

**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**  
**1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU**  
**Rapor No: KLRGY-2021-00006**

**Rapor Tarihi: 07.01.2022**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	07.01.2022
<b>Rapor No</b>	:	SKR-2021-0006
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	31.12.2021
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 483 ada, 5 parselde yer alan 1 adet "dükkan" nitelikli gayrimenkul
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar ve Kira Değeri Tespiti.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	:	4.552,51 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi</b>	:	Kavaklı Mahallesi Olimpiyat Caddesi 483 Ada 5 Parsel - Prestij 5 Konakları (Uğurlu Konakları)
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı</b>	:	98,62 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Konut Alanı

### 31.12.2021 Tarihi İtibarı İle

<b>B Blok 22 Nolu Dükkan</b>	
	<b>PAZAR DEĞERİ ( TL)</b>
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>	2.545.000
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	3.003.100

- 1.)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2.)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Taner DÜNER
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	Dilek Yılmaz

### Uygunluk Beyanı

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

### Varsayımlar

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

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

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Tarihi.....	8
1.3	Dayanak Sözleşmesi.....	8
1.4	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	10
3.1	Değer Tanımları.....	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası.....	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı.....	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı.....	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı.....	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	16
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	18
4.3.1	Beylikdüzü İlçesi.....	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	19
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri.....	20

5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	21
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	21
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanlar hanesindeki takyidatlar taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. ....	21
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	21
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	24
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	25
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	25
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	26
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	26
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	28
5.5	Gayrimenkulün Kullanım Durumu .....	28
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	29
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	29
6.2	SWOT Analizi .....	29
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..	29
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	30
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....	30
6.5.1	Pazar Yaklaşımı .....	31

6.5.2	Gelir Yaklaşımı .....	33
6.5.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	35
6.5.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	35
6.5.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	35
6.5.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	35
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	36
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	36
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	36
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	36
7.4	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 .....	36
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
8	SONUÇ .....	37
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	37
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	37



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 07.01.2022

**Rapor Numarası** : KLRGY-2021-00006

**Raporun Türü** : Kiler GYO A.Ş.'nin, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 483 ada, 5 parselde yer alan 1 adet "dükkan" nitelikli gayrimenkulün pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

### Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 07.10.2021 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 31.12.2021 tarihinde çalışmalar sona ermiş olup 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.3 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 07.10.2021 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.4 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 2.4 İşin Kapsamı

Kiler GYO A.Ş.'nin, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 483 ada, 5 parselde yer alan 1 adet "dükkan" nitelikli gayrimenkulün pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.



### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

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

##### 3.1.1 Pazar Değeri

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

##### 3.1.2 Pazar Kirası

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

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

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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



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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

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

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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



(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

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

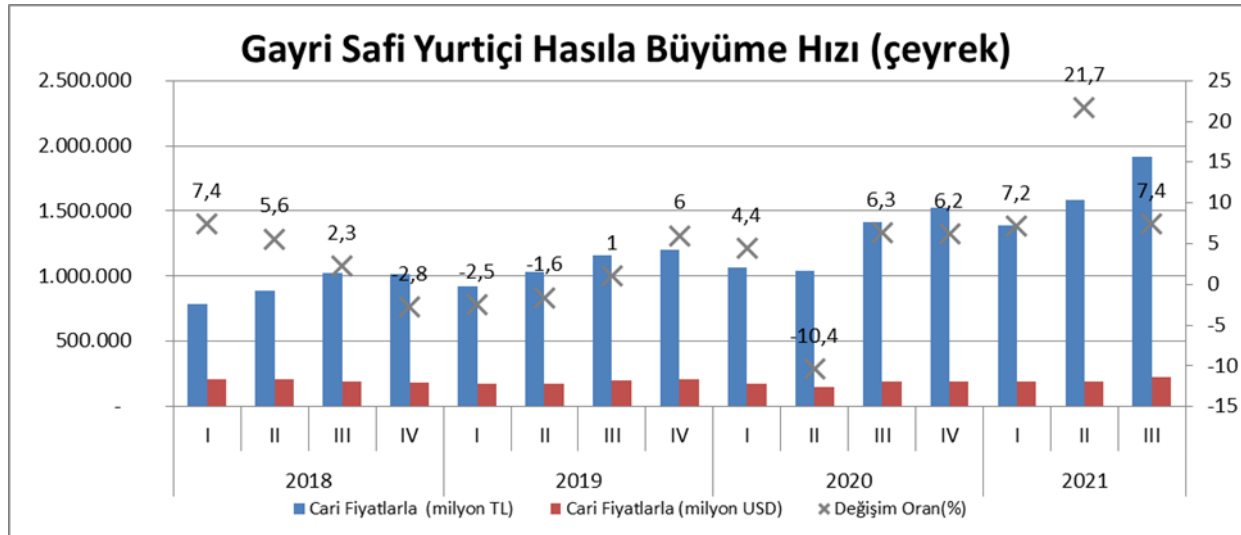
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

