

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE
YER ALAN 483 ADA 5 PARSEL ' DEKİ
PROJE BÜNYESİNDEKİ KİLER GYO' YA AİT OLAN
42 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.11.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2019
RAPOR TARİHİ	31.12.2019
RAPOR NO	KLGYO-1910127
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE YER ALAN 483 ADA 5 PARSEL ' DEKİ PROJE BÜNYESİNDEKİ 42 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	KAVAKLI MAHALLESİ OLİMPİYAT CADDESİ 483 ADA 5 PARSEL - PRESTİJ 5 KONAKLARI (UĞURLU KONAKLARI)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Kemal ÇOLPAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408093) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - Pazar Yaklaşımı Değer listeleri (Konut-Ticaret)
- Ek 4** - Doğ. Kap. Yaklaşımı Değer listeleri (Konut-Ticaret)
- Ek 5** - Tapu Belgeleri
- Ek 6** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 7** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 8** - Plan Notları
- Ek 9** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 10** - İpotek Yazıları-İpotekli taşınmaz listesi
- Ek 11** - Sözleşme
- Ek 12** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

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 şartlarına 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; İstanbul ili, Beylikdüzü İlçesi' nde yer alan 483 ada 5 parsel 'deki proje bünyesindeki Kiler GYO' ya ait olan 42 adet bağımsız bölüm pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerlendirme raporu tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan temlik kayıtlarına istinaden, Prestij 5 Konakları (Uğurlu Konakları) projesinde yer alan mülkiyeti Kiler GYO A.Ş.'ye ait olan 42 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor KLGYO-1910127 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen temlik kayıtlarında yer alan 42 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Kemal ÇOLPAN kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1810057		
Rapor Tarihi	08.01.2019		
Rapor Konusu	KİLER GYO A.Ş.'NİN, İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE YER ALAN 483 ADA 5 (Eski Parsel=1) PARSEL İÇİN ARSA SAHİBİ OLARAK YÜKLENİCİ İLE YAPMIŞ OLDUĞU 14.03.2017 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ'NE DAYALI HAKLARININ PAZAR DEĞERİ		
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	19.743.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEYLİKDÜZÜ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	YAKUPLU
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	483
Parsel No	:	5
Alanı (m ²)	:	4.552,51
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Kat İrtifakı
Sahibi	:	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2' de sunulmuştur.

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Şerh: Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Ramis UĞURLU lehine)

Yev: 28970 Tarih: 26/12/2017

(İlgili şerh; inşa edilen projeye ilişkin taşınmazlar üzerine konmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır) denilmekte olup söz konusu şerh bu kapsamda tapu siciline işlenmiş olup değerlendirme konusu hakların değerine veya devredilebilmesine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

