

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE YER ALAN**  
**482 ADA 8 PARSEL ÜZERİNDEKİ**  
**GAYRİMENKUL PROJESİNİN DEĞERLEME RAPORU**  
**Rapor No: KLRGY-2022-00008**

**Rapor Tarihi: 05.01.2023**



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



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	05.01.2023
<b>Rapor No</b>	:	KLRGY-2022-00008
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	30.12.2022
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesinde yer alan 482 Ada 8 Parsel üzerinde geliştirilen projedeki Kiler GYO A.Ş'nin mülkiyetindeki 519 adet taşınmazının değerinin tespiti.
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Konu gayrimenkul projesinin pazar değeri tespiti
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	:	31.319,83 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi</b>	:	Kavaklı Mahallesi Kocatepe Caddesi 482 Ada 8 Parsel Beylikdüzü / İSTANBUL
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı</b>	:	Kiler GYO AŞ mülkiyetindeki taşınmazların toplam satılabilir alanı 95.163,17 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Konut Alanı

### 30.12.2022 Tarihi İtibarı İle

Değerlemeye Esas Gayrimenkullerin Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	
<b>KDV Hariç</b>	<b>KDV Dâhil</b>
3.268.995.000	3.399.560.070
Kiler GYO'ya Ait Bağımsız Bölümlerden Arsa Sahibi Hasılat Payı Düşülmesi Sonrası Tamamlanması Durumuna Göre Değer (TL)	
<b>KDV Hariç</b>	<b>KDV Dâhil</b>
Değer (TL)	KDV Dâhil Değerler (TL)
3.004.442.000	3.124.441.057
Değerlemeye Esas Gayrimenkullerin Mevcut İlerleme Seviyesine Göre Değeri (TL)	
<b>KDV Hariç</b>	<b>KDV Dâhil</b>
2.702.396.000	2.810.453.350
Kiler GYO'ya Ait Bağımsız Bölümlerden Arsa Sahibi Hasılat Payı Düşülmesi Sonrası Mevcut İlerleme Seviyesine Göre Değer (TL)	
<b>KDV Hariç</b>	<b>KDV Dâhil</b>
2.483.699.000	2.583.010.440

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

2.)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Dilek YILMAZ
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	Neşecan ÇEKİCİ

### Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UCLES) 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 değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme 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
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu .....	16
4.2.1	Beylikdüzü İlçesi.....	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	19
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	20

5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	20
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	20
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	21
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	23
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	26
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	26
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	26
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	27
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	27
5.5	Gayrimenkulün Kullanım Durumu .....	28
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	29
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	29
6.2	SWOT Analizi .....	29
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..	30
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	30
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....	31
6.5.1	Pazar Yaklaşımı .....	32
6.5.2	Gelir Yaklaşımı .....	39
6.5.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	39

6.5.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	39
6.5.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	39
6.5.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	39
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ.....	40
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	40
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	41
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	41
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 .....	41
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	43
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	43
8	SONUÇ .....	44
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	44
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	44

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 05.01.2023

**Rapor Numarası** : KLRGY-2022-00008

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesinde yer alan 482 Ada 8 Parsel üzerinde geliştirilen ve Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 519 adet taşınmazın mevcut tamamlanma seviyesine bağlı olarak pazar değerinin tespiti.

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 26.12.2022 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 30.12.2022 tarihinde çalışmalar sona ermiş olup 05.01.2023 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 26.12.2022 tarihli sözleşmeye istinaden 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** : Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kâğıthane / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 2.4 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesinde yer alan 482 Ada 8 Parsel üzerinde geliştirilen ve Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 519 adet taşınmazın mevcut tamamlanma seviyesine bağlı olarak pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

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

##### 3.1.1 Pazar Değeri

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

##### 3.1.2 Pazar Kirası

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

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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.

##### 3.2.1 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 metottür.

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 sözkonusu 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) İkame 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) Değerleme 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 ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYH'ye göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

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

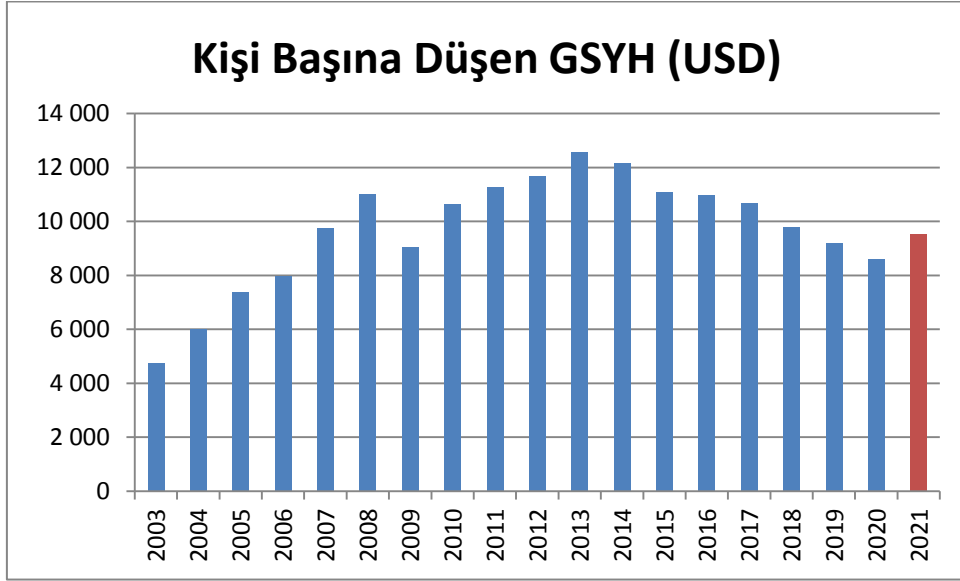
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4'lük büyüme gerçekleşmiştir.

Türkiye, özellikle 2014-2018 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmıştır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişmeler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

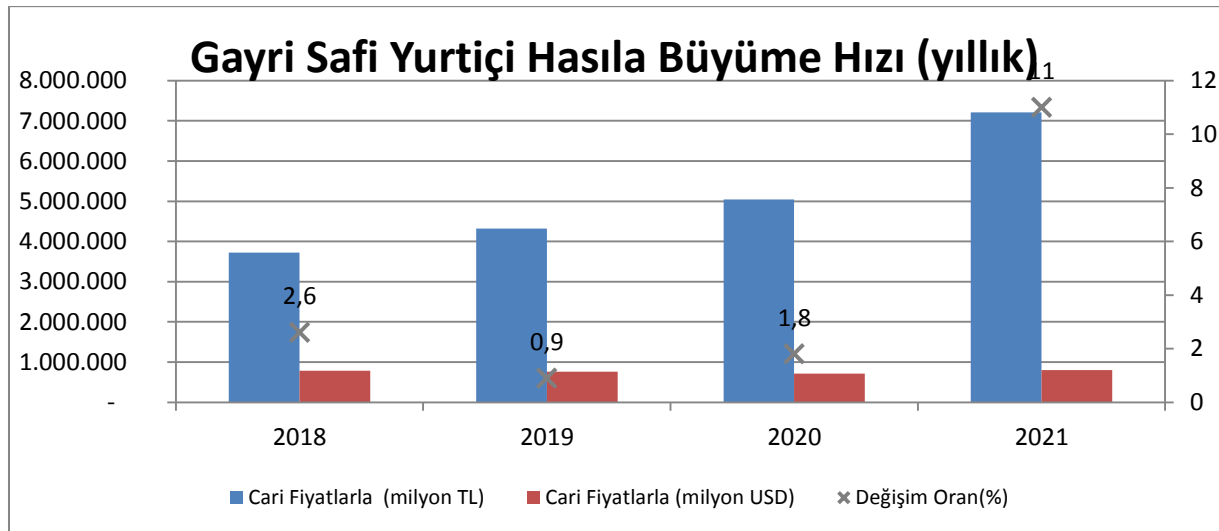
2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmeler ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemeyen kayıplar yaşanmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmıştır. 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.