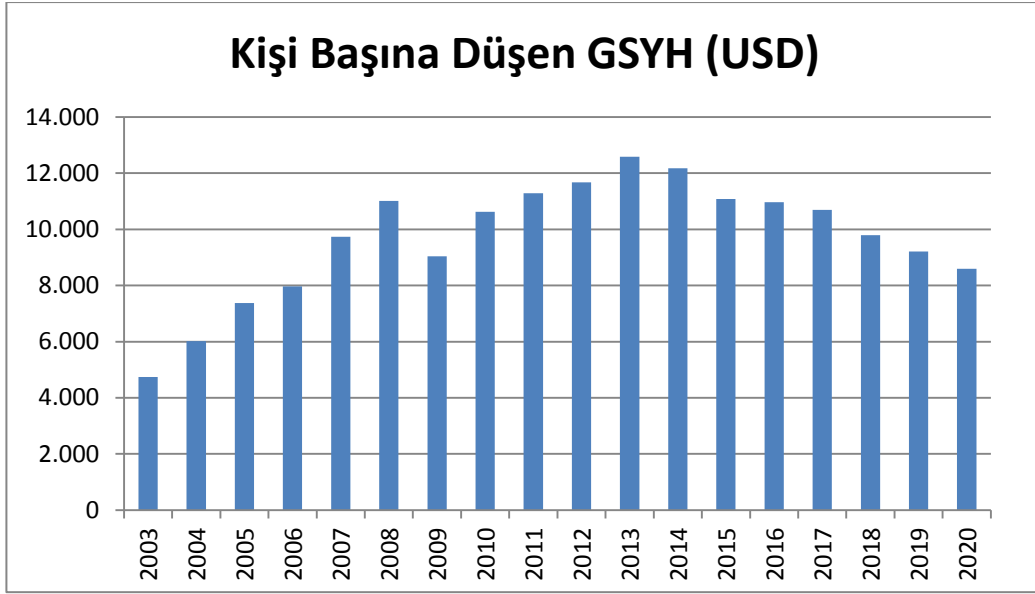
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önce ki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

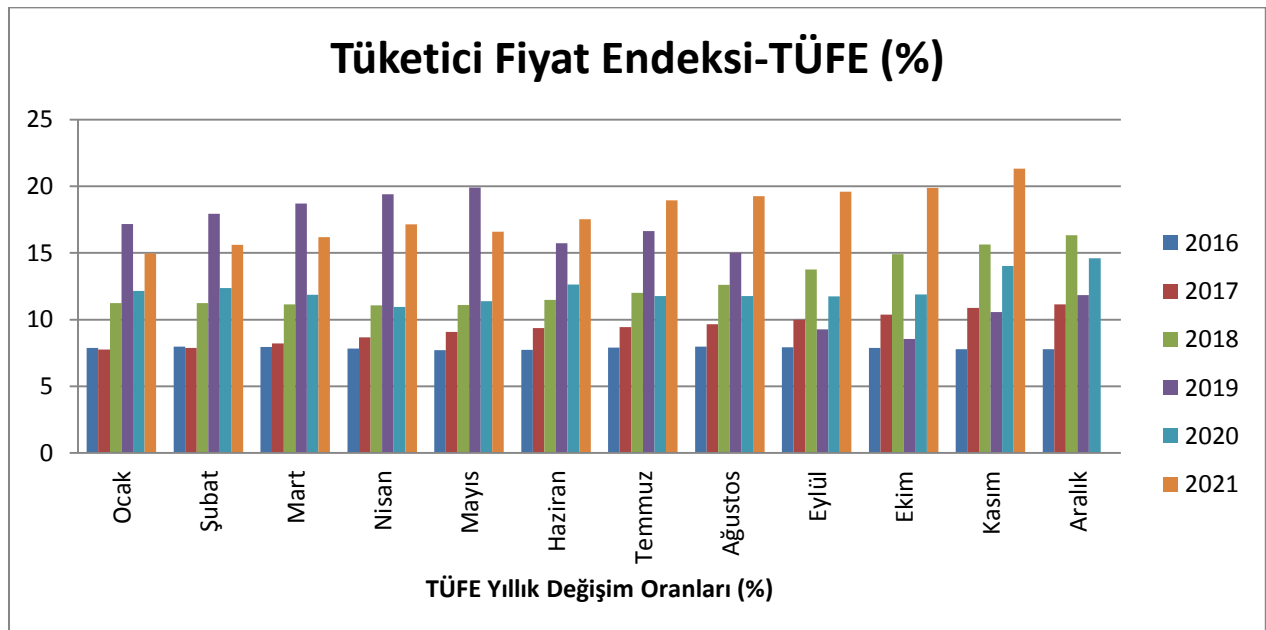
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid 19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülürü pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında yüzde 9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de yüzde 17 ve 2022'de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de yüzde 12,2, 2022'de yüzde 11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; Küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılama kat edilen ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansımaları olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.





Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012'de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye'de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye'ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye'de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 Beylikdüzü İlçesi

Beylikdüzü ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında yer almaktadır. İlçe güneyde 12.4 km kıyı uzunluğu ile Marmara Denizi'ne, doğuda Avcılar, kuzeyde Esenyurt, batıda ise Büyükçekmece ilçelerine komşu olup yaklaşık 37.38 km<sup>2</sup> bir alana sahiptir. Beylikdüzü ilçesinde Yakuplu Merkez Mahallesi, Sahil Mahallesi, Marmara Mahallesi, Kavaklı Mahallesi, Gürpınar Mahallesi, Dereağzı Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Büyükşehir Mahallesi, Barış Mahallesi ve Adnan Kahveci Mahallesi olmak üzere 10 mahalle bulunmaktadır.

Beylikdüzü, Avrupa ve Asya'yı bağlayan E-5 karayolu üzerinde olması nedeniyle önemli bir stratejik konuma sahiptir. Ambarlı ticaret limanının ilçede olması ilçenin stratejik önemini artırmaktadır. İlçe Atatürk Havaalanı'na 21 km. uzaklıktadır. Metrobüs hattı ilçeye kadar ulaşmıştır. Metrobüs ile Beylikdüzü'nden Söğütlüçeşmeye ulaşım 83 dakikadır.



