

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ-KARTAL İLÇESİ

11371 ADA 184 PARSEL VE 11466 ADA 105 PARSELLERDE SAHİP OLDUĞU MÜLKİYETİN ve ARSA SAHİPLERİ İLE YAPMIŞ OLDUĞU 23.01.2015 TARİHLİ “DÜZENLEME ŞEKLİNDE SATIŞ VAADİ ve ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ”NDEN KAYNAKLANAN

HAKLARIN DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: KLRGY-2020-00007

Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Tarihi: 08.01.2021



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | | |
|--|---|---|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. |
| Rapor Tarihi | : | 08.01.2021 |
| Rapor No | : | KLRGY-2020-00007 |
| Değerleme Tarihi | : | 31.12.2020 |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler | : | İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 11371 Ada 184 Parsel, 11466 Ada 105 Numaralı Parseller |
| Çalışmanın Konusu | : | 11371 Ada 184 Parsel ve 11466 Ada 105 Parsellerde Kiler GYO'nun Sahip Olduğu Mülkiyetin ve Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 23.01.2015 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" nden Kaynaklanan Hakların Pazar Değeri tespiti |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı | : | Toplam 12.680,52m ² |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu | : | Değerleme konusu gayrimenkuller Konut + Ticaret ve Konut alanında kalmaktadırlar. Yapılanma şartları raporun 5.3 başlığı altında detaylıca belirtilmiştir. |

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

| Değerleme Esas Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL) | |
|---|-------------|
| KDV Hariç | KDV Dâhil |
| 176.450.000 | 208.211.000 |

| Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Arsa Hisseleri Pazar Değeri (TL) | |
|--|-------------|
| KDV Hariç | KDV Dâhil |
| 115.020.000 | 135.723.600 |

| Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Hak ve Faydaların Pazar Değeri (TL) | |
|---|------------|
| KDV Hariç | KDV Dâhil |
| 54.710.000 | 64.557.800 |

| Kiler GYO'a Ait Arsa ile Hak ve Faydaların Değeri (TL) | |
|--|-------------|
| KDV Hariç | KDV Dâhil |
| 169.730.000 | 200.281.400 |

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

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

Varsayımlar

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

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

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



ii. İÇİNDEKİLER

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | RAPOR BİLGİLERİ | 8 |
| 1.1 | Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü..... | 8 |
| 1.2 | Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri | 8 |
| 1.3 | Değerleme Tarihi | 8 |
| 1.4 | Dayanak Sözleşmesi | 8 |
| 1.5 | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama..... | 8 |
| 2 | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 9 |
| 2.1 | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler | 9 |
| 2.2 | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler..... | 9 |
| 2.3 | Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 9 |
| 2.4 | İşin Kapsamı..... | 9 |
| 3 | DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI | 10 |
| 3.1 | Değer Tanımları | 10 |
| 3.1.1 | Pazar Değeri..... | 10 |
| 3.1.2 | Pazar Kirası | 10 |
| 3.2 | Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı | 10 |
| 3.2.1 | Pazar Yaklaşımı | 10 |
| 3.2.2 | Maliyet Yaklaşımı..... | 11 |
| 3.2.3 | Gelir Yaklaşımı | 12 |
| 4 | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ..... | 13 |
| 4.1 | Türkiye Ekonomik Görünüm..... | 13 |
| 4.1 | Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu | 16 |
| 4.2 | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi | 18 |
| 4.2.1 | İstanbul İli | 18 |
| 4.2.2 | Kartal İlçesi | 21 |
| 5 | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER | 22 |
| 5.1 | Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler | 22 |
| 5.2 | Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri | 24 |

| | | |
|-------|---|----|
| 5.2.1 | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki | 24 |
| 5.2.2 | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler..... | 25 |
| 5.2.3 | Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 26 |
| 5.3 | Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi | 27 |
| 5.4 | Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar | 29 |
| 5.4.1 | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri | 30 |
| 5.4.2 | Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma, Yargı Süreçleri vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler | 30 |
| 5.4.3 | Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 31 |
| 5.4.4 | İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 31 |
| 5.4.5 | 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 | 31 |
| 5.5 | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri | 31 |
| 5.5.1 | Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler | 32 |
| 5.6 | Gayrimenkullerin Kullanım Durumu..... | 32 |
| 6 | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ..... | 33 |
| 6.1 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler | 33 |
| 6.2 | Swot Analizi | 33 |
| 6.3 | Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.... | 34 |
| 6.3.1 | Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri | 34 |
| 6.4 | Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar | 34 |
| 6.4.1 | Pazar Yaklaşımı | 35 |
| 6.4.2 | Maliyet Yaklaşımı..... | 37 |
| 6.4.3 | Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı | 37 |
| 6.4.4 | Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler | 47 |
| 6.4.5 | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri..... | 47 |



| | | |
|-------|--|----|
| 6.4.6 | En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi | 47 |
| 6.4.7 | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 47 |
| 7 | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 48 |
| 7.1 | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması | 48 |
| 7.2 | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 48 |
| 7.3 | Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler..... | 49 |
| 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 | 49 |
| 7.5 | Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 49 |
| 7.6 | Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 49 |
| 8 | SONUÇ..... | 50 |
| 8.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 50 |
| 8.2 | Nihai Değer Takdiri | 50 |
| 9 | EKLER..... | 51 |



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Rapor Numarası : KLRGY-2020-00007

Raporun Türü : 11371 ada 184 parsel ve 11466 ada 105 parsellerde sahip olduğu mülkiyetin ve arsa sahipleri ile yapmış olduğu 23.01.2015 tarihli “düzenleme şeklinde satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi”nden kaynaklanan hak ve faydaların güncel Pazar değerinin tespiti

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 02.12.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, 11371 ada, 184 parsel ve 11466 ada 105 parsellerde sahip olduğu mülkiyetin ve arsa sahipleri ile yapmış olduğu 23.01.2015 tarihli "düzenleme şeklinde satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan hak ve faydaların güncel Pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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



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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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



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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

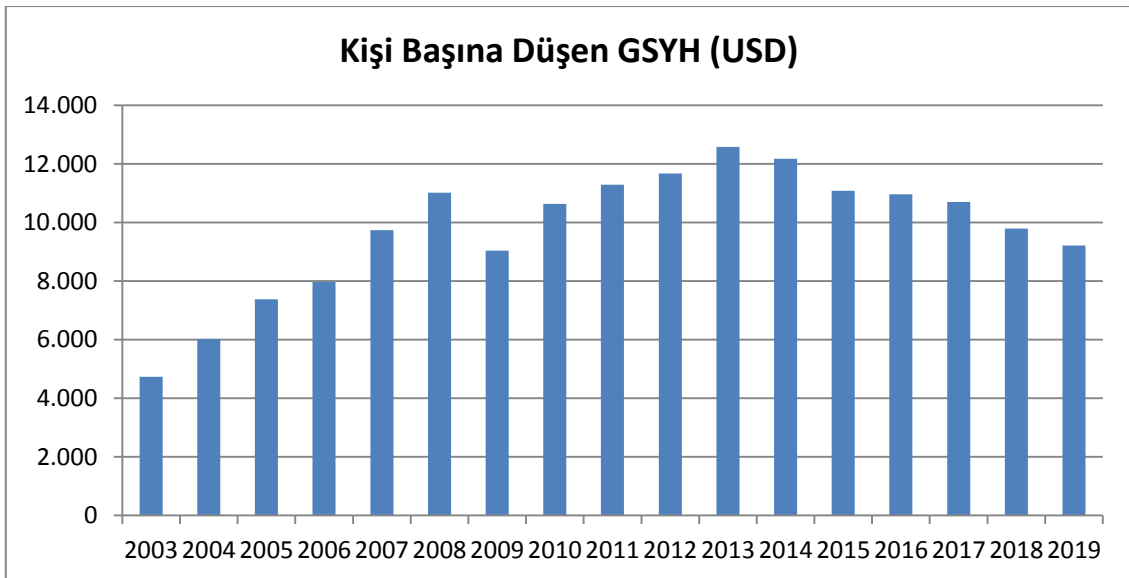
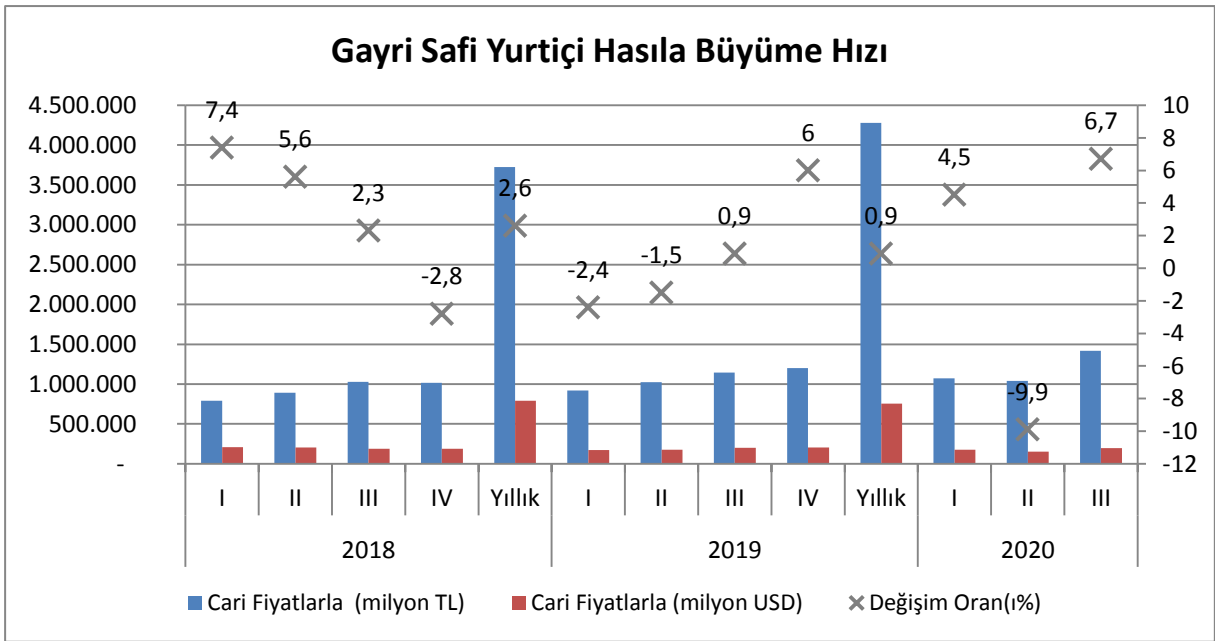
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