Beyan: Yönetim Planı : 13/02/2019

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

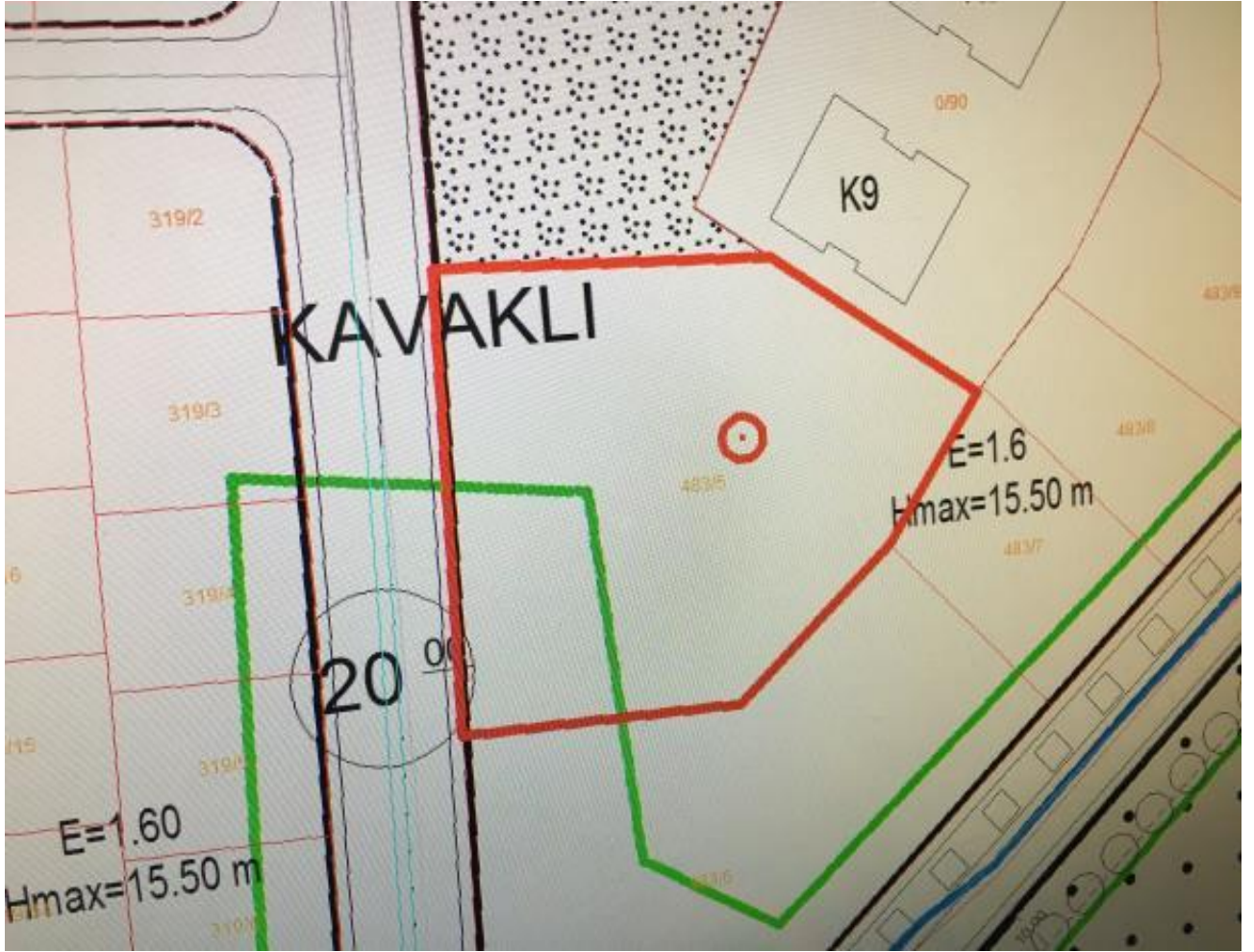
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; 03.08.2017 tarihinde 483 ada 4 parselin ifrazden taksiminden 483 ada 5 parsel olarak tescil edilmiştir. Ardından değerlendirme konusu taşınmaz 15.02.2019 tarihinde 3697 yevmiye no'su ile gayrimenkul ana taşınmaz vasfında iken kat irtifakı kurulmuş ve 84 adet bağımsız bölüm oluşturulmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğünden 16.10.2019 tarihinde alınmış olan 39731731-310.05-E.988411 sayılı olan imar yazısına göre değerlemeye konu 483 ada 5 parsel sayılı taşınmaz; İ.B.B. Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tasdik tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı; Kavaklı Mahallesi, 483 ada 5 parsel, Konut Alanı (E=1.60, H=15.50 metre) olarak planlanmıştır. 02.07.2012 ve 17.12.2012 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu tadilatı Arazi Toplulaştırma Alanı ve 18.Madde uygulamasında kalmaktadır. Plan Notları ;