Beylikdüzü önceki yıllarda ikinci konutların yer aldığı bir sayfiye yeri iken zaman içinde artan nüfus ve yapılaşma baskısı nedeniyle kimlik değiştirmiş, birinci konutlar hızla artmıştır. İlçe 2000 yılından sonra planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış, kaçak yapılaşması olmayan, depreme dayanıklı binaları ile örnek gösterilen bir kent olarak büyümüştür. Beylikdüzü ilçesinin 2020 yılı nüfusu 365.572 kişidir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Olimpiyat Caddesi üzerinde yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlara ulaşım için, D-100 Karayolu üzerinde Büyükçekmece-Avcılar istikametinde yan yolda ilerlerken, Migros AVM'den sonra sağa doğru Hürriyet Bulvarı'na dönülür. Bu yol üzerinde ilerlenerek Olimpiyat Caddesine, 483 ada 5 parsele gelinir.

Bölgede site tarzı konutlar ağırlıktadır. İhlas Marmara 1 ve 2-3-4 Evleri, Eston Evleri, Huzurlu Marmara Evleri, Yakuplu Marina, Ambarlı Limanı ile nirengi noktaları bulunmaktadır.





*Değerleme Konusu Gayrimenkulun Konumu*

Taşınmaza ulaşım toplu taşıma ile kısıtlı olup, özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

183 Ada 1 Parsel		
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü
Mahallesi	:	Yakuplu
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	
Ada No	:	483
Parsel No	:	5
Yüzölçümü	:	4.552,51m <sup>2</sup>

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, konu taşınmaza ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda paylaşılmıştır.

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	CİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
B	ZEMİN	22	DÜKKAN	268	10000	440	43429 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/1

### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkuller ile ilgili olarak 07.12.2021 tarihli tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

#### Değerleme konusu taşınmaz üzerinde;

##### Beyan:

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. Tarih 27.04.2021 Yevmiye No: 15647
- Büyükçekmece Vergi Daire Müdürlüğü tarafından 492 sayılı harçlar kanununun 13/a tarifesi yönünden cins tashihi harcı tahsil edilmiştir. ) Tarih: 18.12.2020 Yevmiye No: 39029
- Yönetim Planı : 13/02/2019

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### 5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Yapılan incelemelerde 03.08.2017 tarihinde 483 ada 4 parselin ifrazen 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. 27.04.2021 tarihinde kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanlar hanesindeki takyidatlar taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Değerlemeye konu 483 ada 5 parsel sayılı taşınmaz, 21.01.2007 tasdik tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ve 08.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde; Emsal=1.60, H=15.50 metre yapılanma şartlarında Konut Alanı olarak planlanmış olup, söz konusu parseller Arazi Topplulaştırma ve 18. Madde uygulama sınırında kalmaktadır.

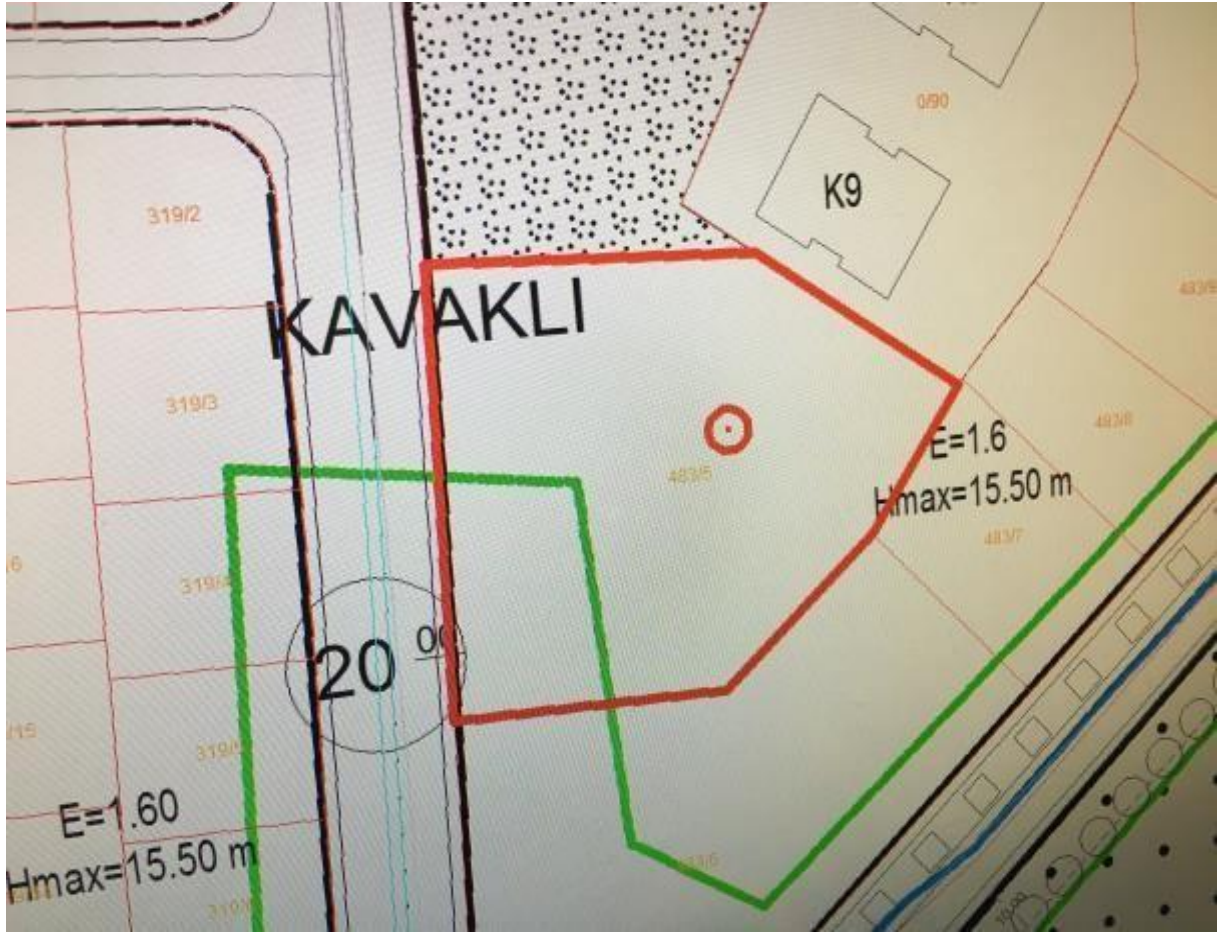
17.12.2012 tarihinde İ.B.B. Başkanlığı tarafından onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “.....Planda terk miktarı %35 ve üzerinden olan parsellerde kamu eline geçmesi gereken