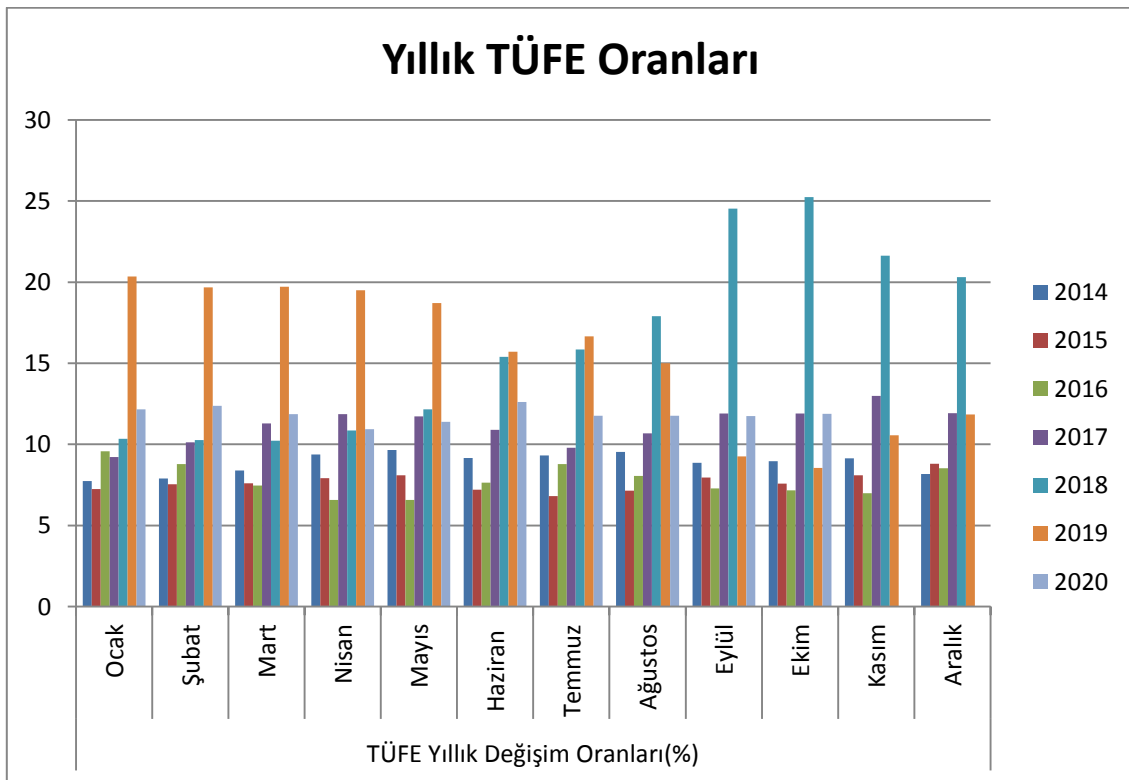
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi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

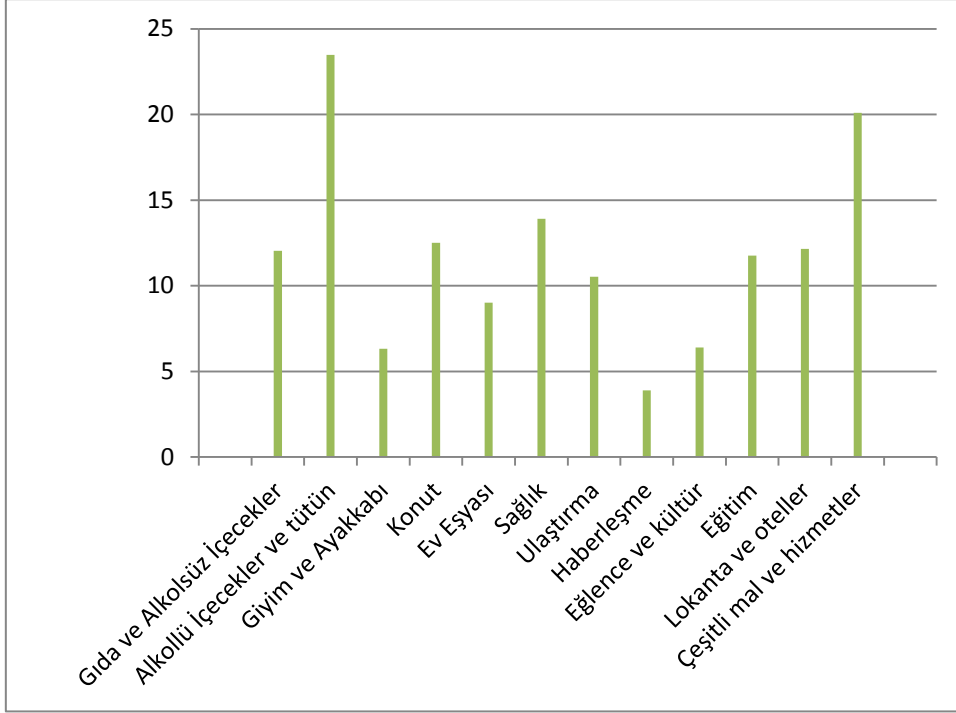
bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı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



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

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





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

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

4.1 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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



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

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

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

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

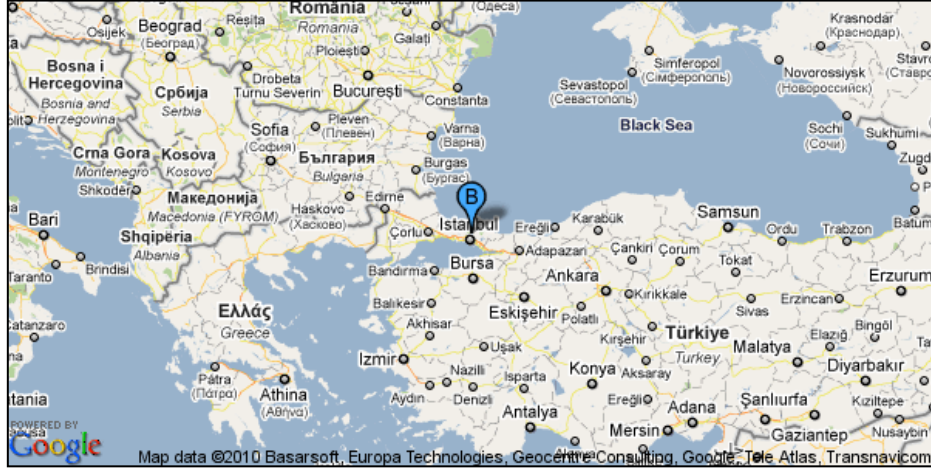
Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki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

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

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.2.1 İstanbul İli

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



İstanbul ili konumu

İstanbul ili, 5.400 km²lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.



İstanbul ili ilçelerinin konumu

Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesini diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden bir tanesidir. Ülkenin çeşitli kesimleri ile Türkiye'yi diğer ülkelere bağlayan başlıca kara, deniz ve hava yolları bu bölgede birleşmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan en kısa kara ve deniz yolları Marmara Bölgesi üzerinden geçmekte ve bu yollar Karadeniz ülkelerini Akdeniz'e bağlayan deniz yolu ile de kesişmektedir.