- 1.1.1. Yapı emsal hesabı net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.
- 1.1.2. Binalar oturdukları tabi zemin ortalamasından kot alacaklardır.
- 1.1.3. Kapalı ve açık çıkma yapılmayacaktır.
- 1.1.4. Bir parselde birden fazla yapı (blok) yapılabilir.
- 1.1.5. Yapılara farklı katlardan girişler yapılabileceğinden ±0.00 kotuna göre su basman seviyesi, maksimum 1.00 m olarak düzenlenebilir.
- 1.1.6. Bu alanlarda planların tasdikinden sonra bir kez daha ifraz işlemi yapılamaz.
- 1.1.7. Yerleşim projesi hazırlanırken bir aileye bir otopark düşecek şekilde otopark alanı ayrılacaktır.
- 1.1.8. Yapılar kat yükseklikleri farklı olan gruplar halinde de yapılabilir.
- 1.1.9. Yapılar arasındaki mesafe minimum yapı yüksekliği (h) kadar olacaktır.
- 1.1.10. Yapılar plandaki yollardan veya ada içerisindeki düzenlenecek yollardan servis alabilirler.
- 1.1.11. Teknik altyapı (yol, su, kanal, telekom vb...) Tesisleri girişimci tarafından gerçekleştirilecektir.
- 1.1.12. Site, toplu konut ve kooperatif uygulamalarında, boşaltma tasfiye tesis alanları alt yapı projeleri yapıldıktan sonra ve yeri ile büyüklüğü belirlenerek vaziyet planlarında gösterilecektir.
- 1.1.13. Açık ve kapalı spor ve/veya yüzme havuzu ile siteye hizmet edecek bir katı ve 100 m²'yi geçmeyen sosyal tesis yapıları yapılabilir. Toplam inşaat alanına dahil değildir.
- 1.1.14. 1500 m²'den küçük ifraz işlemi yapılamaz.



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

Son üç yıllık dönemde plan değişikliği yaşanmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Beylikdüzü Belediyesi'nde imar arşivinde yapılmıştır. Mimari proje dijital ortamda incelenmiştir. Kat irtifakı kurulmuş olmasından ötürü 29.09.2017 tarih, 14/17 sayılı yapı ruhsatlarının eki olan 28.09.2017 tarih ile onaylı olan kat irtifakı projesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden incelenmiştir. Yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda belirtildiği şekildedir.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A	29.09.2017	1	18	MESKEN	1	5	6	2.696,41 m ²
			4	OFİS/İŞYERİ				
B	29.09.2017	14/17-1	18	MESKEN	1	5	6	2.696,41 m ²
			4	OFİS/İŞYERİ				
C	29.09.2017	14/17-2	18	MESKEN	1	5	6	2.624,27 m ²
			2	OFİS/İŞYERİ				
D1	29.09.2017	14/17-3	10	MESKEN	1	5	6	1.885,10 m ²
D2	29.09.2017	14/17-4	10	MESKEN	1	5	6	1.885,10 m ²
OTOPARK	29.09.2017	14/17-5		GARAJ	1	0	1	2.521,16 m ²
TOPLAM			84					14.308,45 m ²

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)	Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)	Mesken Alan (m ²)	Ofis ve İşyeri Alan (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A	18	4	2.061,05	264,99	370,37	2.696,41	3/B
B	18	4	2.061,05	264,99	370,37	2.696,41	3/B
C	18	2	2.065,61	188,29	370,37	2.624,27	3/B
D1	10	0	1.595,08	0,00	290,02	1.885,10	3/B
D2	10	0	1.595,08	0,00	290,02	1.885,10	3/B
TOPLAM	74	10	9.377,87	718,27 m ²	1.691,15 m ²	11.787,29 m ²	

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)	Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)	Mesken Alan (m ²)	Ofis ve İşyeri Alan (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
OTOPARK					2.521,16	2.521,16	3/A
TOPLAM					2.521,16 m ²	2.521,16 m ²	

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje için 6 adet 29.09.2017 tarihli yapı ruhsatı bulunmaktadır. Mevcutta inşaat faaliyeti başlamış durumdadır. Proje A-B-C-D1-D2 isimli mesken ve işyeri içeren bloklardan ve otopark bloğundan oluşmaktadır. Müteahhit firmadan alınan bilgiye göre projenin bitmişlik seviyesi %80 dir. Projenin yasal belge ve eklerine uygun olarak inşasına devam edildiği gözlemlenmiştir.