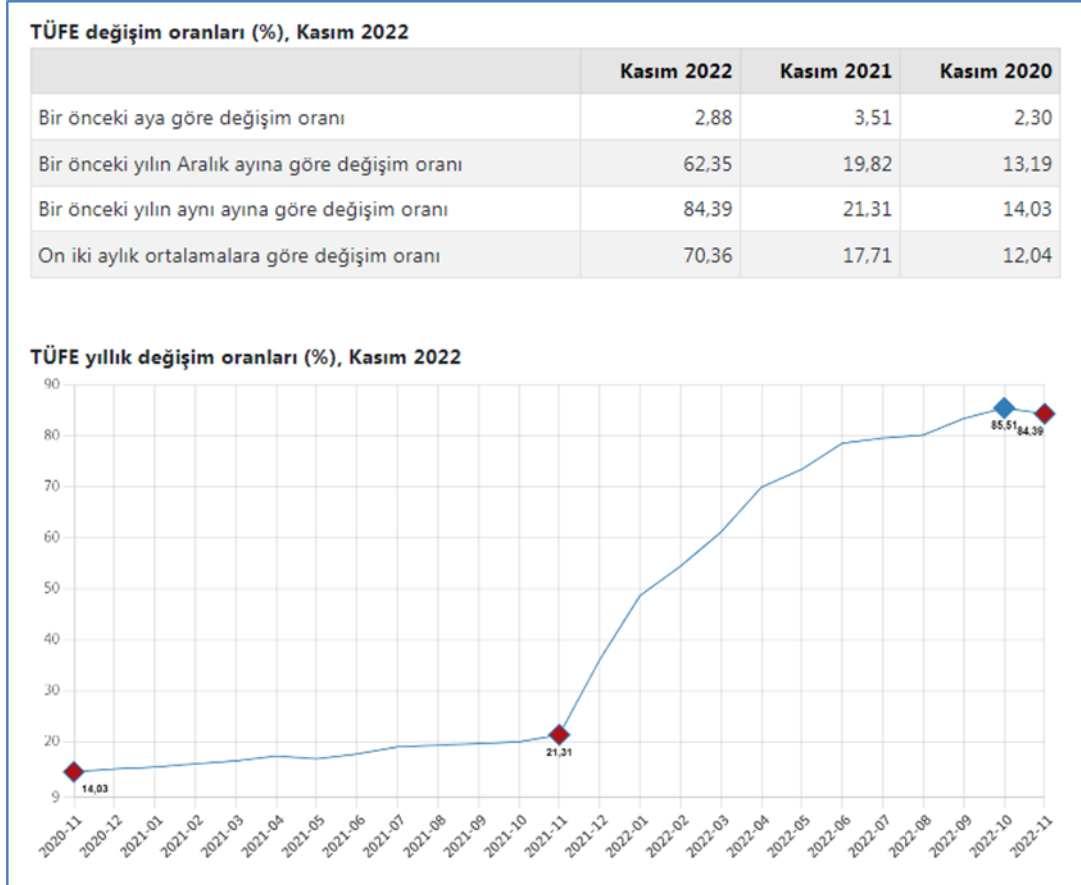
2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Türkiye ekonomisi, 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır.



Türkiye, Covid-19 salgını sonrasında yükselen enflasyon eğilimi karşısında enflasyonu hedef alıp düşürmeye çalışan pek çok ekonominin tersine büyümeyi yüksek tutmayı ve istihdamı artırmayı hedef almıştır. TCMB politika faizlerinin düşürürken hükümet de çeşitli vergilerde de indirimler yapmış, kamu harcamalarını arttırmış, asgari ücreti ve devlet yardımlarını yükseltmiştir. Bu

politikaların sonucu olarak 2022 yılında büyüme ilk yarıda %7,6 oranında olmuş, işsizlik oranını da %10 dolayında kalmıştır. Ancak bu politikaların yan ürünü olarak da yüksek döviz kurları ve yüksek maliyet enflasyonu ortaya çıkmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2022 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %70,36, yurt içi üretici fiyatları %128,94 artmıştır.



Enflasyonun 2022 son aylarında kısmen baz etkileri nedeniyle düşeceği, ancak son dönemde liradaki değer kaybının ve ücret artışlarının tüketici fiyatlarına kademeli olarak yansması nedeniyle yüzde 40'ın üzerinde kalacağı tahmin edilmektedir.

IMF 2022 yılı Ekim ayında yayınladığı raporunda Türkiye ekonomisinin büyüme tahminini %3 olarak belirtmiş olup millî gelirden de %5 büyüme öngörmüştür.

Türkiye'nin ekonomik büyümesinin 2023 ve 2024'te yavaşlaması beklenmekte olup bunda zayıf dış talep ve süregelen jeopolitik belirsizliklerin yatırımları baskılaması ve ihracat artışını sınırlaması etkili olacaktır.

OECD, Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılında Türkiye'nin örgüte üye ülkeler arasında en fazla büyüyen ekonomilerden biri olacağı ancak sürekli yüksek enflasyonun hane halkının satın alma gücünü azaltacağı için hane halkı tüketiminin önemli ölçüde yavaşlayacağını söylemektedir.

OECD raporunda emtia fiyatlarının tahmin edilenden daha yüksek olması durumunda Türkiye'nin petrol ve gaz ithalatında büyük ölçüde dışa bağımlı olması nedeniyle enflasyonist bir baskıyla karşı karşıya kalabileceğini, genişleyen makroekonomik dengesizliklerin Türk Lirası'nın değer kaybını hızlandırabileceğini ve enflasyonu artırabileceği belirtilmektedir.

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

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

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

Türkiye'nin son yıllarda hızla gelişen ekonomisine inşaat ve gayrimenkul yatırımlarının kazandırdığı ivme kayda değer niteliktedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiştir. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını ortaya çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır.

2021 yılında gayrimenkul sektörü dalgalı bir seyir izlemiş olup bunun nedenleri mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir.

2022 yılında ise kamu bankalarının kredi faizlerini düşürmesi, döviz, altın, vadeli mevduat gibi yatırım araçlarından gayrimenkule dönüş olması nedeniyle gayrimenkule olan talep artmıştır. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri ve enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine talebi oldukça arttırmıştır.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda büyük yükselişler yaşanmıştır. Arz yönlü üretim azalmış ve talebin yüksek olması da satış fiyatları ve kiraların artmasına neden olmuştur. Tüm bu etkenlere ek olarak maliyet artışı ve inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmasına neden olmuştur. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmiştir.

Pandeminin etkileri ile beklentilerin ve yaşam koşullarının değişim göstermiş olup yüksek metrekareye, müstakil evlere, az katlı yerleşim yerlerine olan talep artmış, özellikle yazlık konutlara yönelik ilgi dikkat çekici gelişmelerden biri olmuştur. Hareket kısıtlılığının getirdiği sıkıntılı durumlara karşı, evden çalışmanın da getirdiği rahatlıkla tatil bölgelerindeki yazlıklara talep artmıştır Buralarda da fiyatlar çok büyük artışlar göstermiştir.

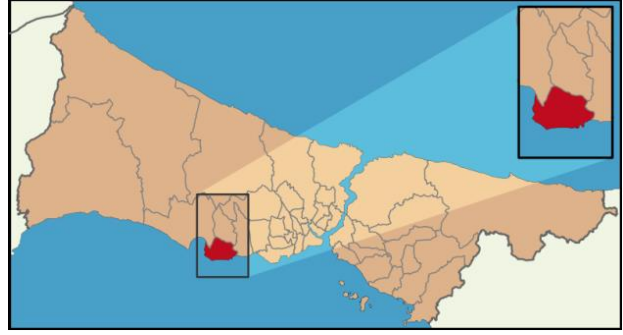
Son dönemde dünyanın önde gelen merkez bankalarının, faiz artırma eğilimleri BDDK'nın banka kredilerine yönelik düzenlemeleri gayrimenkul alımıyla vatandaşlık hakkı kazanmada sınırın 250 bin dolardan 400 bin dolara çıkarılması gayrimenkuldeki hızlı fiyat artışını sınırlamıştır.

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

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

#### 4.2.1 Beylikdüzü İlçesi

Beylikdüzü ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında yer almaktadır. İlçe güneyde 12.4 km kıyı uzunluğu ile Marmara Denizi'ne, doğuda Avcılar, kuzeyde Esenyurt, batıda ise Büyükçekmece ilçelerine komşu olup yaklaşık 37.38 km<sup>2</sup> bir alana sahiptir. Beylikdüzü ilçesinde Yakuplu Merkez Mahallesi, Sahil



Mahallesi, Marmara Mahallesi, Kavaklı Mahallesi, Gürpınar Mahallesi, Dereağzı Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Büyükşehir Mahallesi, Barış Mahallesi ve Adnan Kahveci Mahallesi olmak üzere 10 mahalle bulunmaktadır.

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

Beylikdüzü önceki yıllarda ikinci konutların yer aldığı bir sayfiye yeri iken zaman içinde artan nüfus ve yapılaşma baskısı nedeniyle kimlik değiştirmiş, birinci konutlar hızla artmıştır. İlçe 2000 yılından sonra planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış, kaçak yapılaşması olmayan, depreme dayanıklı binaları ile örnek gösterilen bir kent olarak büyümüştür. Beylikdüzü ilçesinin nüfusu 2021 yıl nüfusu 398.122 kişidir.