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

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

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



Marmara Bölgesi ve İstanbul ili ulaşım bağlantıları

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

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

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

4.2.2 Kartal İlçesi

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



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

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

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

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

İlçe 2018 yılsonu ADNKS sonuçların göre toplam nüfusu 461.155 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller 11371 ada 184 parsel ve 11466 ada ve 105 parseller Atalar Mahallesi, Çanakkale Caddesi cepheidir. Konu taşınmazlar birbirlerine karşılıklı olarak konumlanmaktadır. İki parsel arasında Çanakkale Caddesi geçmektedir.

Değerleme konusu parsellere Kadıköy'den Kartal yönüne Turgut Özal Bulvarı üzerinde ilerlenirken Çanakkale Caddesi'ne dönülerek ve 500 metre boyunca ilerlenerek ulaşılmaktadır.



Değerleme Konusu Parsellerin Geniş Ölçekte Konumları



Değerleme Konusu Parsellerin Yakın Plan Konumları

Değerleme konusu parseller mevcut durumda boş vaziyettedirler. Taşınmazların yakın civarında ağırlıklı olarak konut ve yakın çevreye hizmet verecek zemin katta yer alan ticari kullanımlı dükkânların olduğu görülmüştür. Taşınmazların yakın civarındaki konutlar 1999 depremi öncesinde yapıldığı için birçoğunun parsel veya ada bazında yıkılıp yenilendiği gözlenmiştir.

Konu taşınmazların bulunduğu noktadan hem D-100 (E-5) Karayoluna hem de sahil yoluna erişim oldukça kolaydır. Taşınmazların sahil yoluna mesafesi 500 metre civarında D-100 (E-5) karayoluna mesafesi 2 km civarındadır.

Taşınmazların yakın civarında, Kartal Atalar Teknik ve Endüstri Lisesi, Atalar Tren İstasyonu, Şehit Öğretmen Hüseyin Ağırman Teknik ve EML, İstek Özel Uluğbey Lisesi, Süleyman Şah Üniversitesi Hayriye Dumankaya Yerleşkesi, Cordella Twins Projesi, Vadi Kule Evleri, Petunya Evleri yer, Royal Towers almaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

| | | |
|------------------------------|---|---|
| İli | : İstanbul | İstanbul |
| İlçesi | : Kartal | Kartal |
| Mahallesi | : Yukarı | Yukarı |
| Köyü | : | |
| Mevkii | : Rahmanlar | Rahmanlar |
| Pafta No | : | |
| Ada No | : 11371 | 11466 |
| Parsel No | : 184 | 105 |
| Yüzölçümü | : 8.388,66 m ² | 4.291,86 m ² |
| Maliki | : Kiler GYO; 97464/139811 İsmail Kenan Özyuva; 42347/1118488 SS. Özşafak Konut Yapı Koop. ; 42347/159784 | Kiler GYO; 1718393/3433488 SS Umut Konut Yapı Koop. 491783/1716744 SS. Özşafak Konut Yapı Koop. 243843/1144496 |
| Niteliği | : Arsa | Arsa |
| Tapu Tarihi ve Edinme Sebebi | : 3402 Kadastro Kanununun Ek1. Mad. Gereği Yüzölçüm Ve Cins Değişikliği İşlemleri 11.10.2019 | 3402 Kadastro Kanununun Ek1. Mad. Gereği Yüzölçüm Ve Cins Değişikliği İşlemleri + Birleş 11.10.2019 |
| Yevmiye No | : 25625 | 25625 |
| Cilt No | : 9 | 13 |
| Sayfa No | : 860 | 1287 |

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu parsellere ilişkin Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu sisteminden elde edilen tapu kayıtlarındaki takyidatlar takip eden bölümde derlenmiştir.

11371 Ada 184 Parsel

Şerhler Hanesi

- 02.06.2015 tarih-13264 yevmiye numarası ile tamamında/..... hissesine karşılık (KİLER GYO A.Ş. lehine) kat karşılığı inşaat hakkı vardır.
- 02.05.2018 tarih 7395 yemiye numarası ile 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır; Trafo merkezi ve Kablo Geçiş Yeri

Beyanlar Hanesi

- 19.07.2018 tarih ve 16421 yevmiye ile 3402 sayılı kanunun Ek 1. Maddesi uygulamasına tabidir.

11466 Ada 105 Parsel

Serhler Hanesi

- 02.06.2015 tarih ve 13264 yevmiye ile tamamında/..... hissesinde (KİLER GYO A.Ş. lehine) kat karşılığı inşaat hakkı vardır.
- 25.02.2015 tarih ve 4534 yevmiye ile tamamında/..... hissesinde (KİLER GYO A.Ş. lehine) kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

Beyanlar Hanesi

- 19.07.2018 tarih ve 16421 yevmiye ile 3402 sayılı kanunun Ek:1 Maddesi uygulamasına tabidir.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkuller için son üç yıl içerisinde değişiklik olan parsellere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- 11371 ada 184 parsel, 11371 ada 82 ve 87 numaralı parsellerin 17.05.2016 tarih ve 13027 yevmiye numaralı tevhit işlemi ile oluşmuştur.
- 11466 ada 105 parsel, 11466 ada 101, 102 ve 103 numaralı parsellerin 29.06.2017 tarih ve 15188 yevmiye numaralı tevhit işlemi ile oluşmuştur.
- İki taşınmazda 19.07.2018 tarih ve 16421 yevmiye numaralı işlem ile 3402 sayılı kanunun Ek1. Maddesi uygulamasına tabidir beyanı oluşturulmuştur.
- Her iki taşınmaz da 11.10.2019 tarih ve 25625 yevmiye numaralı işlem ile 3402 sayılı kanunun Ek 1. Maddesi uygulaması görmüştür. (3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasına göre, kadastro veya tapulama haritalarının sayısallaştırılması ile ilgili olup gerekli düzenlemelerin yapıldığı anlaşılmaktadır)

Bunların dışında taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

Tapu kayıt örnekleri rapor ekinde yer almaktadır.

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 Tebliğın 22 Maddesinin  bendinde “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise, ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.”

23.01.2015 tarihinde Kartal 5. Noterliği’nde imzalanan Düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, feragatname- ibranamede anlaşma koşulları belirlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğın 26. Maddesinde “Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin **tapu siciline şerhi** zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.”

02.12.2019 tarihli tapu kayıtlarında her iki parselin şerhler hanesinde kat karşılığı anlaşmasının tescil edildiği görülmüştür.

3402 Sayılı Kanun Ek 1 Maddesi: "Sayısallaştırma: Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır. Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıkrâ hükümleri uygulanmaz." denilmekte olup taşınmaz üzerindeki beyanın portföye alınmasına engel teşkil etmeyeceği değerlendirilmektedir.)

Bu şartlar altında taşınmazlar üzerindeki hisselerinin ve sözleşmeden doğan hak ve faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.12.2019 tarih E:2961 sayılı yazısı ve belediyede yapılan araştırmaya göre değerlemeye konusu taşınmazların imar durumları ile ilgili aşağıdaki bilgilere erişilmiştir. İmar durumlarını gösteren imar durum paftası sunulmuştur. 19.04.2013 tasdik tarih ve 1/1000 ölçekli Kartal Güney Revizyon Uygulama Planına göre değerlendirme konusu taşınmazların mevcut imar durumuna ilişkin aşağıdaki bilgilere erişilmiştir.

11371 Ada 184 Parsel: Konut + Ticaret alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü olan 8.388,66 m² nin net parsel alanı olarak kullanıldığı öğrenilmiştir. Konu parsel Blok nizam 5 Kat, TAKS:0,20-0,40 KAKS:1,75 olup, plan notlarının A.39 maddesine göre 5.000 m²'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir.

“5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulama yapılır”

11466 Ada 105 Parsel: Kısmen Konut + Ticaret alanında, kısmen de konut kalmaktadır. Konut + Ticaret alanlarındaki yapılaşma Blok 5 Kat, TAKS:0,20-0,40 EMSAL:1,75 olup, konut alanlarındaki yapılaşma ise Ayrık Nizam 5 Kat TAKS 0,20 – 0,40 Emsal 1,75 yapılaşma şartlarına haizdir.

PLAN NOTLARI

A. Plan Uygulama Hükümleri

A.4. Eğimden dolayı kazanılan ve iskân olarak kullanılan katlar emsal değerine dâhil edilecektir.

A.5. Otopark yönetmeliği, deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerin hükümleri geçerlidir.

A.6. Planda aksine bir açıklama bulunmadığı durumlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

A.7. Plan sınırları içerisinde bulunan tescilli ağaçlar korunacaktır.