kısımların (yol,yeşil alan, okul alanı, sağlık tesisi alanı, idari tesis alanı, BHA v.b.) kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla İmar Kanunu'nun 15. Ve 16. Maddelerine göre uygulama yapılabilir denilmektedir. Bu plan notu doğrultusunda konu taşınmaz, 02.03.2017 tarih ve 159 sayılı Encümen Kararı ile yapılan ihdas, tevhit, terk ve ifraz taksim işlemleri sonucu oluşmuştur.

#### 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  $\pm 0.00$  kotuna göre su basman seviyesi, maksimum 1.00 m olarak düzenlenebilir.
- 1.1.6. Bu alanlarda planların tasdikinden sonra bir kez daha ifraz işlemi yapılamaz.
- 1.1.7. Yerleşim projesi hazırlanırken bir aileye bir otopark düşecek şekilde otopark alanı ayrılacaktır.
- 1.1.8. Yapılar kat yükseklikleri farklı olan gruplar halinde de yapılabilir.
- 1.1.9. Yapılar arasındaki mesafe minimum yapı yüksekliği (h) kadar olacaktır.
- 1.1.10. Yapılar plandaki yollardan veya ada içerisindeki düzenlenecek yollardan servis alabilirler.
- 1.1.11. Teknik altyapı (yol, su, kanal, telekom vb...) Tesisleri girişimciler tarafından gerçekleştirilecektir.
- 1.1.12. Site, toplu konut ve kooperatif uygulamalarında, boşaltma tasfiye tesis alanları alt yapı projeleri yapıldıktan sonra ve yeri ile büyüklüğü belirlenerek vaziyet planlarında gösterilecektir.
- 1.1.13. Açık ve kapalı spor ve/veya yüzme havuzu ile siteye hizmet edecek bir katı ve 100 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen sosyal tesis yapıları yapılabilir. Toplam inşaat alanına dahil değildir.
- 1.1.14. 1500 m<sup>2</sup>'den küçük ifraz işlemi yapılamaz.



### 5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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 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 <sup>2</sup> )
A	29.09.2017	14/17	18	MESKEN			6	2.696,41 m <sup>2</sup>
			4	OFİS/İŞYERİ	1	5		
B	29.09.2017	14/17-1	18	MESKEN			6	2.696,41 m <sup>2</sup>
			4	OFİS/İŞYERİ	1	5		
C	29.09.2017	14/17-2	18	MESKEN			6	2.624,27 m <sup>2</sup>
			2	OFİS/İŞYERİ	1	5		
D1	29.09.2017	14/17-3	10	MESKEN	1	5	6	1.885,10 m <sup>2</sup>
D2	29.09.2017	14/17-4	10	MESKEN	1	5	6	1.885,10 m <sup>2</sup>
OTOPARK	29.09.2017	14/17-5		GARAJ	1	0	1	2.521,16 m <sup>2</sup>
TOPLAM			84					14.308,45 m <sup>2</sup>

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)	Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)	Mesken Alan (m <sup>2</sup> )	Ofis ve İşyeri Alan (m <sup>2</sup> )	Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	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	290,02	1.885,10	3/B
D2	10	0	1.595,08	0	290,02	1.885,10	3/B
TOPLAM	74	10	9.377,87	718,27 m <sup>2</sup>	1.691,15 m <sup>2</sup>	11.787,29 m <sup>2</sup>	

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



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								
Blok Adı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi	No	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A	27.01.2021	1/20	18	MESKEN			6	2.696,41 m <sup>2</sup>
			4	OFİS/İŞYERİ	1	5		
B	27.01.2021	1/20-1	18	MESKEN			6	2.696,41 m <sup>2</sup>
			4	OFİS/İŞYERİ	1	5		
C	27.01.2021	1/20-2	18	MESKEN			6	2.624,27 m <sup>2</sup>
			2	OFİS/İŞYERİ	1	5		
D1	27.01.2021	1/20-3	10	MESKEN	1	5	6	1.885,10 m <sup>2</sup>
D2	27.01.2021	1/20-4	10	MESKEN	1	5	6	1.885,10 m <sup>2</sup>
OTOPARK	27.01.2021	1/20-5		GARAJ	1	0	1	2.521,16 m <sup>2</sup>
TOPLAM			84					14.308,45 m <sup>2</sup>

Konu taşınmaz için inşaat süreci tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Yapı ruhsatlarından parsel üzerinde geliştirilen projenin yapı denetim işlerini Ars İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. üstlenmiştir.