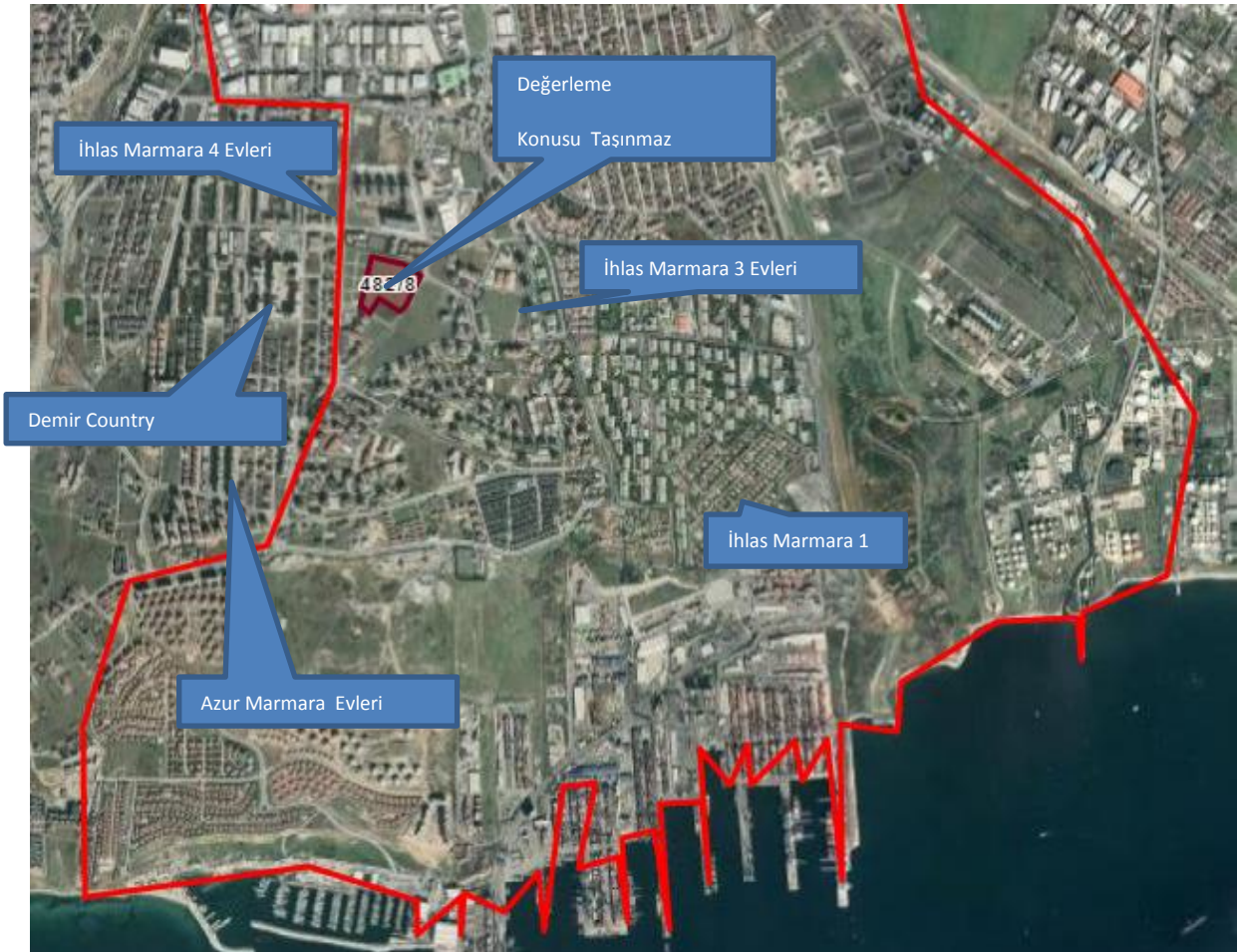
## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu semtinde, Kavaklı Mahallesi'nde yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlara ulaşım için, D-100 Karayolu üzerinde Büyükçekmece-Avcılar istikametinde yan yolda ilerlerken, Migros AVM'den sonra sağa doğru Hürriyet Bulvarı'na dönülür. Bu yol üzerinde ilerlenerek Ayasofya Caddesine sapılır ardından bu cadde üzerinden Kocatepe Caddesi sapılarak 482 ada 8 parsele gelinir.

Marmara Evleri bölgede yapılan ilk konut projesidir. Eston Konut Evleri de büyük ölçekli diğer bir konut projesidir. Parsel D-100 karayoluna ve metrobüse yaklaşık 4 km, Atatürk Havaalanı'na yaklaşık 21 km, Ambarlı Limanı'na yaklaşık 4 km mesafededir.

Yakın çevresinde İhlas Marmara Evlerinin yeni etapları (3 ve 4), Huzurlu Marmara Sitesi, Dekar Asmalı Hayat, Demir Country, Mabeyn Konakları bulunmaktadır.



*Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu*

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Beylikdüzü
Mahallesi	
Köyü	Yakuplu
Sokağı	
Mevkii	-
Pafta No	G21A04A3A-4B
Ada No	482
Parsel No	8
Yüzölçümü	31.319,83 m <sup>2</sup>
Ana Taşınmazın Niteliği	Arsa

Ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazların bilgileri rapor ekinde sunulmuştur.

### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkul ile ilgili olarak temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### Beyanlar Hanesinde:

01.06.2022 tarih 22323 yevmiye no ile Yönetim Planı: 25.05.2022 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

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

Parselin üzerinde 01.06.2022 tarih 22323 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurulmuştur.

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

Tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır

### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Beylikdüzü Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlemeye konu 482 ada 8 parsel sayılı taşınmaz, 21.01.2007 tasdik tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ve 08.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; Emsal=1.60, H=15.50 metre yapılanma şartlarında konut alanı olarak planlanmış olup, söz konusu parseller Arazi Toplulaştırma ve 18. Madde uygulama sınırında kalmaktadır.

17.12.2012 tarihinde İ.B.B. Başkanlığı tarafından onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “.....Planda terk miktarı %35 ve üzerinden olan parsellerde kamu eline geçmesi gereken kısımların (yol, yeşil alan, okul alanı, sağlık tesisi alanı, idari tesis alanı, BHA vb.) kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla İmar Kanunu'nun 15. ve 16. Maddelerine göre uygulama yapılabilir” denilmektedir. Bu plan notu doğrultusunda konu taşınmaz, 02.03.2017 tarih ve 159 sayılı Encümen Kararı ile yapılan ihdas, tevhit, terk ve ifraz taksim işlemleri sonucu oluşmuştur.



İmar Plan Paftası

#### İmar Plan Notlarına Göre;

- Yapı emsal hesabı net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.
- Binalar oturdukları tabii zemin ortalamasından kot alacaklardır.
- Kapalı ve açık çıkma yapılmayacaktır.
- Bir parselde birden fazla yapı (blok) yapılabilir.
- Yapılara farklı katlardan girişler yapılabileceğinden  $\pm 0.00$  kotuna göre su basman seviyesi, maksimum 1.00 m olarak düzenlenebilir.
- Bu alanlarda planların tasdikinden sonra bir kez daha ifraz işlemi yapılamaz.
- Yerleşim projesi hazırlanırken bir aileye bir otopark düşecek şekilde otopark alanı ayrılacaktır.
- Yapılar kat yükseklikleri farklı olan gruplar halinde de yapılabilir.
- Yapılar arasındaki mesafe minimum yapı yüksekliği (h) kadar olacaktır.
- Yapılar plandaki yollardan veya ada içerisindeki düzenlenecek yollardan servis alabilirler.
- Teknik altyapı (yol, su, kanal, telekom vb.) Tesisleri girişimciler tarafından gerçekleştirilecektir.
- Site, toplu konut ve kooperatif uygulamalarında, boşaltma tasfiye tesis alanları alt yapı projeleri yapıldıktan sonra ve yeri ile büyüklüğü belirlenerek vaziyet planlarında gösterilecektir.
- Açık ve kapalı spor ve/veya yüzme havuzu ile siteye hizmet edecek bir katı ve 100 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen sosyal tesis yapıları yapılabilir. Toplam inşaat alanına dâhil değildir.
- 1500 m<sup>2</sup>'den küçük ifraz işlemi yapılamaz.