Beylikdüzü Tapu Müdürlüğünde 84 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş arsa payları belirlenmiştir. Değerlemede onaylı yapı ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş olan temlik listesinde yer alan mülkiyeti Kiler GYO A.Ş.'ye ait olan taşınmazlar için temlik listesinde belirtilmiş olan kullanım alanları dikkate alınarak değer takdir yapılmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerinde geliştirilen olan projenin yapı denetim işlerini Ars İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. nin üstlendiğini yapı ruhsatlarından anlaşılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz ; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 483 ada 5 parselde kain 4.552,51 m² alanlı "Arsa" üzerinde ruhsatlandırılmış projedir. Bu değerlendirme raporu tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan temlik kayıtlarına istinaden, Prestij 5 Konakları (Uğurlu Konakları) projesinde yer alan mülkiyeti Kiler GYO A.Ş.'ye ait olan 42 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

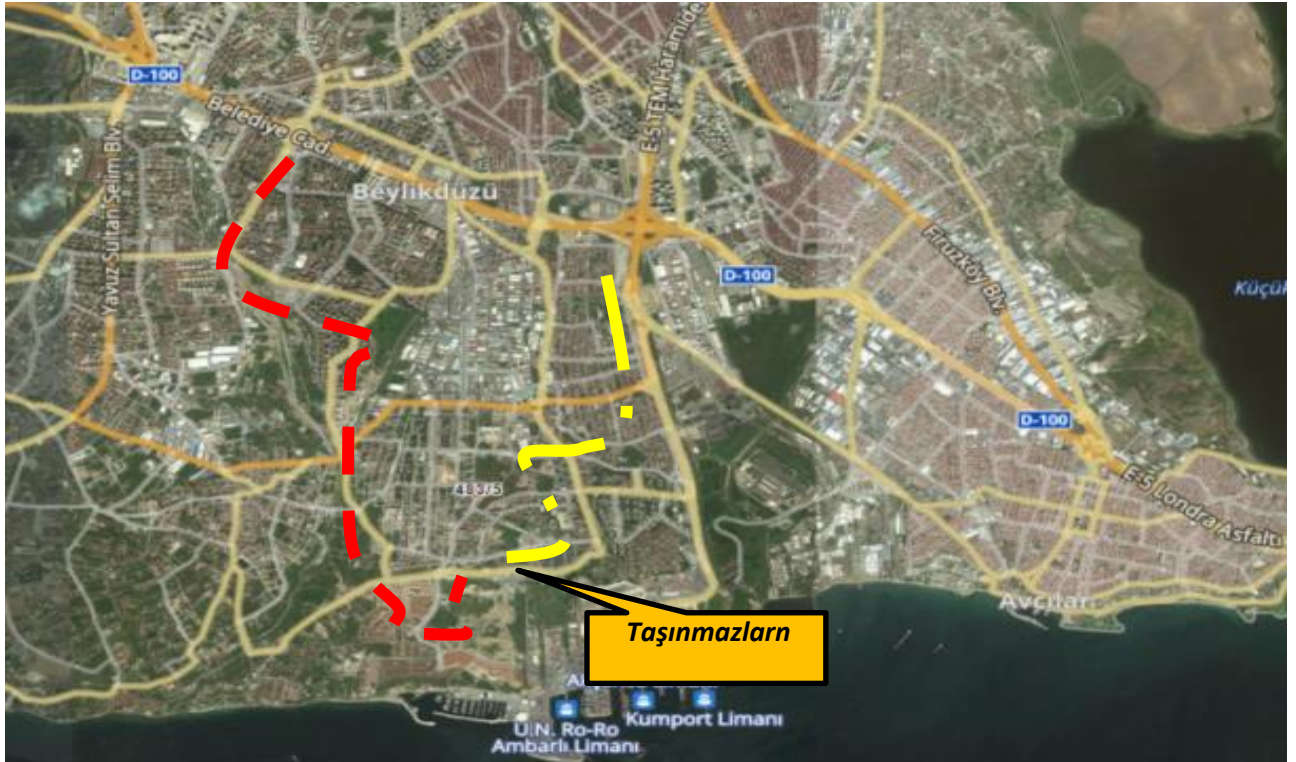
Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi, Olimpiyat Caddesi üzerinde konumlu olan değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede site içerisinde yer alan yüksek katlı konutlar bulunmaktadır. İhlas Marmara 1 ve 2 Evleri, Eston Evleri, Huzurlu Marmara Evleri, Yakuplu Marina, Ambarlı Limanı ile nirengi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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi, Olimpiyat Caddesi üzerinde konumlu olup, taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