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

Son üç yıllık dönemde plan değişikliği yaşanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için yapı ruhsatı alınmış olup, alınması gereken izin ve belgelerde eksik bulunmamaktadır. Değerlemesi yapılan 483 Ada 5 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurulmuştur.

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

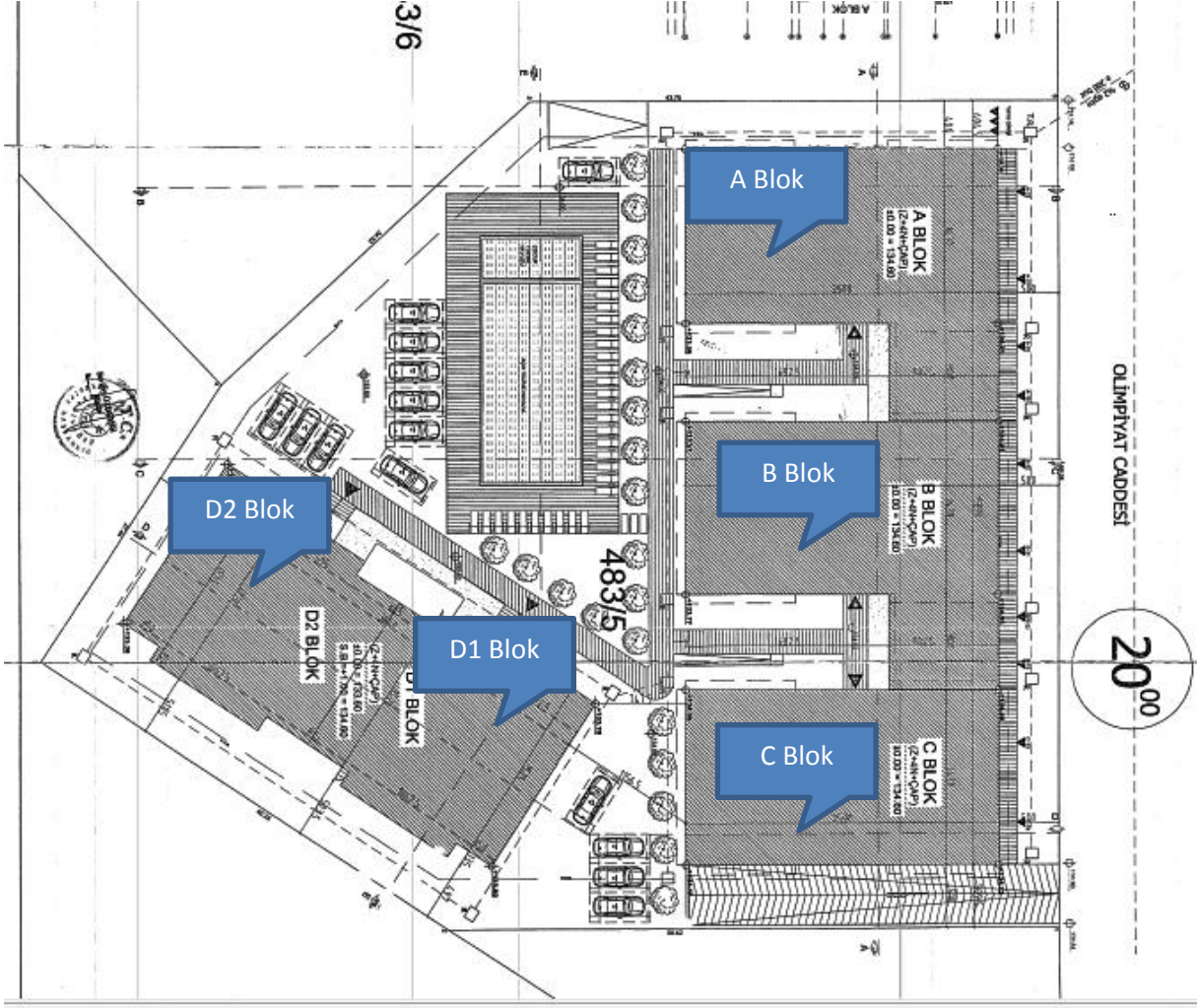
Değerleme konusu gayrimenkullerin imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

### **5.3.6 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 kapsamında yer alan temlik listesinde mülkiyeti Kiler GYO A.Ş.'ne ait olan bağımsız bölüm için mevcut onaylı projeye göre hazırlanmıştır. Projenin değişmesi halinde değerler değişiklik gösterecektir.

### **5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri**

483 Ada 5 Parsel; 4.552,51 m<sup>2</sup> alana sahip olup kat mülkiyeti kurulmuştur. Parsel yaklaşık olarak çokgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Parsel topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde proje geliştirilmiş olup inşaat faaliyetleri tamamlanmış 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 m<sup>2</sup>, ticaret alanları 718,27 m<sup>2</sup>, garaj alanı 2.521,16 m<sup>2</sup> ve ortak alanlar 1.691,15 m<sup>2</sup> alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 14.308,45 m<sup>2</sup> alanlıdır. Projede oturma başlamış olup, dükkanlar natamam teslim edilmektedir. 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.