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

Taşınmazın dosya incelemesi Beylikdüzü Belediyesi'nde imar arşivinde yapılmıştır. Yapı ruhsatlarının tamamı 29.09.2017 tarihinde 482 ada 3 parsel üzerine alınmışlardır. 26.09.2019 tarihinde isim değişikliği ruhsatları alınmıştır. Ardından 31.12.2019 tarihinde tadilat ruhsatı alınmıştır. 482 ada 3 parsel 27.02.2018 tarihinde tevhit işlemi sonucunda 482 ada 8 parsel olarak tescil edilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağımız Bölüm Adedi	Niteliği	Yol Altı	Yol Üstü	Top. Kat Sayısı	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A1	29.09.2017	14/16	138	Mesken	3	13	16	25.812,41 m <sup>2</sup>
A2	29.09.2017	14/16-1	138	Mesken	3	13	16	25.812,41 m <sup>2</sup>
B1	29.09.2017	14/16-2	84	Mesken	3	13	16	15.873,45 m <sup>2</sup>
B2	29.09.2017	14/16-3	84	Mesken	3	13	16	15.873,45 m <sup>2</sup>
C1	29.09.2017	14/16-4	96	Mesken	2	13	15	21.810,01 m <sup>2</sup>
			9	Ofis/İşyeri				
C2	29.09.2017	14/16-5	96	Mesken	2	13	15	21.928,64 m <sup>2</sup>
			9	Ofis/İşyeri				
OTOPARK - SOSYAL TESİS	29.09.2017	14/16-6		Garaj Binaları	2	1	3	26.323,85 m <sup>2</sup>
TOPLAM			654					153.434,22 m <sup>2</sup>

YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağımız Bölüm Adedi	Niteliği	Yol Altı	Yol Üstü	Top. Kat Sayısı	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A1	26.09.2019	13/14	138	Mesken	3	13	16	25.812,41 m <sup>2</sup>
A2	26.09.2019	13/14-1	138	Mesken	3	13	16	25.812,41 m <sup>2</sup>
B1	26.09.2019	13/14-2	84	Mesken	3	13	16	15.873,45 m <sup>2</sup>
B2	26.09.2019	13/14-3	84	Mesken	3	13	16	15.873,45 m <sup>2</sup>
C1	26.09.2019	13/14-4	96	Mesken	2	13	15	21.810,01 m <sup>2</sup>
			9	Ofis/İşyeri				
C2	26.09.2019	13/14-5	96	Mesken	2	13	15	21.928,64 m <sup>2</sup>
			9	Ofis/İşyeri				
OTOPARK - SOSYAL TESİS	26.09.2019	13/14-6		Garaj Binaları	2	1	3	26.323,85 m <sup>2</sup>
TOPLAM			654					153.434,22 m <sup>2</sup>

YAPI RUHSATI- TADİLAT								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağımız Bölüm Adedi	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A	31.12.2019	18/19	112	Mesken	3	13	16	21.401,82
B	31.12.2019	18/19-1	140	Mesken	3	13	16	26.719,19
C	31.12.2019	18/19-2	165	Mesken	3	13	16	32.176,80
D	31.12.2019	18/19-3	96	Mesken	2	13	15	24.765,55
			9	Ofis				
E	31.12.2019	18/19-4	96	Mesken	2	13	15	25.008,01
			9	Ofis				
OTOPARK- SOSYAL TESİS	31.12.2019	18/19-5		Garaj Binaları	2	1	3	27.125,15
<b>TOPLAM</b>			<b>627</b>					<b>157.197</b>

YAPI RUHSATI- İSİM DEĞİŞİKLİĞİ								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağımız Bölüm Adedi	Niteliği	Yol Altı	Yol Üstü	Top. Kat Sayısı	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A	30.09.2021	Ara.13	112	Mesken	3	13	16	21.401,82
B	30.09.2021	12/13-1	140	Mesken	3	13	16	26.719,19
C	30.09.2021	12/13-2	165	Mesken	3	13	16	32.176,80
			96	Mesken				
D	30.09.2021	12/13-3	9	Ofis	2	13	15	24.765,55
			96	Mesken				
E	30.09.2021	12/13-4	10	Ofis	2	13	15	25.008,01
OTOPARK- SOSYAL TESİS	30.09.2021	12/13-5		Garaj Binaları	2	1	3	27.125,15
<b>TOPLAM</b>			<b>628</b>					<b>157.197</b>

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)							
Blok Adı	Bağımız Bölüm Adedi (Mesken)	Bağımız Bölüm Adedi. (Ofis ve İşyeri)	Mesken Alan (m <sup>2</sup> )	Ofis ve İşyeri Alan (m <sup>2</sup> )	Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A	112		15.860,16		5.541,66	21.401,82	4/C
B	140		19.933,18		6.786,01	26.719,19	4/C
C	165		23.720,33		8.456,47	32.176,80	4/C
D	96	9	14.487,44	3.727,15	6.550,96	24.765,55	4/C
E	96	10	14.487,36	4.431,87	6.888,78	25.808,01	4/C
<b>TOPLAM</b>	<b>609,00</b>	<b>19,00</b>	<b>88.488,47</b>	<b>8.159,02</b>	<b>34.223,88</b>	<b>130.871,37</b>	

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ (TADİLAT)							
Blok Adı	Bağımız Bölüm Adedi (Garaj)	Bağımız Bölüm Adedi. (Ofis ve İşyeri)	Garaj Alan (m <sup>2</sup> )	Ofis ve İşyeri Alan (m <sup>2</sup> )	Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
OTOPARK- SOSYAL TESİS	1		1.132,87		25.992,28	27.125,15	3/B
<b>TOPLAM</b>	<b>1</b>		<b>1.132,87</b>		<b>25.992,28</b>	<b>27.125,15</b>	

Ardından proje için 22.04.2022 tarihinde tekrar mimari projede revizyon yapılarak ruhsat alınmıştır. Bağımsız bölüm sayısı 709 adet mesken, 19 adet ofis ve 1 adet sosyal tesis şeklinde düzenlenmiştir.

YAPI RUHSATI DEĞİŞİKLİĞİ								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Adedi	Niteliği	Yol Altı	Yol Üstü	Top. Kat Sayısı	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
			11	Ofis ve İşyeri				
A2	22.04.2022	3/18-1	71	Mesken	1	13	14	17.707,85
			7	Ofis ve İşyeri				
B1	22.04.2022	3/18-2	85	Mesken	2	13	15	16.418,03
B2	22.04.2022	3/18-3	84	Mesken	2	13	15	16.240,65
C1	22.04.2022	3/18-4	83	Mesken	2	13	15	19.404,33
			1	Ofis ve İşyeri				
C2	22.04.2022	3/18-5	91	Mesken	2	13	15	19.653,65
C3	22.04.2022	3/18-6	91	Mesken	2	13	15	19.242,87
D	22.04.2022	3/18-6	103	Mesken	1	14	15	20.771,84
E	22.04.2022	3/18-7	1	Lokal - Sosyal Tesis	1	1	2	1.122,78
<b>TOPLAM</b>			<b>729</b>					<b>152.656</b>

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ									
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Adedi (Mesken)	Bağımsız Bölüm Adedi (Ofis ve İşyeri)	Mesken Alan (m <sup>2</sup> )	Ofis ve İşyeri Alan (m <sup>2</sup> )	Lokal Sosyal Tesis Sayısı	Lokal Sosyal Tesis (m <sup>2</sup> )	Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A 1	101	11	16.344,59	1.358,42			4.390,83	22.093,84	4/C
A2	71	7	12.808,24	1.467,43			3.432,18	17.707,85	4/C
B1	85		13.216,14				3.201,89	16.418,03	4/C
B2	84		13.045,44				3.195,21	16.240,65	4/C
C1	83	1	14.538,45	1382,9			3.482,98	19.404,33	4/C
C2	91		15.882,39				3.771,26	19.653,65	4/C
C3	91		15.616,06				3.626,81	19.242,87	4/C
D	103		16.909,75				3.862,09	20.771,84	4/C
E					1	1.122,78		1.122,78	4/C
<b>TOPLAM</b>	<b>709</b>	<b>19</b>	<b>118.361</b>	<b>4.209</b>	<b>1</b>	<b>1.123</b>	<b>28.963</b>	<b>152.656</b>	

Alınmış olan yapı ruhsatlarının geçerlilik sürelerinin dolmamış olması nedeni ile mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir. Parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam etmekte olup, henüz enerji kimlik sertifikası mevcut değildir.

### **5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin yapı denetim işlerini Beyazıt Yapı Denetim Ltd. Şti. nin üstlendiği yapı ruhsatlarından anlaşılmıştır.

