

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE YER ALAN 482 ADA 8 PARSEL**  
**ÜZERİNDEKİ ARSA VE GAYRİMENKULE DAYALI HAK VE FAYDANIN DEĞERLEME RAPORU**  
**Rapor No: KLRGY-2021-00005**

**Rapor Tarihi: 07.01.2022**



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



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	07.01.2022
<b>Rapor No</b>	:	KLRGY-2021-00005
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	31.12.2021
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesinde yer alan 482 Ada 8 Parsel 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 dayalı hak ve faydalar
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değeri Tespiti.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	:	484 Ada 8 Parsel: 31.319,83 m2
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi</b>	:	Kavaklı Mahallesi Kocatepe Caddesi 482 Ada 8 Parsel Beylikdüzü/İST
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı</b>	:	-
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Konut Alanı Emsal: 1,60 (Toplulaştırma gereği emsal hakkı %55 artacaktır.)

### 31.12.2021 Tarihi İtibarı İle

KİLER GYO A.Ş'ye ait Arsa+ Hak ve Faydaların Değeri (KDV Hariç) (TL)	379.206.000
KİLER GYO A.Ş'ye ait Arsa+ Hak ve Faydaların Değeri (KDV Dahil) (TL)	447.463.080

- 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 Yılmaz
<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(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

### Varsayımlar

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

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

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme 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
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	18
4.3.1	Beylikdüzü İlçesi.....	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	19

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	20
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	20
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	21
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
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 .....	25
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	25
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	25
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	25
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	25
5.5	Gayrimenkulün Kullanım Durumu .....	26
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	27
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	27
6.2	SWOT Analizi .....	27
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..	28
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	29
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....	29
6.5.1	Pazar Yaklaşımı .....	30
6.5.2	Gelir Yaklaşımı .....	32

6.5.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	41
6.5.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	41
6.5.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	41
6.5.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	41
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	42
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	42
	Fakat proje henüz harfiyat seviyesinde olduğu için, Pazar yaklaşımına göre hesap edilen arsa değeri ve mevcut inşaat seviyesine göre hesap edilen değer esas alınmıştır.....	43
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	43
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	43
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 .....	43
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	45
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	45
8	SONUÇ .....	46
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	46
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	46



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 07.01.2022

**Rapor Numarası** : KLRGY-2021-00005

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesinde yer alan 482 Ada 8 Parsel 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 dayalı hak ve faydaların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

### 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 07.10.2021 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 31.12.2021 tarihinde çalışmalar sona ermiş olup 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 07.10.2021 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 Kağıthane / 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 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 dayalı hak ve faydaların 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 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 ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

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

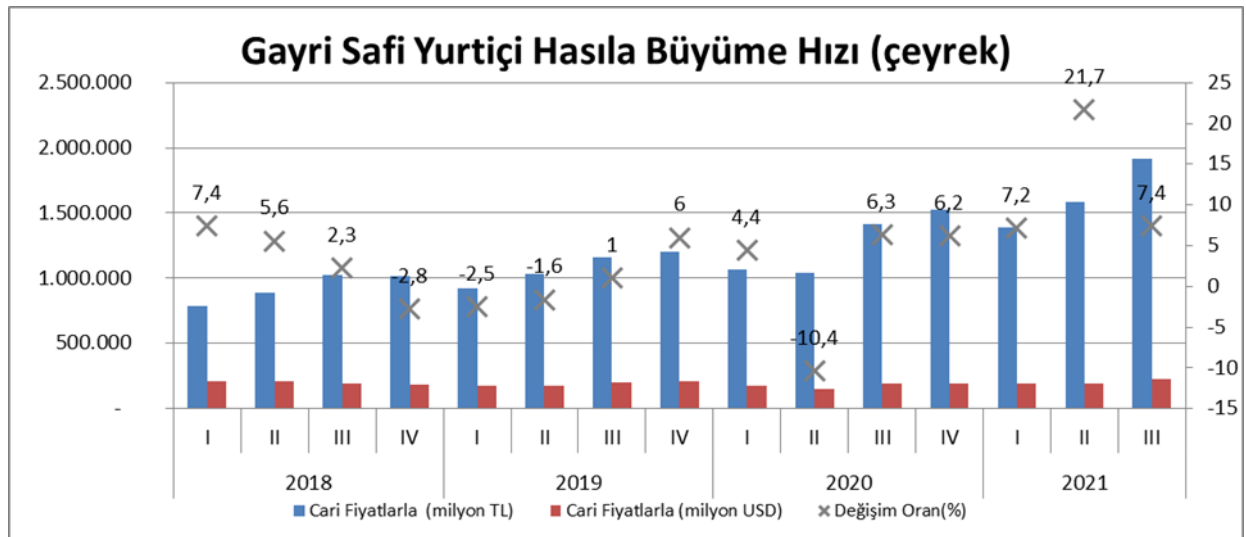
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi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