A.10. Emsal değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır.

A.11. Açık ve kapalı çıkmalar emsale dâhildir.

A.29. Konut - konut + ticaret ve ticaret alanlarında planda verilen bahçe mesafelerine uyulması ve TAKS değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir.

A.32. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartı ile imar planında özel mülkiyette olan açık otopark lejantında kalan alanlarda özel açık veya zemin altı otopark, kat otoparkı lejantında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yapılabilir.

A.33. İmar planlarında kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda (dini tesis, eğitim, sağlık, kültürel tesis, sosyal tesis, spor alanı, vb.) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak şartıyla tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunmak şartı ile parsel bütününde, kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.



B. Özel hükümler

B.1. Konut alanları

E= 0.50 e= 1.50 e= 1.75 e= 2.00 şahıs veya kamunun talebi durumunda konut alanlarında, içinde yer aldığı yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla kurumların uygun görüşleri doğrultusunda, kreş semt polikliniği, sağlık ocağı, evde bakım birimleri yapılabilir.

B.2.2. Konut+ Ticaret Alanları

Ticaret + konut alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. Yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydı ile diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret+ konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında katlı otopark ve özel eğitim tesisleri yer alabilir. Kat adedi verilen konut + ticaret blok yapılaşmalarda kat adedi iptal edilerek TAKS Değeri 0.20-0.40 arasında serbest bırakılmıştır. Aynı parsel içerisinde ifraz hattı olması durumunda ifraz hattı uygulanmaz.

A. Plan uygulama hükümleri ilave düzenlemeler

A.1 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar, yol, park, çocuk oyun alanı ve kamu kullanımına ayrılmış olan diğer bütün alanlar (idari tesis, spor alanı, BHA, teknik altyapı, sosyal kültürel tesis alanı, sağlık tesis alanı, eğitim tesis alanı, okul alanları vb.) Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

A.39. K2, k3 rumuzlu konut alanlarında, TK1 ve TK2 rumuzlu ticaret + konut alanlarında en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50. 5000 m² ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'nin altında kalmaları durumunda bu parseller 5000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.

A.41. Planda verilen emsal değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ancak daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış parsellerde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

5.4 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Kartal Belediyesi imar arşivi taramasında konu taşınmazlara ait takip eden belgelere ulaşılmış ve tabloda tasnif edilmiştir.

11371 Ada 184 Parsel

- 12/05/2017 tarih ve 2-066 numaralı A Blok, 33.557 m² inşaat alanı için hazırlanmış yeni yapı ruhsatı,
- 12/05/2017 tarih ve 2-066 numaralı B Blok, 5.455 m² inşaat alanı için hazırlanmış yeni yapı ruhsatı,
- 12/05/2017 tarih ve 2-066 numaralı C Blok, 6.881 m² inşaat alanı için hazırlanmış yeni yapı ruhsatı,
- 12/05/2017 tarih ve 2-066 numaralı D Blok, 2.753 m² inşaat alanı için hazırlanmış yeni yapı ruhsatı,
- 29/03/2019 tarih ve 150 numaralı A Blok, 33.557 m² inşaat alanı için hazırlanmış isim değişikliği yapı ruhsatı,
- 29/03/2019 tarih ve 150 numaralı B Blok, 5.455 m² inşaat alanı için hazırlanmış isim değişikliği yapı ruhsatı,
- 29/03/2019 tarih ve 150 numaralı C Blok, 6.881 m² inşaat alanı için hazırlanmış isim değişikliği yapı ruhsatı,
- 29/03/2019 tarih ve 150 numaralı D Blok, 2.753 m² inşaat alanı için hazırlanmış isim değişikliği yapı ruhsatı,
- 20/04/2017 tarihli ve 766 sayılı mimari projesi

görülmüştür.

11466 Ada 105 Parsel

- 30/09/2017 tarih ve 6-120 numaralı 29.119,61 m² inşaat alan için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı,
- 30/05/2018 tarih ve 279 numaralı 29.119,61 inşaat alan için düzenlenmiş isim değişikliği ruhsatı,
- 31/12/2019 tarih ve 456 numaralı 29.119,61 inşaat alan için düzenlenmiş isim değişikliği ruhsatı,
- 01/12/2020 tarih ve 361 numaralı 29.119,61 inşaat alan için düzenlenmiş isim değişikliği ruhsatı,
- 28/09/2017 tarihli mimari projesi görülmüştür.

5.4.1 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Konu parsellerden her ikisi üzerinde geliştirilecek olan projelerin yapı denetimi için Cumhuriyet Mah. Çetin Sk. Sanem İş Merkezi Sitesi No:14 iç kapı No:1 Kartal / İstanbul adresinde yer alan Gümüşsu Yapı Denetim Ltd. Şti. görevlendirilmiştir.

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

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

18.10.2016 tarihli plan notlarında;

Konut Alanı lejantı için E=0.50, E=1.50, E=1.75, E=2.00 şahıs veya kamunun talebi durumunda konut alanlarında içinde yer aldığı yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla kurumların uygun görüşleri doğrultusunda, kreş semt polikliniği, sağlık ocağı, evde bakım birimleri, yurt, özel sosyal kültürel tesis alanı yapılabilir." ibaresinin "özel mülkiyette olan veya kamunun talebi durumunda, konut alanlarında; içinde bulunduğu yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla, kurumların uygun görüşleri doğrultusunda kreş, semt polikliniği, sağlık ocağı, evde bakım hizmetleri vb. ile yurt, özel sosyal kültürel tesisleri alanı yapılabilir. Bu alanlarda planda verilen bahçe mesafesine uyulması ve TAKS değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir.

Ticaret + Konut Alanı lejantı için "Ticaret + Konut Alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. Yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydı ile diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret + konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında katlı otopark ve özel eğitim tesisleri yer alabilir."

ibaresinin

" Ticaret + konut alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. Yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydıyla diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret + konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında tiyatro, sinema, sergi salonu gibi kültürel etkinliklere yönelik birimler ile katlı otopark ve özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda planda verilen bahçe mesafesine uyulması ve TAKS değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir."

Şeklinde değiştiği görülmüştür

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

Konu taşınmazlardan 11371 Ada 184 parsel için A, B, C ve D bloklar için 12/05/2017 tarih ve 2-066 numaralı yeni yapı ruhsatları ve 29/03/2019 tarih ve 150 numaralı isim değişikliği yapı ruhsatları mevcuttur.

Konu taşınmazlardan 11466 ada 105 parsel için 30.09.2017 tarih ve 6-120 numaralı yeni yapı ruhsatı ve 30.05.2018 tarih ve 279 numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı mevcuttur.

Arsalar üzerinde inşaata başlanması için gerekli tüm belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup inşaat faaliyetlerine yeni başlanmıştır.

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

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

Yine aynı tebliğin 22.maddesi "c" bendine göre "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler."

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

5.4.5 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

Çalışma kapsamında oluşturulan proje değeri konu mülk üzerinde geliştirilmesi planlanan projeye aittir. Söz konusu projenin bir kısmının ve/veya tamamının değiştirilmesi ve farklı bir projeye uygulanması halinde bulunacak değer farklı olabilir.

5.5 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu parseller parsel üzerinde proje geliştirme imkânı vardır. Parseller hafif eğimli bir yapıda olup dikdörtgene yakın formları bulunmaktadır.

Taşınmazlar Çanakkale Caddesi cepheindedir.

5.5.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu parseller Çanakkale Caddesi cepheidir.
- Parseller dikdörtgene yakın bir formda olup 184 numaralı parsel uzun ince bir yapıda, 105 numaralı parsel ise basık bir T şekline haizdir.
- Parseller düze yakın bir eğime sahiptir.
- Parsellerden 184 numaralı parsel Çanakkale Caddesine cepheli ve aynı zamanda Çardak Sokak'a da kısa kenarından cepheli olup köşe parsel olarak nitelendirilebilecek bir yapıdadır.
- 105 numaralı parsel ise Çanakkale Caddesi cepheli iken, kısa kenarından da Kaan Sokak'a cepheli olup iki cepheli formdadır.
- Parsellerin yakın çevresinde kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır.
- Parseller üzerinde herhangi bir yapı veya ekili dikili ürün bulunmamaktadır.
- Bölgede elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı yatırımları tamamlanmıştır.
- Yapı ruhsatlarına göre taşınmazlar üzerinde oluşturulması planlanan projeye ait detaylar takip eden tabloda sunulmuştur.

| Ada | Parsel | Blok | Toplam İnşaat Alanı | Mesken Alanı | Ofis - İşyeri Alan | Ortak Alanlar | Mesken Sayısı | Ofis - İşyeri Sayısı |
|---------------|--------|--------|---------------------|--------------|--------------------|---------------|---------------|----------------------|
| 11371 | 184 | A Blok | 33.557,00 | 18.304,51 | 573,30 | 14.679,19 | 178 | 7 |
| 11371 | 184 | B Blok | 5.455,00 | 1.156,00 | 500,60 | 3.798,40 | 14 | 5 |
| 11371 | 184 | C Blok | 6.881,00 | 1.562,97 | 671,90 | 4.646,13 | 14 | 4 |
| 11371 | 184 | D Blok | 2.753,00 | | 1.996,07 | 756,93 | 0 | 2 |
| 11466 | 105 | - | 29.119,61 | 12.631,86 | 1.279,88 | 15.207,87 | 165 | 16 |
| TOPLAM | | | 77.765,61 | | | | 371 | 34 |

5.6 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Konu parseller için 2017, 2018 ve 2019 ve 2020 tarihlerinde Yapı Ruhsatı alındığı tespit edilmiş olup hafriyat çalışmalarına başlandığı görülmüştür.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Arsalar Çanakkale Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Yakın çevresindeki yapılaşma düzenlidir.
- Parsellerin bulunduğu noktada, neredeyse zemin kat seviyesinden Marmara Denizi manzarası mevcuttur.
- 11371 ada 184 parselin ilave imar artışı söz konusudur.
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaydır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.