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

Son üç yıllık dönemde plan değişikliği yaşanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için yapı ruhsat alınmış olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

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

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

### **5.3.6 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**

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

## 5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

### 5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme Karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık
<b>Binanın Kat Adedi (Projesine Göre)</b>	:	A1 Blok 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat A2 Blok 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat B1 Blok 2 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat B2 Blok 2 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat C1 Blok 2 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat C2 Blok 2 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat C3 Blok 2 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat D Blok 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat E Blok 1 Bodrum + Zemin
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	:	TOPLAM: 152.656 m <sup>2</sup>
<b>Yaşı</b>	:	Yapımı Devam Ediyor
<b>Tamamlanma Oranı</b>	:	%63
<b>Elektrik</b>	:	Şantiye Elektrifi
<b>Su</b>	:	İnşaat Halinde
<b>Kanalizasyon</b>	:	İnşaat Halinde
<b>Isıtma-Soğutma-Havalandırma Sistemi</b>	:	İnşaat Halinde
<b>Asansör</b>	:	İnşaat Halinde
<b>Otopark</b>	:	İnşaat Halinde
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	İnşaat Halinde

### 5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- 482 Ada 8 Parsel doğuda Kocatepe Caddesi kuzeyde ise Aydın Menderes caddesi cephelidir. Parsel çokgen şemalı olup düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir. Kavaklı Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Terkleri yapılmış net imar parseli niteliğindedir.
- Bölgede ağırlıklı olarak konut fonksiyonu gelişmektedir.
- Değerleme konusu arsa üzerinde Referans Beylikdüzü projesi gerçekleştirilmektedir.
- Proje yapı ruhsatlarına göre A1-A2-B1-B2-C1-C2-C3-D-E isimli mesken ve ofis/işyeri içeren bloklardan ve sosyal tesis bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 709 adet mesken birimi ve 19 adet ticari birim olmak üzere toplam 728 adet ünite bulunmaktadır. Projede ruhsattaki mesken alanları 118.361 m<sup>2</sup>, ticaret alanları 4.209 m<sup>2</sup> ve ortak alanlar 28.963 m<sup>2</sup> alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 152.656 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- İnşaat faaliyeti halihazırda başlamış olup, harfiyat çalışmaları devam etmektedir.
- Projede yer alan bloklar A1-A2-B1-B2-C1-C2-C3-D-E blokları olarak tanımlanmıştır.
  - A1 Blok: Konut+ Dükkan/ Ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 101 adet mesken ve 11 adet dükkan tanımlıdır.

- A2 Blok: Konut+ Dükkan/ Ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 71 adet mesken ve 7 adet dükkan tanımlıdır.
- B1 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 85 adet mesken olarak tanımlıdır.
- B2 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 84 adet mesken olarak tanımlıdır.
- C1 Blok: Konut+ Dükkan/ Ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 83 adet mesken ve 1 adet dükkan tanımlıdır.
- C2 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 91 adet mesken olarak tanımlıdır.
- C3 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 91 adet mesken olarak tanımlıdır.
- D Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 103 adet mesken olarak tanımlıdır.
- E Blok: Lokal/ Sosyal Tesis olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 1 adet sosyal tesis bulunmaktadır.

## 5.5 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Konu arsa üzerinde inşaat projesi devam etmektedir. Projede kaba inşaat süreci tamamlanmış durumdadır. Duvarlar örölmüş durumdadır. Tüm bloklarda inşaat süreci benzer seviyede devam etmektedir. Henüz ince işlere başlanmamıştır.

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

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

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

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Gayrimenkul planlı gelişen ve nispeten yeni yapılaşan bir bölgede yer almaktadırlar.
- Gayrimenkulün yeri, konumu, algılanabilirliği ve satış pazarlama kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları büyük oranda tamamlanmıştır.
- Yapılaşma hakkına sahip olan bölgedeki son büyük arsalardan biridir.
- Marka bilinirliği yüksek bir grup tarafından geliştirilmektedir.

#### Zayıf Yönler

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

#### Fırsatlar

- Beylikdüzü hızlı gelişen bir bölgedir. Bu bölgede yeni konut projeleri hayata geçirilmektedir.
- Metrobüs, Beylikdüzü'ne erişimi kolaylaştırmakta ve bölgenin değerini artırmaktadır.
- Kamu bankalarının konut kredi faizlerinde uygulayacağı indirim konut fiyatlarında yükselişe neden olabilir.

#### Tehditler

- Konut kredi faizlerinin yüksek olması, önümüzdeki dönemdeki belirsizlikler, seçime yaklaşılması ve inşaat maliyetlerinin sürekli artması gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemektedir.

### 6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı 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; inşa edilecek projelerde “inşa edilen konutların %50 si arsa sahibi %50 si müteahhit firmaya” ait olacak şekilde olduğu öğrenilmiştir.

Projede kat irtifakı kurulmuş ve kat karşılığı anlaşması olan arsa sahiplerine için tapu devirleri gerçekleştirmiştir.

- 09.12.2015 tarihinde arsa sahipleriyle Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hâsılat Paylaşımı Sözleşmesi imzalamışlardır.
- 28.04.2017 tarihinde Ek sözleşme imzalanmıştır.
- Kiler GYO , Ana sözleşme ve Ek 1 sözleşme hükümlerine dayanarak Arsa sahiplerinin onayı ile de 03.05.2017 tarihinde İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile sözleşme imzalamıştır.
- Ardından bu sözleşme 16.07.2021 tarihinde iptal edilmiş olup (Arsadaki diğer hissedarlar ve Kiler GYO) Taraflar Ana sözleşmeye konu işin süresini yeniden tanzim etmişlerdir.
- Ardından bu sözleşme 13.07.2021 ve 14.07.2021 tarihinde yeniden düzenlemiş (Arsadaki diğer hissedarlar ve Kiler GYO) Taraflar Ana sözleşmeye konu işin süresini yeniden tanzim etmişlerdir. Bu sözleşme koşullarına bağlı olarak, kat karşılığı anlaşma yapılanlar için paylaşım gerçekleşmiş ve tapu devri yapılmıştır. Hâsılat anlaşması yapılan arsa sahibi ise Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ait olan taşınmazlar üzerinden 8,093% oranında hak sahibidir. Kiler GYO'a ait olan taşınmazların değeri hesaplandıktan sonra bu pay hesaplamalarda düşülmüştür.
- İnşaat süresi imzalanan Ek2 sözleşmesinin imza tarihinden itibaren 36 ay içinde teslim edilecektir.

### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Konu çalışma alanında inşaat süreci devam etmektedir. Projede kat irtifakı kurulmuş olduğundan konu taşınmazın mevcut ilerleme seviyesine bağlı Pazar değeri ve tamamlanması halindeki değeri tespit edilmiştir. Öncelikle konut ve ticari alanlar için emsal taşınmazlar incelenmiş ardından projedeki taşınmazların ortalama birim metrekare satış değeri tespit edilmiştir. Bu değeri sağlayacak şekilde şerefiyendirme yapılarak her bir taşınmazın değeri tek tek tespit edilmiştir. Ardından inşaat ilerleme seviyesi hesap edilmiş ve satılabilir alan üzerinden belirlenen birim maliyet üzerinden ilerleme seviyesine göre değer tespiti yapılmıştır.

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

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

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, 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/büyükölük/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 büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