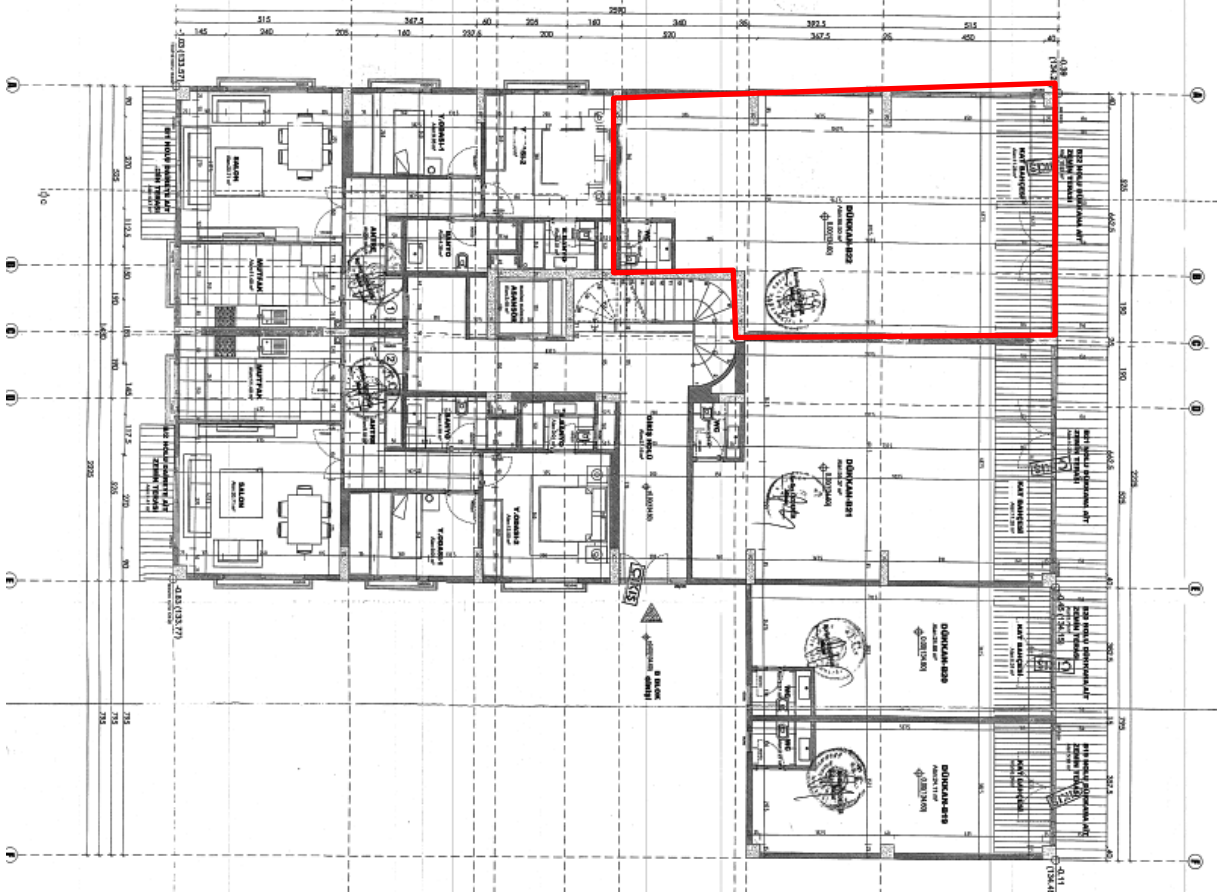
D2 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat olarak projelendirilmiştir. Blok içerisinde 10 adet mesken tanımlıdır.

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

#### 5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Prestij 5 Konakları'nda bulunan blokların dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar tamamlanmış durumdadır. Dükkanların zeminleri beton, duvar ve tavanları boyalıdır. Doğramaları ve kapıları alüminyumdan mamuldür.

B Blok 22 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz Kiler GYO A.Ş. tarafından tarafımıza verilen icmal listesine göre 98,62 m<sup>2</sup> satışa esas alanı olan dükkanır. Taşınmazın projedeki net alanı 71,98 m<sup>2</sup>'dir.



#### 5.5 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz boş vaziyettir. İçerisi inşaat firmasına ait malzemeler konulmuştur.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir faktör yoktur.

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Gayrimenkul planlı gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- Gayrimenkulün yeri, konumu, algılanabilirliği ve satış pazarlama kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları büyük oranda tamamlanmıştır.
- Projede kat mülkiyeti kurulmuştur.

#### Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- Parsel metrobüse yürüme mesafesinden daha uzaktır.

#### Fırsatlar

- Beylikdüzü hızlı gelişen bir bölgedir. Bu bölgede yeni konut projeleri hayata geçirilmektedir.
- Metrobüs, Beylikdüzü'ne erişimi kolaylaştırmakta ve bölgenin değerini artırmaktadır.

#### Tehditler

- Gayrimenkul piyasaları, yaşanan ekonomik açıdan sıkıntılı dönem sebebiyle sıkıntılı bir dönem geçirmektedir. Konut kredi faizlerinin yüksek olması, önümüzdeki dönemdeki belirsizlikler, yüksek enflasyon, maliyetlerin sürekli artması, konut alıcısını karar verme sürecinde tereddüte düşürmektedir.

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

Bir sureti ekte sunulan Bakırköy 40. Noterliği tarafından 06890 sayı ile onanan 14.03.2017 tarihli Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine göre parselin imar uygulamasından önceki numarası olan 483 ada, 5 parsel için arsa sahibi Kiler GYO A.Ş.'nin yüklenici firma olan Uğurlu İnşaat ile yaptığı kat karşılığı sözleşmesindeki payı % 50'dir. Bölgedeki paylaşım oranları %40-%50 arsa payı ayrılmaktadır.

#### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

Prestij 5 Konakları Projesinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen temlik listesinde yer alan 1 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

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

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

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

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

### 6.5.1 Pazar Yaklaşımı

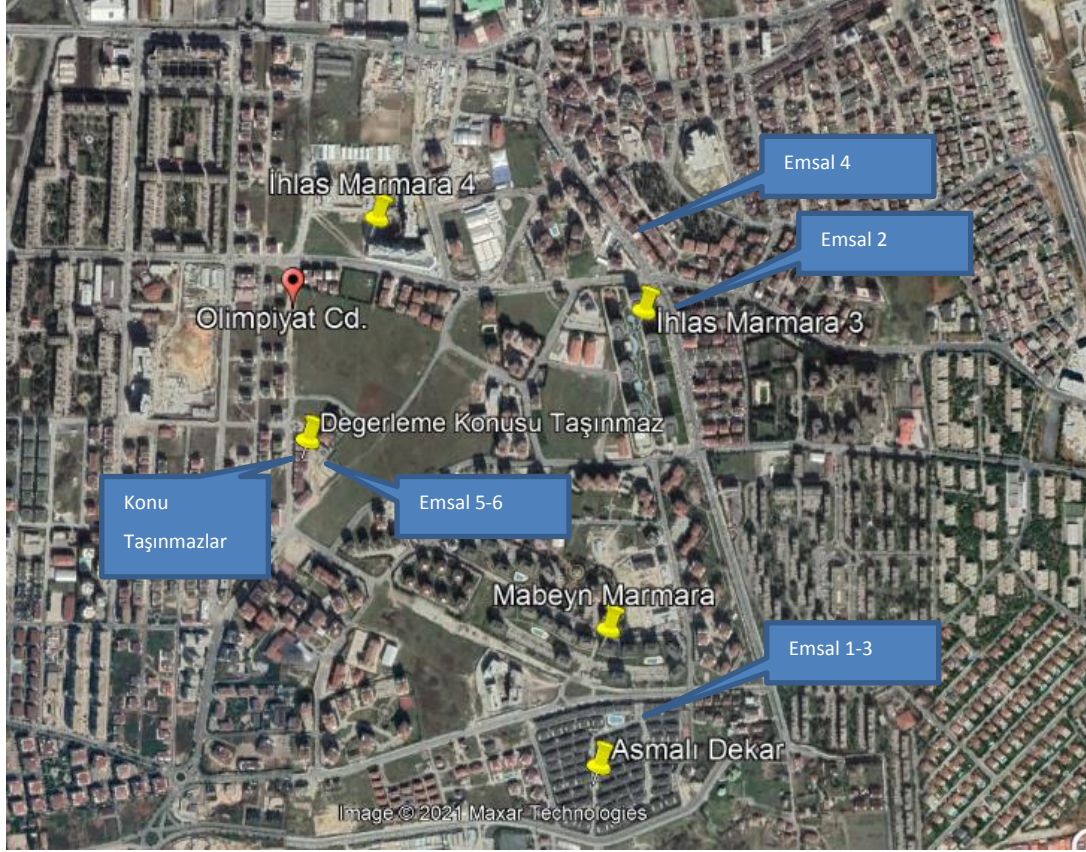
Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

Konu mülke emsal teşkil edebilecek arsa emsalleri bulunmuş olup emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	Asmalı Dekar Projesinde	130 m2 zemin+130 m2 bodrum katlı dükkan	260	162,5	4.500.000	27.692	Sahibinden 0 (532) 766 75 36
Emsal 2	Hürriyet Bulvarı üstünde İhlas Marmara 3'de cadde cephe	160 m2 zemin+48 m2 asma katı mevcuttur.	208	179,2	7.500.000	41.853	Site Emlak 0 (505) 376 46 76
Emsal 3	Azur Marmara Sitesinde	57 m2 zemin+ 52 m2 bodrum+ 30 m2 ön kullanım alanı	114	80,25	2.500.000	31.153	Remax Koza 0 (531) 958 71 30
Emsal 4	Hürriyet Bulvarı üstünde hareketli bir noktada	140 m2 zemin	140	140	4.600.000	32.857	Coldwell Banker 0 (532) 204 22 38
Emsal 5	Aynı projede yan caddede	45 m2 zemin	45	45	1.900.000	42.222	Prestijli Marina 0544 410 3393
Emsal 6	Aynı projede yan caddede	105 m2 zemin	105	105	3.500.000	33.333	Prestijli Marina 0544 410 3393



	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satılık Fiyatı (TL)	4.500.000	7.500.000	2.500.000	4.600.000	1.900.000	3.500.000
Pazarlık Payı	-15%	-15%	-15%	-15%	-30%	-25%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	3.825.000	6.375.000	2.125.000	3.910.000	1.330.000	2.625.000
Büyükük (m2)	162,5	179,2	80,25	140	45	105
Birim m2 Satılık Değeri (TL)	23.538	35.575	26.480	27.929	29.556	25.000
Konum Düzeltmesi	0%	-25%	0%	-25%	5%	5%
Büyükük Düzeltmesi	5%	5%	0%	5%	-15%	0%
İnşaat Zaman Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	-20%	0%	-20%	-10%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	<b>24.715</b>	<b>28.460</b>	<b>26.480</b>	<b>22.343</b>	<b>26.600</b>	<b>26.250</b>
<b>Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)</b>	<b>25.808</b>					

Buna bağlı konu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde hesap edilmiştir.

