645,00

6.3. 2 - **Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri**

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %26,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmaz için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 88.100.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35 ve 3. dönem bir önceki yıla göre %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin karma ve lüks nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda satılabilir alanlar için ortalama birim inşa maliyeti 20.000-TL/m², ortak alanlar için ortalama birim inşa maliyeti 10.000-TL/m² olarak alınmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. 36 aylık süreç içerisinde inşaatın ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Hesaplanan 13.838,50 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	40,00%	35,00%	25,00%
Maliyet (TL)	97.934.000 TL	85.692.250 TL	61.208.750 TL
TOPLAM (TL)	244.835.000 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	40,00%	35,00%	25,00%
Maliyet (TL)	97.934.000 TL	111.399.925 TL	103.442.788 TL
TOPLAM (TL)	312.776.713 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %5 - %15 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %5 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Girişimci Geliştirici Karı

Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede girişimci karının % 15 olacağı öngörülmüştür.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %26,00 indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 1.300.528.033.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri 455.253.596-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 85'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)					
YATIRIM SÜRECİ		36			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)		10.645,00			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)		10.645,00			
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)		13.838,50			
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)		20.000			
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)		10.000			
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)		244.835.000			
Yıllık Enflasyon Oranı		30,00%			
			1.dönem	2.dönem	3.dönem
					TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)			30,00%	40,00%	30,00%
Satılan Brüt Alan			3.194 m ²	4.258 m ²	3.194 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı			88.100 TL/m ²	118.935 TL/m ²	160.562 TL/m ²
Yıllık Artış Oranı				35%	35%
Satış Geliri (Konut)			281.347.350 TL/m ²	506.425.230 TL/m ²	512.755.545 TL/m ²
					1.300.528.125
GELİRLER (Toplam)			281.347.350 TL	506.425.230 TL	512.755.545 TL
					1.300.528.125
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı			40,00%	35,00%	25,00%
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	244.835.000,00 TL		97.934.000 TL	85.692.250 TL	61.208.750 TL
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)			97.934.000 TL	111.399.925 TL	103.442.788 TL
					312.776.713
Genel Giderler					
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %3'ü)	3%		8.440.421 TL	15.192.757 TL	15.382.666 TL
					39.015.844
Geliştirici Karı (Hasılatın %15'i)	15%		42.202.103 TL	75.963.785 TL	76.913.332 TL
					195.079.219
GİDERLER (Toplam)			148.576.523 TL	202.556.466 TL	195.738.786 TL
					546.871.775
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)			132.770.827 TL	303.868.764 TL	317.016.760 TL
					753.656.350 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)		
İNDİRGE ORANI (Discount Rate)			26,00%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	4.258,00	106.917,24 TL	455.253.596 TL		
Arsa Değeri (TL) %85			386.965.556 TL		
TOPLAM ARSA DEĞERİ	4.258,00	90.879,65 TL	386.965.556 TL		

184 Ada, 1 No'lu Parselin Belediye Hizmet alanında (BHA) kalan 1.913 m² bölümü için Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında olmayıp Kamu Ortaklık Payı (KOP) kapsamındadır ve ilgili kurum tarafından kamulaştırılacaktır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun kamulaştırma bedel tespiti ile ilgili maddesine dayanarak çevre rayicinden kamulaştırılacağı, değerlendirilmiş ve parselin belediye hizmet alanı imarlı kısmının konut imarlı kısmı ile aynı değerde kamulaştırılacağı varsayılmıştır. Ancak, parselin Belediye Hizmet Alanı'nda kalan kısmı için henüz bir kamulaştırma kararı alınmamış olması ve ne zaman kamulaştırılacağına belli olmaması nedeniyle parselin bu kısmı için %20 değer düşüklüğü hesaplanmıştır. Buna göre;

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
	Ada-Parsel No	Brüt Alanı (m ²)	Net Alanı (m ²)	İmar Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
	183-1	2.093,00	1.893,00	90.880,00	172.035.840,00 TL
KONUT	184-1	4.278,40	2.365,00	90.880,00	214.931.200,00 TL
BHA	184-1	4.278,40	1.913,40	72.704,00	139.111.833,60 TL
TOPLAM	184-1	4.278,40	4.278,40	82.751,27	354.043.033,60 TL
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)					526.078.873,60

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Kiler GYO A.Ş. Hisse Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
183	1	1.245,34	90.880,00	113.175.000,00
184	1	2.952,10	82.751,27	244.290.000,00
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞER (-.TL)				357.465.000,00
2 ADET PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				357.465.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parseller ; 21.12.2015 tasdik tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Meydan Düzenleme Alanı olarak planlanmış olup söz konusu plan doğrultusunda hazırlanıp onanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. 1/5.000 Ölçekli İmar Planlarının kesinleşip, 1/1.000 Uygulama Planlarının onaylanmasından sonra imar planlarına göre en etkin ve verimli kullanım analizi yapılabilecektir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan parsellerin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

2 Adet Arsanın 1/1 Hisselinin Toplam Değeri (TL)	490.883.456
2 Adet Arsanın Kiler Gyo A.Ş. Payına Düşen Miktarının Değeri (TL)	333.550.000

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

2 Adet Arsanın 1/1 Hisselinin Toplam Değeri (TL)	526.078.874
2 Adet Arsanın Kiler Gyo A.Ş. Payına Düşen Miktarının Değeri (TL)	357.465.000

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile piyasa yaklaşımı yönteminde değere ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu parseller için piyasa yaklaşımı ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Parsel üzerinde herhangi bir yapıya rastlanılmamıştır. Bu nedenle değer takdirinde arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamıştır.

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 unsura rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup, parseller için tarafımıza ibraz edilmiş ruhsat veya proje bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

6.5.9 - 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." denilmekte olup, Kiler GYO A.Ş. değerlemeye konu 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel üzerinde hissedardır.

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. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmekte olup, değerlendirme konusu parsellerin niteliği arsadır ve gayrimenkuller üzerinde ruhsat alınmayı gerektirecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parseller "arsa" nitelikli olup, üzerinde ruhsat ve proje onaylanması gerekli herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlar hisseli olup Kiler GYO A.Ş.'nin hisseleri üzerinde gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar boş arsa durumunda olduğundan, taşınmazların tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumlu olduğu ve bu kapsamda taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu iki adet parselin Kiler GYO A.Ş. hissesine tekabül eden;

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

333.550.000 .-TL

(Üç Yüz Otuz Üç Milyon Beş Yüz Elli Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

366.905.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Melek CEYLAN

Lisans No: 910279

Değerleme Uzmanı



Merve HARMAN

Lisans No: 403519

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* 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.