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

### 6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

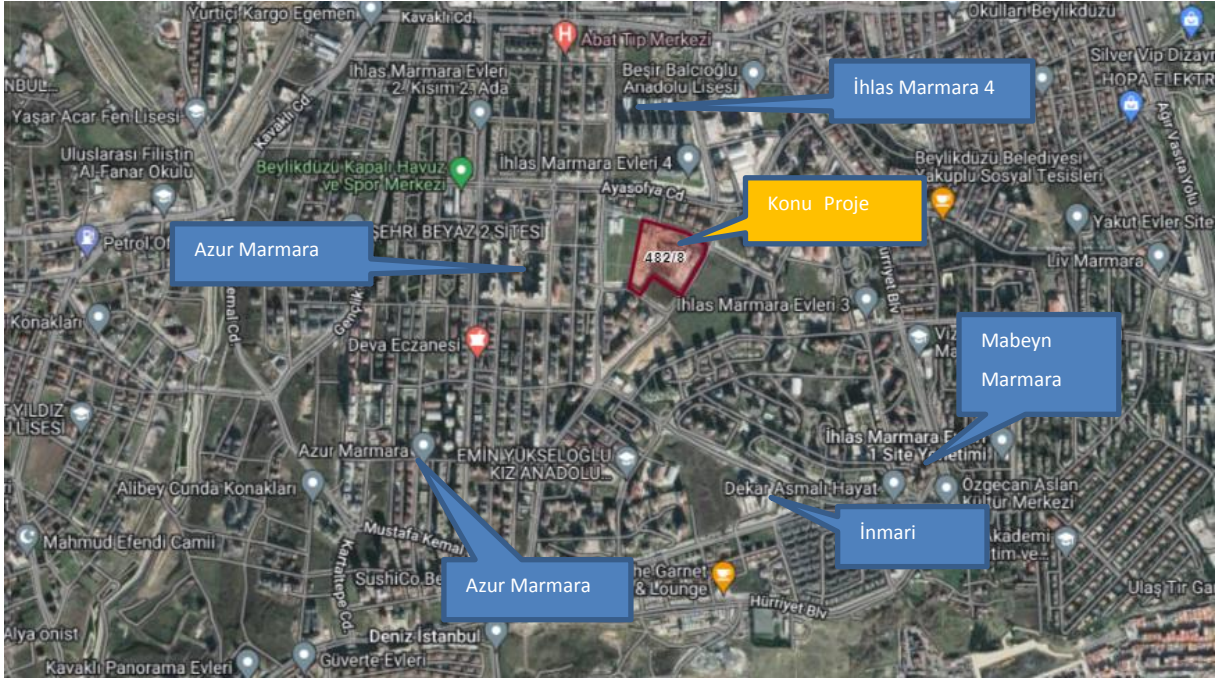
Konu mülke emsal teşkil edebilecek sitelerdeki konut ve ticari emsalleri üzerinde projelerdeki ortalama birim metrekare satış fiyatları tespit edilmiş ardından ortalamalar üzerinden düzeltme tablosu oluşturularak konu projeye esas baz fiyat belirlenmiştir.

### Konut Emsalleri

Proje Adı	Tipi	Brüt Alan	Fiyat (TL)	Birim Fiyat (TL)	Pazarlık sonrası Birim Değer (TL)	Ortalama Birim Değer (TL)
Mabeyn Marmara	2+1	132	4.625.000	35.038	33.987	31.500
	4+1	213	6.050.000	28.404	27.552	
	4+1	220	6.000.000	27.273	26.455	
	5+1	300	10.250.000	34.167	33.142	
	4+1	200	6.100.000	30.500	29.585	
	4+1	213	6.050.000	28.404	27.552	
	2+1	135	4.200.000	31.111	30.178	
	4+1	213	6.000.000	28.169	27.324	
	3+1	165	5.800.000	35.152	34.097	
	2+1	135	4.500.000	33.333	32.333	
	2+1	130	4.500.000	34.615	33.577	
	4+1	181	6.480.000	35.801	34.727	
	3+1	180	5.950.000	33.056	32.064	
	2+1	130	5.150.000	39.615	38.427	
İnmari	1+1	95	3.250.000	34.211	33.184	36.116
	1+1	80	2.800.000	35.000	33.950	
	1+1	85	3.000.000	35.294	34.235	
	1+1	90	2.900.000	32.222	31.256	
	1+1	65	3.200.000	49.231	44.308	
	1+1	85	3.800.000	44.706	42.471	
	1+1	90	3.100.000	34.444	33.411	
İhlas Marmara 4	2+1	127	4.650.000	36.614	35.516	34.084
	2+1	127	4.600.000	36.220	35.134	
	2+1	127	4.550.000	35.827	34.752	
	2+1	126	4.850.000	38.492	36.567	
	3+1	163	5.290.000	32.454	31.480	
	2+1	130	5.200.000	40.000	38.800	
	4+1	204	7.200.000	35.294	34.235	

Proje Adı	Tipi	Brüt Alan	Fiyat (TL)	Birim Fiyat (TL)	Pazarlık sonrası Birim Değer (TL)	Ortalama Birim Değer (TL)
	3+1	172	5.000.000	29.070	28.198	
	4+1	203	7.500.000	36.946	35.837	
	3+1	165	5.400.000	32.727	31.745	
	2+1	127	3.780.000	29.764	28.871	
	2+1	127	4.500.000	35.433	34.370	
	3+1	166	5.190.000	31.265	30.327	
	3+1	163	5.450.000	33.436	32.433	
	3+1	163	5.870.000	36.012	34.932	
	2+1	126	3.720.000	29.524	28.638	
	3+1	163	5.670.400	34.788	33.744	
	3+1	172	5.100.000	29.651	28.762	
Azur Marmara	3.5+1	180	6.175.000	34.306	33.276	32.832
	3+1	165	5.900.000	35.758	34.685	
	2+1	126	3.800.000	30.159	29.254	
	3.5+1	187	6.300.000	33.690	32.679	
	3+1	187	5.750.000	30.749	29.826	
	2+1	126	4.000.000	31.746	30.794	
	2+1	125	3.850.000	30.800	29.876	
	3+1	215	7.000.000	32.558	31.581	
	3+1	180	5.780.000	32.111	31.148	
	2+1	136	3.950.000	29.044	28.173	
	2+1	127	4.200.000	33.071	32.079	
	2+1	126	4.650.000	36.905	35.798	
	3.5+1	187	5.900.000	31.551	30.604	
2+1	126	3.750.000	29.762	28.869		
Demir Country	3+1	175	5.100.000	29.143	28.269	33.344
	3+1	140	5.850.000	41.786	39.696	
	2+1	120	4.250.000	35.417	33.646	
	2+1	110	3.550.000	32.273	31.305	
	2+1	118	4.200.000	35.593	34.525	
	2+1	113	3.600.000	31.858	30.903	
	3+1	160	5.395.000	33.719	32.707	
	2+1	125	5.200.000	41.600	40.352	
	3+1	190	6.100.000	32.105	31.142	
	2+1	128	4.100.000	32.031	31.070	
	3+1	175	5.450.000	31.143	30.209	
	3+1	149	6.273.000	42.101	40.838	
	2+1	142	4.050.000	28.521	27.665	
	2+1	110	3.600.000	32.727	31.745	
2+1	132	5.390.000	40.833	38.792		

Proje Adı	Tipi	Brüt Alan	Fiyat (TL)	Birim Fiyat (TL)	Pazarlık sonrası Birim Değer (TL)	Ortalama Birim Değer (TL)
	3+1	160	5.950.000	37.188	35.328	
	2+1	145	5.850.000	40.345	38.328	
	3+1	170	6.000.000	35.294	33.529	
	2+1	125	5.100.000	40.800	38.760	
	2+1	118	4.145.000	35.127	33.371	
	2+1	125	5.210.000	41.680	39.596	
	3+1	192	7.850.000	40.885	38.841	
	3+1	168	6.100.000	36.310	34.494	
	3+1	166	5.960.000	35.904	34.108	
	3+1	196	7.850.000	40.051	38.048	
	2+1	140	3.890.000	27.786	26.396	
	2+1	127	3.849.000	30.307	29.398	
	1+1	100	2.850.000	28.500	27.075	
	1+1	65	2.250.000	34.615	32.885	
	2+1	133	5.598.000	42.090	39.986	
	2+1	120	3.700.000	30.833	29.292	
	1+1	65	2.300.000	35.385	33.615	
	3+1	175	7.000.000	40.000	38.000	
	3+1	212	7.950.000	37.500	35.625	
	2+1	142	4.350.000	30.634	29.102	
	3+1	174	5.100.000	29.310	27.845	
	3+1	174	5.600.000	32.184	30.575	
	2+1	125	3.700.000	29.600	28.120	
	2+1	118	3.700.000	31.356	29.788	
	2+1	138	4.464.000	32.348	30.730	
	2+1	124	4.100.000	33.065	31.411	



### Emsal Krokisi

Ardından rakip projeler üzerinden düzeltme tablosu hazırlanarak ortalama nihai birim değeri belirlenmiştir.

Emsaller	Projeler	Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı(TL)	Konut Tipinden Kaynaklı Düzeltme	Konum Düzeltmesi	Konsept Düzeltmesi	Sosyal Tesisler Düzeltmesi	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	Toplam Düzeltme Katsayısı	Düzeltilmiş Baz Fiyat (TL)	Ortalama Fiyat (TL)
Emsal 1	Mabeyn Marmara	31.500		0%	2%	3%	3%	8%	34.020	34.473
Emsal 2	İnmari	36.116	-3%	0%	0%	3%	0%	0%	36.116	
Emsal 3	İhlas Marmara 4	34.084		0%	0%	0%	0%	0%	34.084	
Emsal 4	Azur Marmara	32.832		0%	3%	3%	0%	6%	34.802	
Emsal 5	Demir Country	33.344		0%	0%	0%	0%	0%	33.344	

Daha sonra projedeki bağımsız birimler üzerinden şerefiyelendirme mantığı kurgulanarak tamamlanması halindeki değeri ve tamamlanma durumuna bağlı değeri hesap edilmiştir.