Fırsatlar

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

Tehditler

- Konut arzının artması bölgedeki rekabeti arttırmaktadır.
- Makroekonomik göstergelerde gerçekleşen bozulmalar, gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemiştir.

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

Mahallinde yapılan araştırmada bölgedeki arsalar ile ilgili yapılmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde oranların arsanın büyüklüğü, konumu, hisseli olup olmaması gibi faktörlere bağlı olarak değiştiği ancak arsa sahiplerinin %50 altındaki karşılığı oranlarını kabul etmediği öğrenilmiştir. İnşa edilen konutların %45-%50'si arsa sahibine %55-%50'si yüklenici firmaya ait olacak şekilde bir paylaşım oranı söz konusudur.

6.3.1 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların boş arsa olmaları ve imar uygulaması görmeleri sebebiyle pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı (geliştirme / proje değerlendirme) yöntemleri kullanılmıştır. Arsa değerinin tespit edilmesinde her iki yöntemden de faydalanılmıştır.

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

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

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi 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/büyükük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı 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

düzeltilme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltilme 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 |

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

| Emsal | Konum | Özellik | Alan (m ²) | Fiyat (TL) | Birim TL/m ² Fiyatı | Kontak |
|-------|---|--|------------------------|------------|--------------------------------|--|
| 1 | Taşınmazların yaklaşık 900 metre kuzeybatısında | Tecerdağı Cad. Doğanay Sokak kesişimi köşe konumlu, 1,75 emsallli konut imaarlı arsa | 483 | 3.500.000 | 7.246 | Acıbadem Güneş Emlak 0216 326 31 31 |
| 2 | Taşınmazların yaklaşık 500 metre kuzeybatısında | Çanakkale Caddesinin 2. paralel sokağında ara sokakta 1,75 Emsallli Konut Arsası | 250 | 1.500.000 | 6.000 | Kent Emlak 0532 640 89 07 |
| 3 | Taşınmazların Yaklaşık 800 metre doğusunda | Ara sokakta kalan 1,75 emsallli konut arsası | 480 | 3.100.000 | 6.458 | Güney İstanbul Grup 0216 549 78 47 |
| 4 | Taşınmazların yaklaşık 1 km metre kuzedoğusunda | Çanakkale Caddesinin 2. paralel sokağında 1,75 Emsallli Ticaret+ Konut Arsası | 970 | 6.800.000 | 7.010 | Ak Emlak 0532 686 81 78 |

Elde edilen taşınmazların tamamı yakın bir konumda yer almakta olup taşınmazların tamamı net arsa alanı üzerinden pazarlanmakta olup yüzölçümleri küçüktür.

Pazarlık öncesi birim değerler üzerinden inceleme yapıldığında taşınmazların birim değerlerinin 6.000 – 7.250 TL/m² aralığında salındığı görülmektedir.

Emsallerin bulunduğu konumlar takip eden haritada görülmektedir.



Konu taşınmazların brüt alan üzerinden emsal hesaplanması ve emsal artışı gibi yapılaşma izinlerinden doğan fazladan hakları bulunmakta olup parseller büyüklükleri gereği nitelikli proje geliştirilmesine yatkındır. Emsal düzenleme çalışmalarında bu husus göz önünde bulundurulmuştur. Ayrıca konu parsellerin yapı ruhsatları hazır bulunmaktadır.

Bulunan emsallerinin konu parsellere göre farklılık arz eden hususları göz önünde bulundurularak emsaller düzeltme çalışmasında tabi tutulmuş olup takip eden tabloda sunulmuştur.

| | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Fiyat(TL) | 3.500.000 | 1.500.000 | 3.100.000 | 6.800.000 |
| Yüzölçümü (m2) | 483 | 250 | 480 | 970 |
| Birim Fiyat (TL) | 7.246 | 6.000 | 6.458 | 7.010 |
| Pazarlık Payı | 15% | 10% | 15% | 10% |
| Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL) | 6.159 | 5.400 | 5.490 | 6.309 |
| Konum Düzeltmesi | 10% | 25% | 25% | 20% |
| Manzara | 0% | 15% | 0% | 0% |
| Büyükük Düzeltmesi | -5% | -10% | -5% | -5% |
| İmar Durum Düzeltmesi | 25% | 25% | 25% | 25% |
| Ruhsat / Proje Düzeltmesi | 15% | 15% | 15% | 15% |
| Toplam Düzeltme Katsayısı | 45% | 70% | 60% | 55% |
| Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL) | 8.931 | 9.180 | 8.783 | 9.779 |
| Ortalama Birim Fiyat (TL) | 9.168 | | | |



Konu arsalar için 9.168 TL/m² birim değer tahmin ve takdir edilmiştir. Bu birim değer 184 numaralı parsel için belirlenmiş olup bu parselin hemen hemen yarısı kadar yüz ölçümüne sahip olan 105 numaralı parsel için birim fiyat şerefiyesine göre %10 oranında arttırılarak 10.085 TL/m² birim değere tahmin ve takdir edilmiştir. Bu birim değerler ışığında konu arsaların değeri toplamı 120.196.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Parsellerdeki Kiler GYO hissesinin değeri ise toplamda 75.729.000 TL olarak hesaplanmıştır.

| Ada | Parsel | Yüzölçümü | Birim Fiyat | Toplam Değer | Kiler GYO Hissesi | Kiler GYO Hissesinin Değeri |
|---------------|--------|-----------|-------------|--------------|-------------------|-----------------------------|
| 11371 | 184 | 8.388,66 | 9.168 | 76.911.000 | 97464/139811 | 53.616.000 |
| 11466 | 105 | 4.291,86 | 10.085 | 43.285.000 | 1718393/3433488 | 21.663.000 |
| TOPLAM | | 12.680,52 | | 120.196.000 | | 75.279.000 |

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu arsalar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Parsellerin değer tespiti için proje geliştirme yöntemi kullanılmış olup geliştirmede kullanılan varsayımlar takip eden bölümde belirtilmiştir. Proje geliştirmede kullanılan birim metrekare satış fiyatını hesaplamada kullanılan konut ve ticari ünite emsalleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

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

Bölgede ve yakın çevrede konut emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda sunulmuştur.

| Emsal | Konum | Özellik | Brüt Alan (m ²) | Fiyat (TL) | Birim TL/m ² Fiyatı | Kontakt |
|-------|-------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 1 | La Marin Kartal | 18. Kat 3+1 Deniz Manzaralı | 155 | 1.690.000 | 10.903 | Yaka Emlak 0216 441 12 35 |
| 2 | La Marin Kartal | 3. Kat 4+1 Havuz cephe | 85 | 700.000 | 8.235 | Remax World 0530526 65 28 |
| 3 | La Marin Kartal | 21. Kat 4+1 Deniz Manzaralı | 247 | 3.250.000 | 13.158 | Üçay İnşaat 0539 570 97 24 |
| 4 | La Marin Kartal | 3+1 9. Kat Uzaktan Deniz Manzaralı | 135 | 1.245.000 | 9.222 | Levent Karaca 0553 396 27 97 |
| 5 | La Marin Kartal | 1+1 2. Kat Havuz Manzaralı | 70 | 480.000 | 6.857 | Remax Mentor 0541 488 2030 |
| 6 | Kartal Sahil Mesa | 1+1 tipinde 4. kat şehir manzaralı | 116 | 650.000 | 5.603 | Remax Lotus 0216 299 09 09 |
| 7 | Kartal Sahil Mesa | 1+1 7. Kat şehir manzaralı | 73 | 420.000 | 5.753 | Remax Lotus 0216 299 09 10 |
| 8 | Kartal Sahil Mesa | 3+1 22. Kat deniz manzaralı | 137 | 850.000 | 6.204 | Remax Lotus 0216 299 09 11 |
| 9 | Kartal Life | 3+1 7. kat deniz manzaralı | 115 | 550.000 | 4.783 | Akkuş Gayrimenkul 0216 383 67 65 |
| 10 | Cordella Kartal | 2+1 17. kat site içi cephe | 107 | 670.000 | 6.262 | Doğuş Emlak 0216 455 35 35 |
| 11 | Cordella Kartal | 3+1 14. kat deniz manzaralı | 135 | 965.000 | 7.148 | Damlak Emlak 743 76 76 |
| 12 | Tria Kartal | 3+1 8. kat deniz manzaralı | 160 | 1.075.000 | 6.719 | Remax Mentor 0541 488 2030 |
| 13 | Tria Kartal | 2+1 1. kat sokak cephe | 110 | 575.000 | 5.227 | Yakaçık Emlak 0216 377 30 15 |
| 14 | Tria Kartal | 2+1 2. kat site içine cephe | 107 | 670.000 | 6.262 | Doğuş Emlak 0216 455 35 35 |