483 Ada 5 Parsel; 4.552,51 m² alana sahip olup mülkiyeti Kiler GYO A.Ş. adına tescillidir. Parsel yaklaşık olarak çokgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Parsel topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde proje geliştirilmiş olup inşaat faaliyetleri başlamış durumdadır. Proje yapı ruhsatlarına göre A-B-C-D1-D2 isimli mesken ve ofis/işyeri içeren bloklardan ve Otopark bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 74 adet mesken birimi ve 10 adet ticari birim olmak üzere toplam 84 adet ünite bulunmaktadır. Projede ruhsattaki mesken alanları 9.377,87 m², ticaret alanları 718,27 m², garaj alanı 2.521,16 m² ve ortak alanlar 1.691,15 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 14.308,45 m² alanlıdır. İnşaat faaliyeti halihazırda başlamış durumda olup Müteahhit firmadan alınan bilgiye ve yerinde yapılan incelemelere göre projenin bitmişlik seviyesi %80 dir.

Projede yer alan bloklar A-B-C-D1-D2 blokları olarak tanımlanmıştır.

A Blok: Konut ve ofis/işyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak projelendirilmiştir. Blok içerisinde 18 adet mesken, 4 adet ticari ünite tanımlıdır.

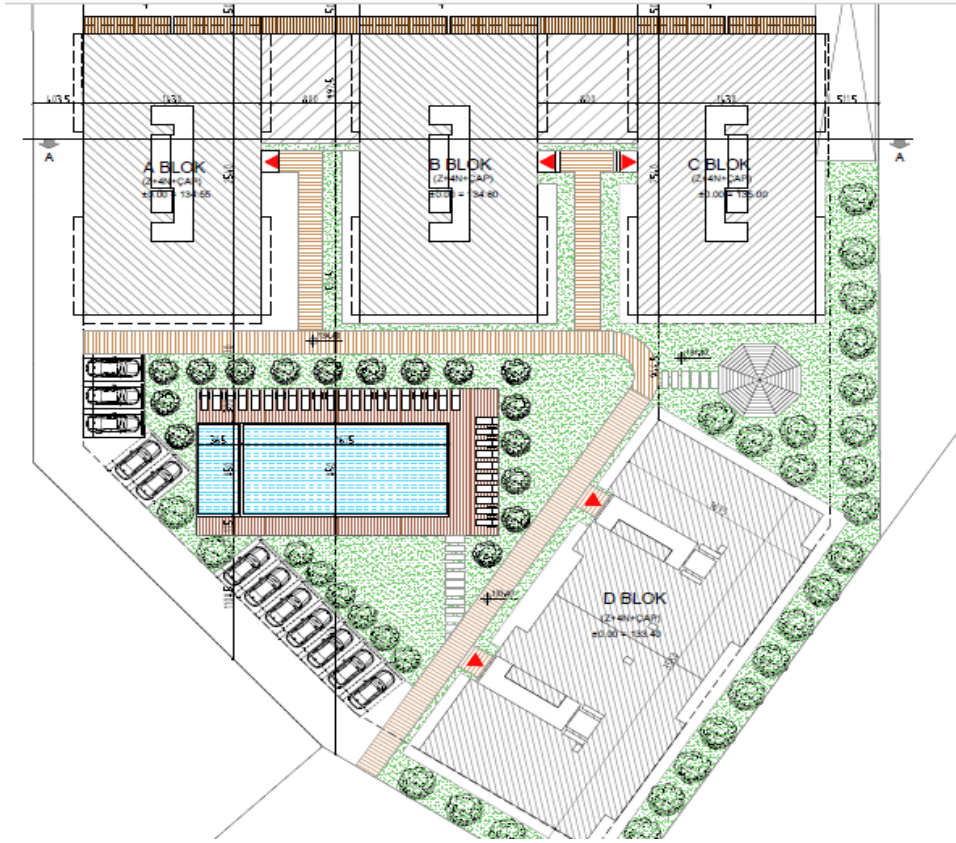
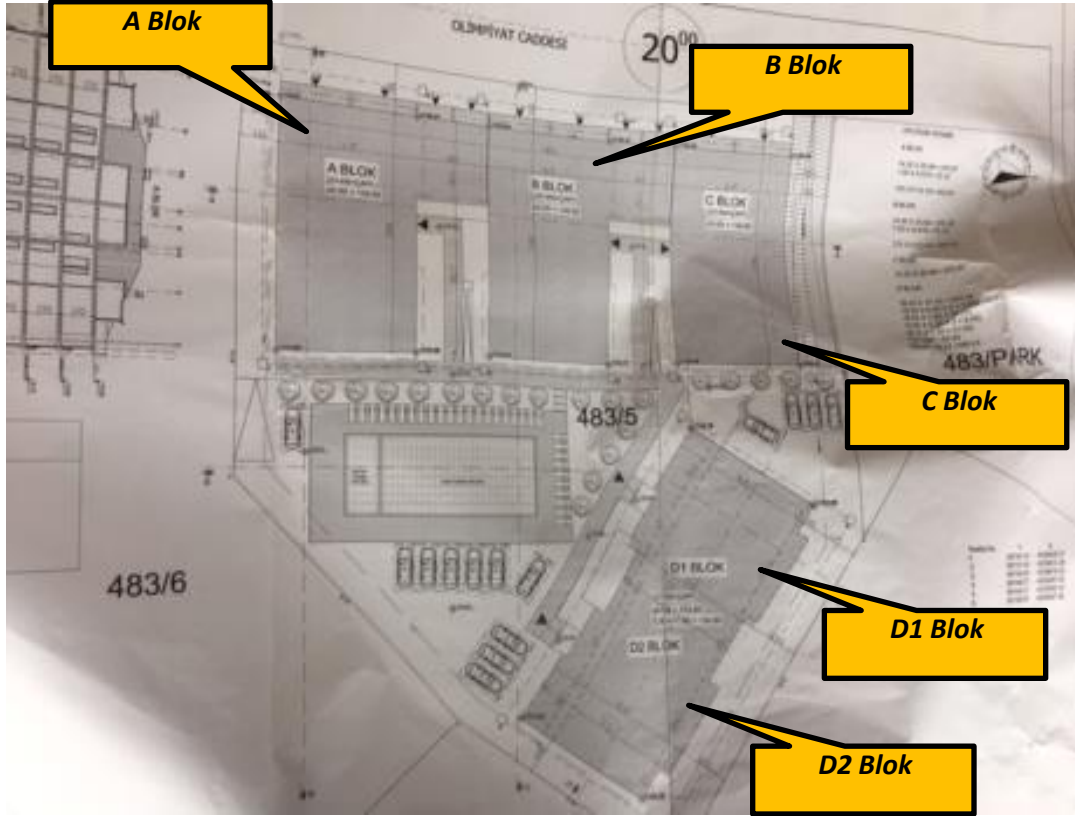
B Blok: Konut ve ofis/işyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak projelendirilmiştir. Blok içerisinde 18 adet mesken, 4 adet ticari ünite tanımlıdır

C Blok: Konut ve ofis/işyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak projelendirilmiştir. Blok içerisinde 18 adet mesken, 2 adet ticari ünite tanımlıdır

D1 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak projelendirilmiştir. Blok içerisinde 10 adet mesken tanımlıdır.

D2 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak projelendirilmiştir. Blok içerisinde 10 adet mesken tanımlıdır.

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



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15 Milyonun üzerindedir. 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 İlinde “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 314 binin üzerindedir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın 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 görülmektedir.