Konut nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme çalışmalarında taşınmazların bulunduğu kata göre artan bir şerefiye kurgulanmıştır. Yine konu taşınmazların salonlarının baktığı yöne göre güneyden kuzey doğru azalan bir şerefiye kurgulanmıştır. Konu taşınmazın manzara özellikleri dikkate alınmıştır.

Bahçeli ve teraslı daireler daha avantajlı görülerek artı yönde şerefiyelendirilmiştir. Bazılarının köşe konumlu olmasından dolayı köşe konumlu daireler deha şerefiyeli olacak şekilde kurgu yapılmıştır. Projedeki konutların site içine bakanları daha şerefiyeli olacak şekilde kurgulanmıştır.

Elde edilen şerefiyeler ile konu taşınmazlara takdir edilen baz fiyatlar üzerinden konu taşınmazların şerefiyeli baz fiyatları elde edilmiştir. Elde edilen şerefiyeli baz fiyatlar üzerinden işveren tarafından iletilen bağımsız bölümlere ait eklenti alanları hariç satışa esas değerler ile çarpılarak taşınmazların değerleri hesaplanmıştır. Ardından teras ve bahçe alanları için büyüklük esas alınarak baz fiyat belirlenmiş ve bu alanlar ile çarpılarak değerleri hesaplanmıştır. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak yapılan şerefiyelendirme çalışmaları sonucunda ulaşılan konut fiyatları rapor ekinde sunulmuştur.

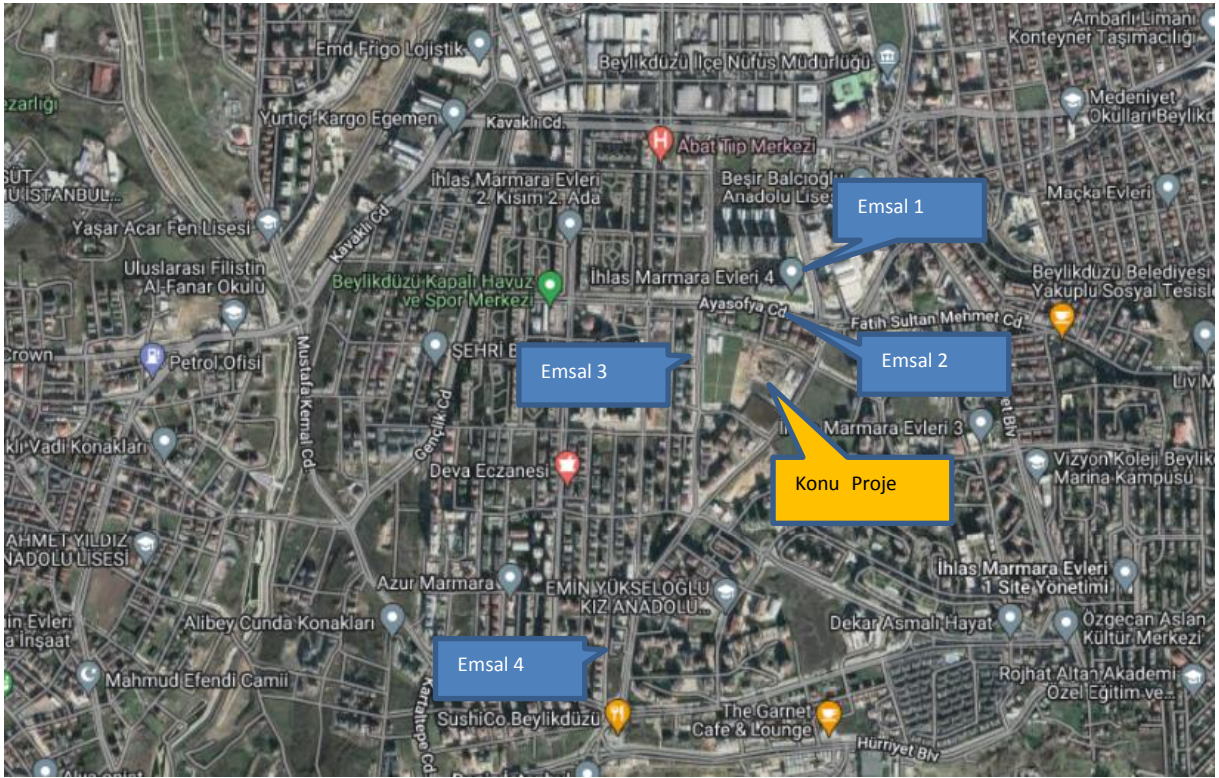
Toplam 504 adet konut nitelikli taşınmazın tamamlanması durumdaki değeri 3.155.773.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer üzerinden taşınmazların tamamlanması için gerekli harcamalar düşülüp mevcut tamamlanma oranına göre değeri tespit edilmiştir. Konu taşınmazların tamamlanma oranı %63 olarak hesaplanmıştır. Buna ilişkin tablo rapor ekinde sunulmuştur. Buna bağlı konut nitelikli taşınmazların mevcut tamamlanma seviyesine göre değeri 2.606.681.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer üzerinden hasılat paylaşımı yapılmış olan arsa sahibinin payı düşünülerek nihai değere ulaşılmıştır. Buna bağlı Kiler GYO'a ait kısmın değeri 2.395.731.000 TL olarak hesap edilmiştir.

Konut Nitelikli Taşınmazlar	Değer (TL)
504 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Değeri	3.155.773.000
Tamamlanması Halindeki Değerden Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer	255.390.000
504 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri (TL)	2.900.383.000
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer	2.606.681.000
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre -Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer	210.950.000
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri	2.395.731.000

### Ticari Emsalleri

Ticari olarak çevredeki satılık dükkânlar incelenmiştir. Dükkânların farklı alan tanımları olduğundan hepsi aynı düzeye getirilmiştir. Zemin kata indirgenmiş alan hesabı yapılırken asma katlar %40, teraslar %30, bodrum katlar %25 oranında zemin kata indirgenmiştir. Ardından düzeltilmiş birim fiyatlar üzerinden konu projedeki A1-106 nolu dükkânın metrekaresi esas alınarak ortalama birim fiyat hesap edilmiştir.

Emsaller	Konum	Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Açıklama	Satış Fiyat (TL)	Birim m2 Satış Fiyatı (TL)
Emsal 1	İhlas Marmara 4	435	264	200 m2 zemin, 200 m2 bodrum, 35 m2 asma kat	12.650.000	47.917
Emsal 2	Ayasofya Caddesi	200	125	100 m2 zemin, 100 m2 bodrum	5.250.000	42.000
Emsal 3	Olimpiyat Caddesi	140	105	90 m2 zemin, 50 m2 bahçe	6.250.000	59.524
Emsal 4	Katip Çelebi Sokak	160	132	120 m2 zemin, 40 m2 balkon	6.000.000	45.455



Emsal No	Fiyat (TL)	Yüzölçümü (m2)	Düzeltilmiş Alan Üzerinden Birim Fiyat (TL)	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL)	Konum Düzeltilmesi	Büyükük Düzeltilmesi	Toplam Düzeltilme Katsayısı	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	Ortalama Birim Fiyat (TL)
1	12.650.000	435	47.917	10%	43.125	0%	7%	7%	46.144	45.954
2	5.250.000	200	42.000	10%	37.800	5%	5%	10%	41.580	
3	6.250.000	140	59.524	20%	47.619	0%	3%	3%	49.048	
4	6.000.000	160	45.455	10%	40.909	10%	5%	15%	47.045	

Ardından ticari birimler için şerefiye kriterleri oluşturulmuştur. Ticari nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme çalışmalarında taşınmazların köşe konumlu olup olmadığı, cephe sayısı, cephe uzunluğu ve büyüklük kriterleri için bir şerefiye kurgulanmıştır. Asma katlar için zemin katta belirlenen baz değerinin %40'ı bodrum kat için %25'i oranında bir yansıtma yapılmıştır.

Buna bağlı olarak konu taşınmaz birim birim metrekare satış değeri 45.954 TL olarak belirlenmiştir.

Buna bağlı 15 adet ticari taşınmazın tamamlanması halindeki değeri 113.222.000 TL olarak hesap edilmiştir. Bu değer üzerinden taşınmazların tamamlanması için gerekli harcamalar düşülüp mevcut tamamlanma oranına göre değeri tespit edilmiştir. Konu taşınmazların tamamlanma oranı %63 olarak hesaplanmıştır. Buna bağlı ticari nitelikli taşınmazların mevcut tamamlanma seviyesine göre değeri 95.715.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer üzerinden hasılat paylaşımı yapılmış olan arsa sahibinin payı düşünülerek nihai değere ulaşılmıştır. Buna bağlı Kiler GYO'a ait kısmın değeri 87.968.000 TL olarak hesap edilmiştir.