Elde edilen emsaller yakın çevrede olup tamamı nitelikli projeler üzerinden yer alan emsallerdir. Emsallerin pek çoğu manzaraya hâkim olup çoğunlukla görece büyük nitelikteki emsallerdir. Bu emsaller üzerinden emsallerin konumları, büyüklükleri, buldukları sitelerin nitelikleri ve sundukları imkânlar, manzara durumları göz önünde bulundurularak düzeltmeler yapılmıştır.

Yapılan emsal düzeltme çalışmaları takip eden bölümde sunulmuştur.

La Marin Kartal projesinde yer alan emsaller konu parsellere göre daha kötü konumdadır. Projenin niteliği arsa üzerinde geliştirilmesi düşünülen projeye göre bir miktar daha düşük niteliklidir.

Kartal Sahili Mesa projesinde yer alan emsaller konu projeye göre daha kötü şerefeyeli konumda bulunmaktadır. Emsallerin nitelikleri benzerdir.

Kartal Life projesindeki emsaller daha kötü bir lokasyonda yer almaktadır. Nitelik olarak geliştirilmesi hedeflenen projeye nitelik olarak benzer olup bir miktar düşük pozisyonudadır.

Cordella Kartal projesinde yer alan emsaller daha kötü bir konumda ve bir miktar daha az nitelikli bir projede yer almaktadır.

Tria Kartal projesindeki emsaller konum olarak daha kötü bir alanda ve nitelik olarak daha düşük nitelikli bir konut projesinde yer almaktadır.

Tüm bu özellikler ve ilgili emsali manzarası ve büyüklüğüne bağlı olarak yapılan düzeltmeler ışığında ulaşılan sonuçlar takip eden tabloda sunulmuştur.

| Emsal | Fiyat (TL) | Yüzölçümü (m2) | Birim Fiyat (TL) | Pazarlık Payı | Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL) | Konum Düzeltmesi | Büyüklik Düzeltmesi | Manzara Düzeltmesi | Nitelik Düzeltmesi | Toplam Düzeltme Katsayısı | Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL) | Ortalama(TL) |
|-------|------------|----------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|------------------------------|--------------|
| 1 | 1.690.000 | 155 | 10.903 | 10% | 9.813 | -5% | 2% | 0% | 0% | -3% | 9.519 | 6.883 |
| 2 | 700.000 | 85 | 8.235 | 10% | 7.412 | -5% | 0% | 2% | 0% | -3% | 7.189 | |
| 3 | 3.250.000 | 247 | 13.158 | 10% | 11.842 | -5% | 5% | 0% | 0% | 0% | 11.842 | |
| 4 | 1.245.000 | 135 | 9.222 | 10% | 8.300 | -5% | 3% | 1% | 0% | -1% | 8.217 | |
| 5 | 480.000 | 70 | 6.857 | 10% | 6.171 | -5% | 0% | 2% | 0% | -3% | 5.986 | |
| 6 | 650.000 | 116 | 5.603 | 10% | 5.043 | 5% | 0% | 5% | 0% | 10% | 5.547 | |
| 7 | 420.000 | 73 | 5.753 | 10% | 5.178 | 5% | 0% | 5% | 0% | 10% | 5.696 | |
| 8 | 850.000 | 137 | 6.204 | 10% | 5.584 | 5% | 3% | 0% | 0% | 8% | 6.031 | |
| 9 | 550.000 | 115 | 4.783 | 10% | 4.304 | 5% | 2% | 0% | 0% | 7% | 4.606 | |
| 10 | 670.000 | 107 | 6.262 | 10% | 5.636 | 5% | 2% | 5% | 0% | 12% | 6.312 | |
| 11 | 965.000 | 135 | 7.148 | 10% | 6.433 | 5% | 3% | 0% | 0% | 8% | 6.948 | |
| 12 | 1.075.000 | 160 | 6.719 | 10% | 6.047 | 5% | 5% | 0% | 0% | 10% | 6.652 | |
| 13 | 575.000 | 110 | 5.227 | 10% | 4.705 | 5% | 2% | 10% | 0% | 17% | 5.504 | |
| 14 | 670.000 | 107 | 6.262 | 10% | 5.636 | 5% | 2% | 5% | 0% | 12% | 6.312 | |

Emsal düzeltmeleri üzerinden elde edilen değerler incelendiğinde belirlenen ağırlıklı ortalama fiyat 6.900 TL seviyelerine oturmaktadır. Bu değer manzarası olmayan ve oturma hazır ve ortalama büyüklüğe haiz konutlar için belirlenmiştir.

Mevcut durumda projenin henüz satışına başlanmadığı için zaman düzeltmesi yapılması ve projedeki konutların manzaraya hakim olacağı öngörülerek manzara düzeltmesi yapılması gerekmektedir. Bu sebeple zaman düzeltmesi olarak %15 şerefiye düşüşü ve %15 kadar da manzaraya bağlı şerefiye yükselişi nihayetinde projenin satışa başlangıç birim fiyat değeri 6.900 TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Konut taşınmazlarının değerinin belirlenmesinin ardından ticari nitelikli olan ünitelere ilişkin emsal araştırması yapılmış ve elde edilen emsaller takip eden tabloda sunulmuştur.

| Emsal | Konum | Özellik | Alan (m ²) | Fiyat (TL) | Brim TL/m ² Fiyatı | Kontakt |
|-------|-------------------------|----------------------------------|------------------------|------------|-------------------------------|---|
| 1 | Çanakkale Caddesi Üzeri | Yeni tamamlanmış projede 2 katlı | 300 | 5.650.000 | 18.833 | Mal Sahibi 0532 264 58 21 |
| 2 | Çanakkale Caddesi Üzeri | Eski binada 2 katlı dükkan | 200 | 3.880.000 | 19.400 | Disena Gayrimenkul 0216 370 79 99 |
| 3 | Çanakkale Caddesi Üzeri | Yeni tamamlanmış projede 2 katlı | 240 | 2.900.000 | 12.083 | Lobi Gayrimenkul 0216 473 04 03 |
| 4 | Çanakkale Caddesi Üzeri | Yeni tamamlanmış projede 3 katlı | 230 | 2.250.000 | 9.783 | Çiftçi İnşaat Gayrimenkul 0216 387 10 1 |
| 5 | Çanakkale Caddesi Üzeri | Yeni tamamlanmış projede 2 katlı | 350 | 3.250.000 | 9.286 | Remax İlgı 0216 457 68 68 |

Konu emsaller konumlarını gösterir tablo takip eden bölümde verilmiştir.



Apartman tarzında geliştirilmiş bir projenin zemin katında yer alan dükânın niteliği konu parsellerde geliştirilecek olan projeye kıyasla daha düşüktür.

Takip eden tabloda elde edilen emsaller üzerinden emsal düzeltme çalışmaları yapılarak geliştirilecek olan projede yer alacak ticari nitelikli ünitelerin satışa başlangıç birim değerlerine ulaşılmıştır.

| | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Fiyat(TL) | 5.650.000 | 3.880.000 | 2.900.000 | 2.250.000 | 3.250.000 |
| Yüzölçümü (m2) | 300 | 200 | 240 | 230 | 350 |
| Birim Fiyat (TL) | 18.833 | 19.400 | 12.083 | 9.783 | 9.286 |
| Pazarlık Payı | 15% | 20% | 10% | 5% | 5% |
| Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL) | 16.008 | 15.520 | 10.875 | 9.293 | 8.821 |
| Konum Düzeltmesi | -10% | -20% | 20% | 25% | 25% |
| Büyükük Düzeltmesi | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Nitelik Düzeltmesi | 0% | 20% | 0% | 15% | 15% |
| Toplam Düzeltme Katsayısı | -10% | 0% | 20% | 40% | 40% |
| Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL) | 14.408 | 15.520 | 13.050 | 13.011 | 12.350 |
| Ortalama Birim Fiyat (TL) | 13.668 | | | | |

Elde edilen emsallerin düzeltme çalışmaları sonrasında ağırlıklı ortalama fiyatı 13.668 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan bu değer mevcut durumda kullanıma hazır üniteler için belirlenmiştir. Bu belirlenen fiyat üzerinde zaman düzenlemesi yapılması gerekmektedir. Projeden satışa çıkacak olan ünitelerin değeri %15 zaman düzeltmesi üzerinden 11.600 TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ardından projenin geliştirme maliyetleri hesaplanmıştır.