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye 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 yansıdığını 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. 2019 yılının ilk yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemiştir.

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.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerinin artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat tamamlanmamış durumdadır. İnşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %80 seviyesindedir.
- * Bölgedeki satılık konut arzı yüksektir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

Prestij 5 Konakları Projesinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen temlik listesinde yer alan 42 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

* HUZURLU MARMARA				
		Huzurlu İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilen Huzurlu Marmara projesi; 18.320 m2 arsa alanı üzerinde, 10 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Oturum başlamış durumdadır. Sitede 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur.		
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibinden 533 367 67 41	2+1	97m ²	465.000 TL	4.794 TL/m ²
Sahibinden 533 608 38 25	3+1	140m ²	735.000 TL	5.250 TL/m ²
Gazel Emlak 0 212 876 79 00	4+1	177m ²	870.000 TL	4.915 TL/m ²
Ortalama				4.986 TL/m²
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Site Emlak 212 875 89 00	2+1	97m ²	1.600 TL	16 TL/m ²
Taşyaran Emlak 212 875 262 7	3+1	140m ²	2.400 TL	17 TL/m ²
Rise İstanbul Emlak 212 883 74 73	4+1	177m ²	3.250 TL	18 TL/m ²
Ortalama				17 TL/m²

* **ESTON REŞİTPAŞA EVLERİ**



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

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

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

* **ÇINAR EVLERİ**



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

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

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

* **ŞEHR-İ BEYAZ KONUTLARI**



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

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

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

Emsal Krokisi (Konut)



Dükkan Emsalleri

1 Arizon Yapı Emlak

Tel 212 596 99 99

Yakın konumda ara sokak içinde bulunan 200 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Emsal taşınmaz konum olarak daha kötü lokasyonda yer almaktadır.

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

2 Sahibinden

Tel 535 483 56 53

Yakın konumda Hürriyet Bulvarı üzerinde bulunan zemin katta 150 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Emsal taşınmaz konum olarak benzer lokasyonda yer almakta olup inşaat kalitesi açısından şerefyesi daha düşüktür.

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

3 Realty World Kurumsal

Tel 530 877 61 53

Deniz İstanbul Sitesi'nde (marinanın hemen üzerinde) bulunan zemin katta 170 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Emsal taşınmazın şerefyesi daha yüksektir.

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

4 My Home Emlak

Tel 537 733 61 29

Yakın konumda Yeşilyurt Caddesi üzerinde Demir Country Projesinde bulunan zemin katta 269 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Emsal taşınmazın şerefyesi daha yüksektir.

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

Emsal Krokisi (Dükkan)



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLER)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		1.500.000	1.355.000	2.070.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	40,27	200	150	170
BİRİM M ² DEĞERİ		7.500	9.033	12.176
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%
KAT	ZEMİN			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	DÜKKAN	Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME	(A BLOK 19 NOLU B.B.)	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	ÇOK İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	-20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		30%	10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.215	9.750	9.937	10.959

KİRALIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARİ BİRİMLER)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
KİRA FİYATI		4.900	6.000	7.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	40,27	200	150	170
BİRİM M ² DEĞERİ		25	40	41
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	(A BLOK 19 NOLU B.B.)	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK
		20%	20%	20%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	ÇOK İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	-20%
YAPI KALİTESİ		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		35%	25%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	41	33	50	39

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 7.000.-TL/m² ile 11.000.-TL/m² (dükkan, depolu dükkan, müstakil, bahçeli) civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 30.-TL/m² ile 55.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak A blok 19 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Birim metrekare satış değeri 10.215.-T/m² olarak, yuvarlatılmış birim kira değeri 41.-TL/m² olarak takdir edilmiş olup diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Huzurlu Marmara	Eston Evleri	Şehr-i Beyaz
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	115	100	100	100
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	(B BLOK 13 NOLU)	4.986 BENZER 0%	4.474 BENZER 0%	4.128 BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	15%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-7%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		15%	18%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.388	5.734	5.279	5.152

KİRALIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Huzurlu Marmara	Eston Evleri	Şehr-i Beyaz
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%	KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	115,00 (B BLOK 13 NOLU)	17 BENZER 0%	18 BENZER 0%	18 BENZER 0%
CEPHESİ CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
YAPI KALİTESİ YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		5%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	18,55	18	19	19

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 4.500.-TL/m² ile 5.500.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 15.-TL/m² ile 25.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak B Blok 13 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Birim metrekare satış değeri 5.388.-T/m² olarak, yuvarlatılmış birim kira değeri 18,55.-TL/m² olarak takdir edilmiş olup Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

37 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	25.491.325 TL
37 Adet Konutun Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	20.414.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

5 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	3.555.133 TL
5 Adet Dükkanın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	2.844.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

42 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	29.046.459 TL
42 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	23.258.000 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin tamamlanması durumundaki değerleri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi 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, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi 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 hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması 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.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapının mevcut inşa seviyesi ve kat irtifaklı yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen konut emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %3,92-%5,04 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %4,20 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Huzurlu Marmara	140	2.400	28.800	735.000	3,92%
Eston Reşitpaşa	156	2.750	33.000	655.000	5,04%
Çınar Evleri	110	1.850	22.200	510.000	4,35%

Yukarıda belirtilen ticaret emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %3,92-%5,31 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda ticaret için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %4,20 kullanılmıştır.

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

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 483 ada 5 parsel üzerinde yer alan 37 adet mesken nitelikli ve 5 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık net kira gelirinin, yıllık net gelirleri hesaplanmıştır. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %4,20 kullanılmak sureti ile taşınmazların tamamlanması durumundaki nihai değerleri takdir edilmiştir. Mevcut durum değer takdirinde yine projenin projenin genel inşaa seviyesi dikkate alınarak; inşaat seviyeli değerleri, mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir.

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

37 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	26.349.300 TL
37 Adet Konutun Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	21.080.800 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

5 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	4.180.000 TL
5 Adet Dükkanın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	3.344.000 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

42 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	30.529.300 TL
42 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	24.424.800 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin tamamlanması durumundaki değerleri Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

Taşınmazların henüz inşaatının tamamlanmamış olması, kat mülkiyetine geçmemiş olması, iskan almamış olması sebebi ile inşaat seviyeli değerleri mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir. Doğrudan Kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 483 ada 5 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

42 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	29.046.459 TL
42 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	23.258.000 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

42 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	30.529.300 TL
42 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	24.424.800 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirme yönteminin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir. Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştiren, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

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

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.

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

Bir sureti ekte sunulan Bakırköy 40. Noterliği tarafından 06890 sayılı ile onanan 14.03.2017 tarihli Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine göre parselin imar uygulamasından önceki numarası olan 483 ada, 1 parsel için arsa sahibi Kiler GYO A.Ş.'nin yüklenici firma olan Uğurlu İnşaat ile yaptığı kat karşılığı sözleşmesindeki payı % 50'dir.

Değerleme konusu taşınmazların mülkiyeti tam (1/1) hissesi Kiler GYO A.Ş. adına kayıtlıdır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi yapılan 483 Ada 5 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 483 ada 5 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "c) 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." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan Söz konusu şerh ve beyanlar gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu Prestij 5 Konakları kapsamında yer alan 42 adet bağımsız bölümün

31.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

23.258.000 .-TL

(Yirmi Üç Milyon İki Yüz Elli Sekiz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

24.503.970 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

BEYLİKDÜZÜ İLÇESİNDE 483 ADA 5 PARSEL PRESTİJ 5 KONAKLARI PROJESİNDE YER ALAN 42 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
23.258.000	3.908.316	3.490.882	24.503.970
BEYLİKDÜZÜ İLÇESİNDE 483 ADA 5 PARSEL PRESTİJ 5 KONAKLARI PROJESİNDE YER ALAN 42 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
29.046.459	4.881.019	4.359.694	30.602.782

1 USD = 5,9509 .-TL

1 EURO = 6,6625 .-TL

31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

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 Değer 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.