Ticari Nitelikli Taşınmazlar	Değer (TL)
15 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Değeri	113.222.000
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer	95.715.000
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre -Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer	7.747.000
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri	87.968.000

### 6.5.2 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların inşaat süreci halen devam etmektedir. Bu sebeple gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Söz konusu arsa üzerinde kat irtifakı kurulmuş, hak sahipleri paylaşım nihai hale gelmiştir. Tamamlanma seviyesi %63 seviyesindedir. Bu sebeple proje değeri hesaplanmamıştır.

### 6.5.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmaz üzerinde kira geliri oluşturacak nitelikte bir yapı mevcuttur. Fakat henüz inşaat aşaması tamamlanmamıştır. Bu sebeple kira geliri hesap edilmemiştir.

### 6.5.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmekte olan projenin en verimli en iyi kullanımı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

### 6.5.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek veya bölünmüş bölümler mevcut değildir.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu rapor Kiler GYO A.Ş. 'nin 13.07.2021 ve 14.07.2021 tarihinde arsa sahipleri ile imzalamış olduğu sözleşme koşullarına bağlı olarak ortaya çıkan projedeki konut ve ticari nitelikli taşınmazların mevcut tamamlanma seviyesine bağlı olarak değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Bu değer saptanırken konu taşınmazların değerlendirme tarihinde tamamlanması halindeki değeri için Pazar araştırması yapılmış ardında şerhliyelendirme kurgusu yapılarak toplam değer saptanmıştır. Daha sonra şantiye alanında taşınmazların inşaat seviyesi tespiti için incelemeler yapılarak tamamlanma oranı tespit edilmiştir. Rapor ekinde bu tablo yer almaktadır.

Maliyet değeri hesaplanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı yaklaşık maliyetleri, projenin teknik özellikleri, kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen projelerin inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimiz göz önünde bulundurulmuştur.

İnşaat ilerleme seviyesi ve birim maliyetler baz alınarak, mevcut tamamlanma oranına göre taşınmazların değeri hesaplanmıştır. Arsa sahipleriyle yapılan anlaşma gereği, hasılat paylaşımı yapılan arsa sahibi Kiler GYO'nun üzerinde bulunan tüm taşınmazların %8,09 oranında hasılat payına sahiptir. Buna ait hesap tablosu da rapor ekinde sunulmuştur. Bu payda düşüldükten sonra nihai değerler saptanmıştır.

Konut Nitelikli Taşınmazlar	Değer (TL)	KDV Dahil Değerler (TL)
504 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Değeri	3.155.773.000	3.265.958.110
Tamamlanması Halindeki Değerden Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer	255.390.000	264.306.897
504 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri (TL)	2.900.383.000	3.001.651.213
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer	2.606.681.000	2.697.509.650
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre -Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer	210.950.000	218.301.450
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri	2.395.731.000	2.479.208.200

Ticari Nitelikli Taşınmazlar	Değer (TL)	KDV Dahil Değerler (TL)
15 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Değeri	113.222.000	133.601.960
Tamamlanması Halindeki Değerden Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer	9.163.000	10.812.116
15 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri (TL)	104.059.000	122.789.844
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer	95.715.000	112.943.700
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre -Hasılat Paylaşımına Bağlı Olarak Arsa Sahibine Aktarılacak Değer	7.747.000	9.141.460
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri	87.968.000	103.802.240

Konut +Ticaret Toplu	Değer (TL)	KDV Dâhil Değerler (TL)
519 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Değeri (TL)	3.268.995.000	3.399.560.070
519 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri (TL)	3.004.442.000	3.124.441.057
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer (TL)	2.702.396.000	2.810.453.350
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Kiler GYO'a Kalan Nihai Değeri	2.483.699.000	2.583.010.440

İnşaat ilerleme seviyesine göre Kiler GYO A.Ş'nin payı KDV hariç 2.483.699.000 TL olarak belirlenmiştir. Konu taşınmazların halen inşaatının devam ediyor olması sebebiyle tek bir yöntem kullanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

## 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 tarafımızca 31.12.2021 tarihinde KLRGY-2021-00005 nolu rapor 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

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

Kiler GYO A.Ş'nin arsa sahibi ve geliştirici sıfatı ile diğer arsa sahipleri ile imzaladığı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile bu sözleşmeler bu açıdan tebliğe uygunluk sağlamaktadır.

Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 482 ada 8 parsel için yapı ruhsatları alınmıştır, inşaat süreci devam etmektedir. İnşaat ilerleme seviyesi %63 civarındadır.

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

Tebliğin 26. maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Söz konusu hüküm GYO'ların arsa sahipleri ile yaptıkları sözleşmelerden kaynaklanan haklarını güvence altına almasını amaçlayan bir düzenlemedir.

Kiler GYO A.Ş'nin arsa sahibi ve geliştirici sıfatı ile diğer arsa sahipleri ile imzaladığı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile bu sözleşmeye ek olarak düzenlenen sözleşmelere ilişkin tapu siciline herhangi bir şerh düşülmemiştir.

"Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2012 tarihli yazısında arsa satışı karşılığı gelir paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerh edilmesinin zorunlu olduğu yönünde ilgili mevzuatta açık bir düzenleme bulunmaması nedeniyle tapu kütüğüne şerhinin mümkün olmadığı hususunun belirtildiği ve 17.08.2013 tarih 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğünde de hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerhine yönelik bir düzenleme

bulunmadığı dikkate alınarak bu aşamada gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taraf olduğu hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapuya şerh edilmemesine ilişkin olarak GYO Tebliği'nin 26. maddesinin 1. fıkrası hükmü karşısında bir eleştiri getirilmemesine" ve ayrıca "karşı tarafı TOKİ, TOKİ iştirakleri ve İller Bankası A.Ş. olan sözleşmelerin tapu siciline şerhine ilişkin olarak GYO Tebliği'nin 26. maddesinin birinci fıkrası, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 20. maddesinin birinci fıkrası ve Kuru Karar Organı'nın 18.01.2018 tarih 3/90 sayılı kararı ile tanının muafiyetlerin karşı tarafı belediyeler, bunların bağlı ortaklıkları ve iştirakleri olan şirketler olan sözleşmelere de tanınmasına" denilmekte olup bu kapsamda söz konusu sözleşmelerin tapuya şerh edilmemesinin tebliğdeki ilgili maddelere aykırı bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır. Sözleşme gereği kat karşılığı anlaşması yapılan arsa sahiplerinin tapu devri gerçekleşmiştir. Hasılat paylaşımı anlaşması yapılan arsa sahibinin projede Kiler GYO A.Ş. 'ye ait olan taşınmazlardaki payı düşülerek nihai değer hesabı yapılmıştır

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "gayrimenkul projesi" olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cepheleri, alan ve konumu, imar durumu, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirme konusu projede 519 adet taşınmazın Kiler GYO A.Ş ait kısmının eğeri aşağıda belirtilmiştir.

#### 30.12.2022 Tarihi İtibarı İle

Değerlemeye Esas Gayrimenkullerin Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
3.268.995.000	3.399.560.070
Kiler GYO'a Ait Bağımsız Bölümlerden Arsa Sahibi Hasılat Payı Düşülmesi Sonrası Tamamlanması Durumuna Göre Değer (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
Değer (TL)	KDV Dahil Değerler (TL)
3.004.442.000	3.124.441.057
Değerlemeye Esas Gayrimenkullerin Mevcut İlerleme Seviyesine Göre Değer (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
2.702.396.000	2.810.453.350
Kiler GYO'a Ait Bağımsız Bölümlerden Arsa Sahibi Hasılat Payı Düşülmesi Sonrası Mevcut İlerleme Seviyesine Göre Değer (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
2.483.699.000	2.583.010.440

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında olan konutlar için %1, 150 m<sup>2</sup>'nin üstündeki konutlar için %18 kabul edilmiştir. Ticari alanlar için ise %18 olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Dilek YILMAZ

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400566

#### Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400177

## **Ekler**

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Kat İrtifak Listesi
4. Yapı Ruhsatları
5. Kat Karşılığı Sözleşmesi
6. Fesih Sözleşmesi
7. İnşaat İlerleme Tablosu
8. Arsa Sahipleri Paylaşım Oranları Hesap Tablosu
9. Şerefiyelendirme Tablosu
10. Fotoğraflar
11. Lisans Belgeleri Fotokopileri
12. Mesleki Tecrübe Belgesi Örnekleri