İlk olarak işverenden temin edilen bilgiler ve belediye incelemesinde ulaşılan ruhsat ve mimari projeler üzerinden konu taşınmaza ait kullanım alanlarına ait dökümler hazırlanmış ve takip eden tabloda sunulmuştur.

| | İnşaat Alanı | Satılabilir Alan | Satılabilir Konut Alanı | Satılabilir Ticaret Alanı | Ortak Alanlar |
|-------------------|--------------|------------------|-------------------------|---------------------------|---------------|
| 184 Parsel | 48.646,00 | 31.692,00 | 27.144,00 | 4.548,00 | 16.954,00 |
| 105 Parsel | 29.119,61 | 19.230,00 | 16.440,00 | 2.790,00 | 9.889,61 |
| TOPLAM | 77.765,61 | 50.922,00 | 43.584,00 | 7.338,00 | 26.843,61 |

Her bir parselin satılabilir alanları ve ortak alanları üzerinden konu taşınmazları imalat maliyetleri hesaplanmıştır.

İlk olarak 11371 ada 184 parselin imalat maliyetleri hesaplanmış ve takip eden tabloda sunulmuştur.

| 13371 Ada 184 Parsel | Miktar | Birim Maliyet | Toplam Maliyet |
|---|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | m ² / adet | TL/m ² | TL |
| BİNA MALİYETLERİ | | | |
| Konut | 27.144 | 2.000 | 54.288.000 |
| Ticaret Alanı | 4.548 | 1.700 | 7.731.600 |
| Ortak Alanlar | 16.954 | 1.000 | 16.954.000 |
| TOPLAM BİNA MALİYETİ,TL | | | 78.973.600 |
| BİNA DIŞI MALİYETLER,TL | | | |
| Çevre Düzenleme | 8.389 | 100 | 838.866 |
| Altyapı Maliyeti | 8.389 | 150 | 1.258.299 |
| TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,TL | | | 2.097.165 |
| TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,TL | | | |
| | | | 81.070.765 |
| DİĞER MALİYETLER | | | |
| Müh. & Mim. Ücretleri | 1,5% | | 1.216.061 |
| Proje Yönetim Giderleri | 2,0% | | 1.621.415 |
| Yapı Denetim | 1,5% | | 1.216.061 |
| Yatırımcı Sabit Giderleri | 2,5% | | 2.026.769 |
| Yasal İzinler & Danışmanlık& Plan Tadilatı | 2,0% | | 1.621.415 |
| Teslim | 2,0% | | 1.621.415 |
| Rezerv | 1,5% | | 1.216.061 |
| Müteahhit Ücreti | 8,5% | | 6.891.015 |
| TOPLAM DİĞER MALİYETLER,TL | | | 17.430.214 |
| TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,TL | | | 98.500.979 |

Sonrasında 11466 ada 105 parselin inşaat maliyeti hesaplanmış ve takip eden tabloda sunulmuştur.

| 11466 Ada 105 Parsel | Miktar | Birim Maliyet | Toplam Maliyet |
|---|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | m ² / adet | TL/m ² | TL |
| BİNA MALİYETLERİ | | | |
| Konut | 16.440 | 2.000 | 32.880.000 |
| Ticaret Alanı | 2.790 | 1.700 | 4.743.000 |
| Ortak Alanlar | 9.890 | 1.000 | 9.889.610 |
| TOPLAM BİNA MALİYETİ,TL | | | 47.512.610 |
| BİNA DIŞI MALİYETLER,TL | | | |
| Çevre Düzenleme | 4.292 | 100 | 429.186 |
| Altyapı Maliyeti | 4.292 | 150 | 643.779 |
| TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,TL | | | 1.072.965 |
| TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,TL | | | |
| | | | 48.585.575 |
| DİŐER MALİYETLER | | | |
| Müh. & Mim. Ücretleri | 1,5% | | 728.784 |
| Proje Yönetim Giderleri | 2,0% | | 971.712 |
| Yapı Denetim | 1,5% | | 728.784 |
| Yatırımcı Sabit Giderleri | 2,5% | | 1.214.639 |
| Yasal İzinler & Danışmanlık& Plan Tadilatı | 2,0% | | 971.712 |
| Teslim | 2,0% | | 971.712 |
| Rezerv | 1,5% | | 728.784 |
| Müteahhit Ücreti | 8,5% | | 4.129.774 |
| TOPLAM DİŐER MALİYETLER,TL | | | 10.445.899 |
| TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,TL | | | 59.031.474 |

Proje birbirine bakan yapıda ve birbirini tamamlar şekilde konumlandığı için tek elden yürütüleceği ve tek bir proje gibi satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği düşünülmektedir. Bu sebeple konu taşınmazların değerinin gelir yaklaşımı ile belirlenmesi çalışmasında iki parsel tek proje olarak değerlendirilmiştir. Projenin ayrı ayrı hesaplanan maliyetlerinin toplamı 157.532.453 TL olarak ortaya çıkmaktadır.

Maliyetlerin hesaplanmasının ardından projenin satış gelirlerinin belirlenmesi ve diğer maliyetlere yönelik öngörüler yapılmıştır.

Önceki bölümlerde belirlenen satışa başlangıç fiyatları üzerinden konu taşınmazda geliştirilecek olan projede yer alan ünitelerin yıllık olarak satış oranları, satış alanları, satış fiyatları, satış fiyatı artışları ve satış hızları öngörülerini yapılarak satış senaryosu kurgulanmış ve satış gelirleri hesaplanmıştır.

Ünitelerin satışlarının 2021, 2022 ve 2023,2024 yıllarında devam edileceği ve satış oranlarının konut üniteleri için sırasıyla %35, %30, %20 ve %15 oranında gerçekleşeceği ve ticari ünitelerin ise sırasıyla %25, %30, %30 ve %15 oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.



Satış değeri artışlarının ise sırasıyla %12, %10, %9 ve %8 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmiştir.

İnşaat maliyetlerinin 2021' den başlayarak %40, %40 ve %30 olarak gerçekleşeceği ve inşaatın 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.

Geliştirici satış ve pazarlama maliyetleri geliştirici satış gelirleri üzerinden %4 olarak hesaplanmıştır.

Kiler GYO'nun ilgili arsa sahipleri ve hissedarlarla Kartal 5. Noterliğinde 23.01.2015 tarihinde yaptığı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Feragatname-İbraname ve Sözleşme" koşullarına göre maliklere devredilecek taşınmazlar şu şekilde tasnif edilmiştir.

- Umut Yapı Kooperatifine 110m2 büyüklüğünde 21 adet olmak üzere 2.310 m²
- İsmail Kenan Özyuva'ya 100 m2 büyüklüğünde 19 adet olmak üzere 1.900 m²
- Özşafak Yapı Kooperatifine 75 m2 büyüklüğünde 69 adet olmak üzere 5.175 m²
- Toplamda 109 konut karşılığı 9.385 m² satılabilir konut alanı

Bölgede yapılan pazar araştırmalarında elde edilen gözlemler ışığında arsa payı karşılığı inşaat oranının konu proje için %50 olacağı öngörülmüştür.

Kiler GYO'nun arsa sahibi olarak elde edeceği değerin hesaplanması için Kiler GYO'nun iki arsada ki hisseleri karşılığı hesaplanmış ve toplam arsalardaki Kiler GYO payı %63,06 olarak tespit edilmiştir. Bu oran Kiler GYO'nun arsa sahibi olarak elde edeceği getirinin tespitinde ve arsa değerinin belirlenmesinde kullanılacaktır.