Kapalı Alan M2	Birim M2 Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (TL)	Yuvarlanmış Satış Fiyatı (TL)
98,62	25.808	2.545.182	2.545.000



### 6.5.2 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz ticari nitelikli mülk olması nedeniyle 2. yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Yakın çevrede yer alan ticari birimlerin fiyatları incelenmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellikleri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Akan (m <sup>2</sup> )	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Kaynak
Emsal 1	Asmalı Dekar Projesinde	130 m2 zemin+130 m2 bodrum katlı dükkan	260	162,5	10.000	62	Sahibinden 0 (532) 766 75 36
Emsal 2	Hürriyet Bulvarı üstünde İhlas Marmara 4'de cadde cepheli	Zemin kat 204m2, asma kat 76 m2, bodrum kat 186 m2'dir.	466	280,9	20.000	71	Site Emlak 0 (505) 376 46 76
Emsal 3	Asmalı Dekar Projesinde	Zemin kat 190m2, bodrum kat 60 m2, 35 m2 ön bahçesi mevcuttur.	250	205	14.000	68	Gazel Emlak 0 (532) 169 77 23
Emsal 4	Yurt Caddesi üzerinde	85 m2 zemin kat	85	85	5.500	65	Uğur İnşaat 0 (530) 145 33 33
Emsal 5	Olimpiyat Caddesi	70 m2 zemin, 40 m2 bodrum kat dükkan	100	77,5	7.400	95	Turuncu Nokta Cep0 (532) 058 98 61
Emsal 6	Olimpiyat Caddesi	80 m2 zemin kat dükkan	85	85	8.250	97	Sahibinden 0 (532) 4622775
Emsal 7	Aynı projede yan caddede	45 m2 zemin	45	45	4.500	100	Prestijli Marina 0544 410 3393
Emsal 8	Aynı projede yan caddede	105 m2 zemin	105	105	9.000	86	Prestijli Marina 0544 410 3393

Konu emsallerde bodrum katlar %25 oranında, asma katlar %40 oranında, ön kullanım alanı %30 oranında zemin kata indirgenmiştir.



	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Kira Fiyatı (TL)	10.000	20.000	14.000	5.500	7.400	8.250	4.500	9.000
Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-10%	-10%	-10%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri (TL)	9.500	19.000	13.300	5.225	6.660	7.425	4.050	8.100
Büyükük (m2)	162,5	281	205	85	78	85	45	105
Birim m2 Kira Değeri (TL)	58	68	65	61	86	87	90	77
Konum Düzeltmesi	0%	-25%	0%	0%	0%	0%	5%	5%
Büyükük Düzeltmesi	5%	15%	10%	0%	0%	0%	-10%	0%
İnşaat Zaman Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	-10%	10%	0%	0%	0%	-5%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>71</b>	<b>61</b>	<b>86</b>	<b>87</b>	<b>86</b>	<b>81</b>
<b>Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)</b>	<b>71</b>							

Konu taşınmazın kira değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kapalı Alan M2	Birim M2 Kira Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL)
98,62	71	7.041	7.100,00

Daha sonra bölgedeki taşınmazların satış değeri ve kira değeri incelemiş ve geri dönüş süresi takdir edilmiştir. Görüldüğü üzere bölgede kira değerinin satış fiyatlarına kıyasla aynı düzeyde yükselmemiş olması sebebiyle geri dönüş süreleri uzun olmaktadır.

EMSAL	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Fiyatı (TL)	Aylık Kira	Geri Dönüş Süresi (Ay)
Emsal 1	Asmalı Dekar Projesinde	130 m2 zemin+130 m2 bodrum katlı dükkan	260	162,5	4.500.000	10.000	450
Emsal 2	Aynı projede yan caddede	45 m2 zemin	45	45	1.900.000	4500	422
Emsal 3	Aynı projede yan caddede	105 m2 zemin	105	105	3.500.000	9500	368

Buna bağlı olarak konu taşınmaz için geri dönüş süresi 30 yıl tahmin edilip değeri hesap edilmiştir.

Kapalı Alan M2	Birim M2 Kira Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL)	Geri Dönüş Süresi	Satış Değeri (TL)
98,62	71	7.041	7.100,00	300	2.130.000,00

Konu taşınmazın gelir yöntemine göre değeri 2.130.000 TL olarak saptanmıştır.

### 6.5.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması proje değerlendirme çalışmasının kapsamında değildir.

### 6.5.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmaz için kira geliri aylık 7.100 TL olarak belirlenmiştir.

### 6.5.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın kullanım durumunun en verimli en iyi kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

### 6.5.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek veya bölünmüş bölümler mevcut değildir.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmaz ticari nitelikli bir mülk olması sebebiyle Pazar ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	2.545.000
Gelir Yaklaşımına Göre Değer (TL)	2.130.000

Her iki değer arasında %19 gibi bir fark mevcut olup, gelir yaklaşımındaki geri dönüş sürelerinin dengesiz olması sebebiyle Pazar yaklaşımı esas alınmıştır.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için tarafımızca 3 yıl önceden hazırlanmış bir rapor bulunmamaktadır.

### 7.4 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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, “dükkan” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

### 7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cepheleri, alan ve konumu, imar durumu, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda belirtilmiştir.

#### 31.12.2021 Tarihi İtibarı İle

B Blok 22 Nolu Dükkan	
	PAZAR DEĞERİ ( TL)
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.545.000
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.003.100

1. )Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. ) KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401431

#### Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566