Net bugünkü değerlerin hesaplanabilmesi için iskonto faktörünün hesaplanması gerekmektedir. İskonto faktörü risksiz getiri oranı üzerine risk faktörünün eklenmesi ile belirlenmektedir. Mevcut ekonomik koşullarda gayrimenkul yatırımı analizleri için kullanılan risksiz getiri oranı olan uzun vadeli tahvil piyasalarında TL cinsi devlet tahvilinin getiri oranı yıllık %13'tür. Çalışmamızda kullandığımız iskonto oranı %17, %18 ve %19 olarak sınanmış olup takip eden tablolarda çalışmaya esas indirgenmiş nakit akımı tabloları sunulmuştur. Risksiz getiri oranı %13 olarak kabul edilmiş olup bu oran üzerine bölge riski, proje riski ve likidite eklenerek %18 iskonto oranı hesaplanmıştır. Yıl ortası faktörü olarak 0,5 kullanılmıştır.



| | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | TOPLAM |
|--|------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| Satılan Konut Alanı | 0 | 15.254 | 13.075 | 8.717 | 6.538 | 43.584 |
| Satılan Konut Oranı | 0% | 35% | 30% | 20% | 15% | 100% |
| Birim Konut Satış Değeri | 6.900 | 7.728 | 8.501 | 9.266 | 10.007 | 8.609 |
| Konut Satış Değeri Artışı | | 12% | 10% | 9% | 8% | |
| Konut Satış Cirosu | 0 | 117.886.003 | 111.149.660 | 80.768.753 | 65.422.690 | 375.227.106 |
| Satılan Ticari Alan | 0 | 1.835 | 2.201 | 2.201 | 1.101 | 7.338 |
| Satılan Ticari Oranı | 0% | 25% | 30% | 30% | 15% | 100% |
| Birim Ticari Satış Değeri | 11.600 | 12.992 | 14.291 | 15.577 | 16.824 | |
| Ticari Satış Değeri Artışı | | 12% | 10% | 9% | 8% | |
| Ticari Satış Cirosu | 0 | 23.833.824 | 31.460.648 | 34.292.106 | 18.517.737 | 108.104.315 |
| Toplam Satış Gelirleri | 0 | 141.719.827 | 142.610.308 | 115.060.859 | 83.940.427 | 483.331.421 |
| İnşaat İlerleme Oranı | 0% | 40% | 30% | 30% | 0% | 100% |
| İnşaat İmalat Maliyeti | 0 | 63.012.981 | 47.259.736 | 47.259.736 | 0 | 157.532.453 |
| Arsa Sahiplerine Devredilecek Olan Daire Karşılığı | 0 | 25.384.548 | 23.934.002 | 17.392.042 | 14.087.554 | 80.798.146 |
| Kiler GYO Arsa Karşılığı Gelir | 0 | 44.681.441 | 44.962.192 | 36.276.399 | 26.464.746 | 152.384.779 |
| Arsa Payı Toplam Geliri | 0 | 70.065.989 | 68.896.195 | 53.668.441 | 40.552.300 | 233.182.925 |
| Geliştirici Satış Geliri | 0 | 71.653.838 | 73.714.113 | 61.392.418 | 43.388.127 | 250.148.496 |
| Satış Pazarlama Maliyetleri | 0 | 2.866.154 | 2.948.565 | 2.455.697 | 1.735.525 | 10.005.940 |
| Geliştirici Nakit Akışı | 0 | 5.774.703 | 23.505.813 | 11.676.985 | 41.652.602 | 82.610.103 |
| Proje Nakit Akışı | | 75.840.692 | 92.402.007 | 65.345.426 | 82.204.902 | 315.793.028 |



| | | | |
|--|------------|------------|------------|
| Risksiz Getiri oranı | 13,00% | 13,00% | 13,00% |
| Risk Primi | 4,00% | 5,00% | 6,00% |
| İNDİRGEME ORANI | 17% | 18% | 19% |
| GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL) | 55.841.665 | 54.711.749 | 53.618.315 |
| GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL) | 55.840.000 | 54.710.000 | 53.620.000 |

| | | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Risksiz Getiri oranı | 13,00% | 13,00% | 13,00% |
| Risk Primi | 4,00% | 5,00% | 6,00% |
| İNDİRGEME ORANI | 17% | 18% | 19% |
| ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL) | 178.869.375 | 176.453.732 | 174.104.047 |
| ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL) | 178.870.000 | 176.450.000 | 174.100.000 |

| | | | |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Risksiz Getiri oranı | 13,00% | 13,00% | 13,00% |
| Risk Primi | 4,00% | 5,00% | 6,00% |
| İNDİRGEME ORANI | 17% | 18% | 19% |
| PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL) | 234.711.040 | 231.165.481 | 227.722.361 |
| PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL) | 234.710.000 | 231.170.000 | 227.720.000 |

| | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Risksiz Getiri oranı | 13,00% | 13,00% | 13,00% |
| Risk Primi | 4,00% | 5,00% | 6,00% |
| İNDİRGEME ORANI | 17% | 18% | 19% |
| KİLER GYO A.Ş. ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL) | 116.611.733 | 115.021.565 | 113.474.910 |
| KİLER GYO A.Ş. ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL) | 116.610.000 | 115.020.000 | 113.470.000 |

| | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Risksiz Getiri oranı | 13,00% | 13,00% | 13,00% |
| Risk Primi | 4,00% | 5,00% | 6,00% |
| İNDİRGEME ORANI | 17% | 18% | 19% |
| KİLER GYO TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL) | 172.453.398 | 169.733.314 | 167.093.224 |
| KİLER GYO TOPLAM NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL) | 172.450.000 | 169.730.000 | 167.090.000 |



6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu arsalar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsalar üzerinde geliştirilen projelerde boş arazi değeri toplamı 176.453.000 TL, proje değeri toplamı 231.165.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve imar durumu dikkate alındığında, “Konut + Ticari” amaçlı kullanımıdır. Çevresinin gelişimi incelendiğinde parsel üzerinde ağırlıklı konut ve destekleyici miktarda ticari birimlerinden oluşan bir proje geliştirilmesi fizibil görülmüştür.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu arsalar üzerinde henüz kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olup bölünmüş ve müşterek bir kısım bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Mahallinde yapılan görüşmelerde son dönemde bölgede konut talebinin artması sebebiyle arsa fiyatlarında da artış gözlemlendiği ve arsa sahibi ve mal sahibi paylaşım oranlarında arsa sahibi lehine %45 -%50 bazen daha üstünde bile anlaşmalar yapıldığı öğrenilmiştir.

Satılık olan arsa emsallerinin çoğunluğunun konu mülk ile benzer konuma sahip olması ve taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması, parselin boş arsa olmasından dolayı pazar yaklaşımı ve gelir gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

İlk olarak pazar yaklaşımı ile bölgede konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte olan taşınmazlar bulunmuş ve bu yöntem üzerinden de konu arsaların toplam pazar değeri 120.196.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiş olup arsalarındaki Kiler GYO hissesine karşılık gelen değer 75.279.000 TL olarak hesaplanmaktadır.

İkinci yöntem olarak gelir yöntemi sınanmış olup bu yöntemle de arsa değeri 176.450.000 TL, Kiler GYO hissesine karşılık gelen arsa değeri ise 115.020.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir. İlgili sözleşmeden kaynaklı olarak Kiler GYO'nun hem geliştirici hem de arsa sahibi sıfatıyla elde ettiği toplam değer (hak ve faydaların toplam değeri) 169.730.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Konu arsalar üzerinde yapı ruhsatı alınmış olması ve ilgili sözleşmeler vesilesiyle gelir yönteminin konu arsaların ve ilgili sözleşmeden doğan hak ve faydaların değerlendirilmesinde çok daha etkin bir yöntem olacağı kanaatindeyiz. Bu sebeple konu arsa ve hak ve faydaların değerlendirilmesinde gelir yaklaşımı ile ulaşılan değer nihai değer olarak kabul edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 08.01.2016 tarihinde 2015-018-GYO-015 No'lu, 04.01.2017 tarihinde, 2016-018-GYO-009 No'lu ve 06.01.2020 tarihinde KLRGY-2019- 0002 numaralı değerleme raporları hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Kiler GYO'nun malik ve yüklenici olarak sözleşmeye dayalı haklarının ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne" gayrimenkul projesine bağlı hak ve faydalar olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine 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 niteliği 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 cephesi, alan ve konumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

| Değerleme Esas Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL) | |
|---|-------------|
| KDV Hariç | KDV Dâhil |
| 176.450.000 | 208.211.000 |

| Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Arsa Hisseleri Pazar Değeri (TL) | |
|--|-------------|
| KDV Hariç | KDV Dâhil |
| 115.020.000 | 135.723.600 |

| Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Hak ve Faydaların Pazar Değeri (TL) | |
|--|------------|
| KDV Hariç | KDV Dâhil |
| 54.710.000 | 64.557.800 |

| Kiler GYO'a Ait Arsa ile Hak ve Faydaların Değeri (TL) | |
|--|-------------|
| KDV Hariç | KDV Dâhil |
| 169.730.000 | 200.281.400 |

1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903

Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Yazısı
4. Satış Vaadi ve Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
5. Mimari Proje
6. Yapı Ruhsatları
7. Fotoğraflar
8. Lisans Belgeleri Fotokopileri
9. Mesleki Tecrübe Belgeleri