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

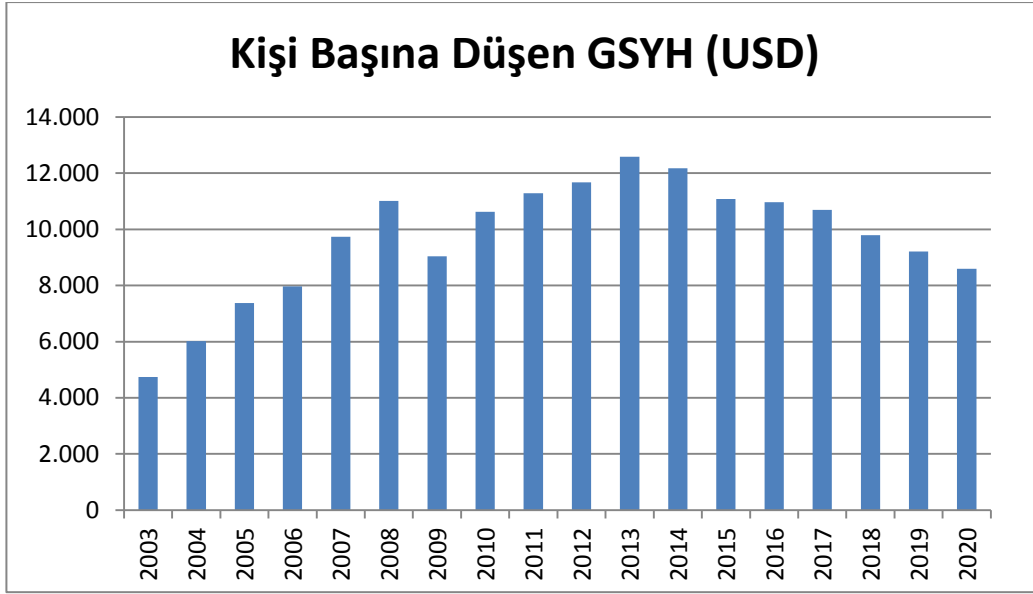
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça,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

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

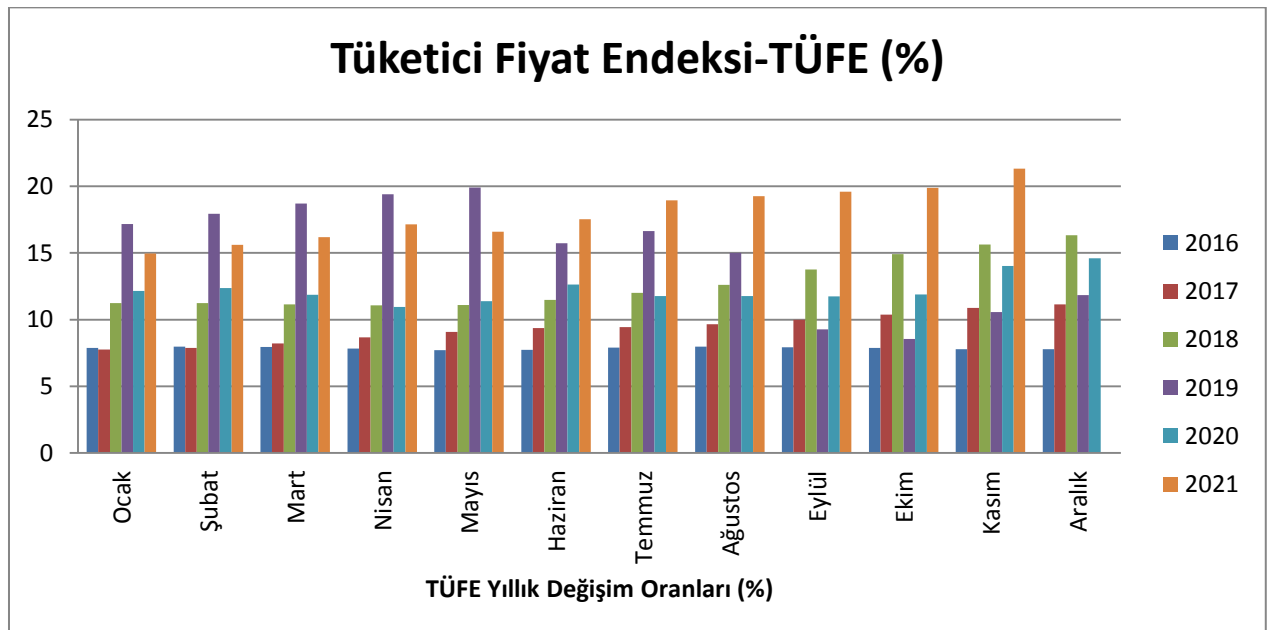
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs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



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



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



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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

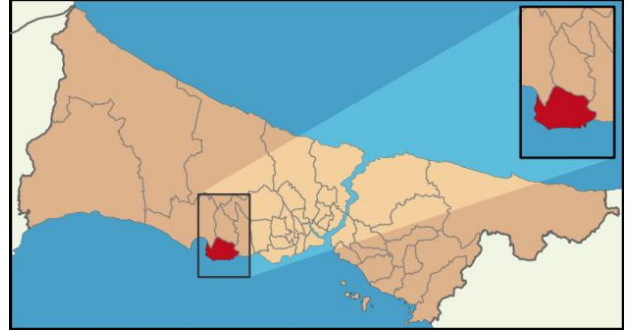
Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 Beylikdüzü İlçesi

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

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



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

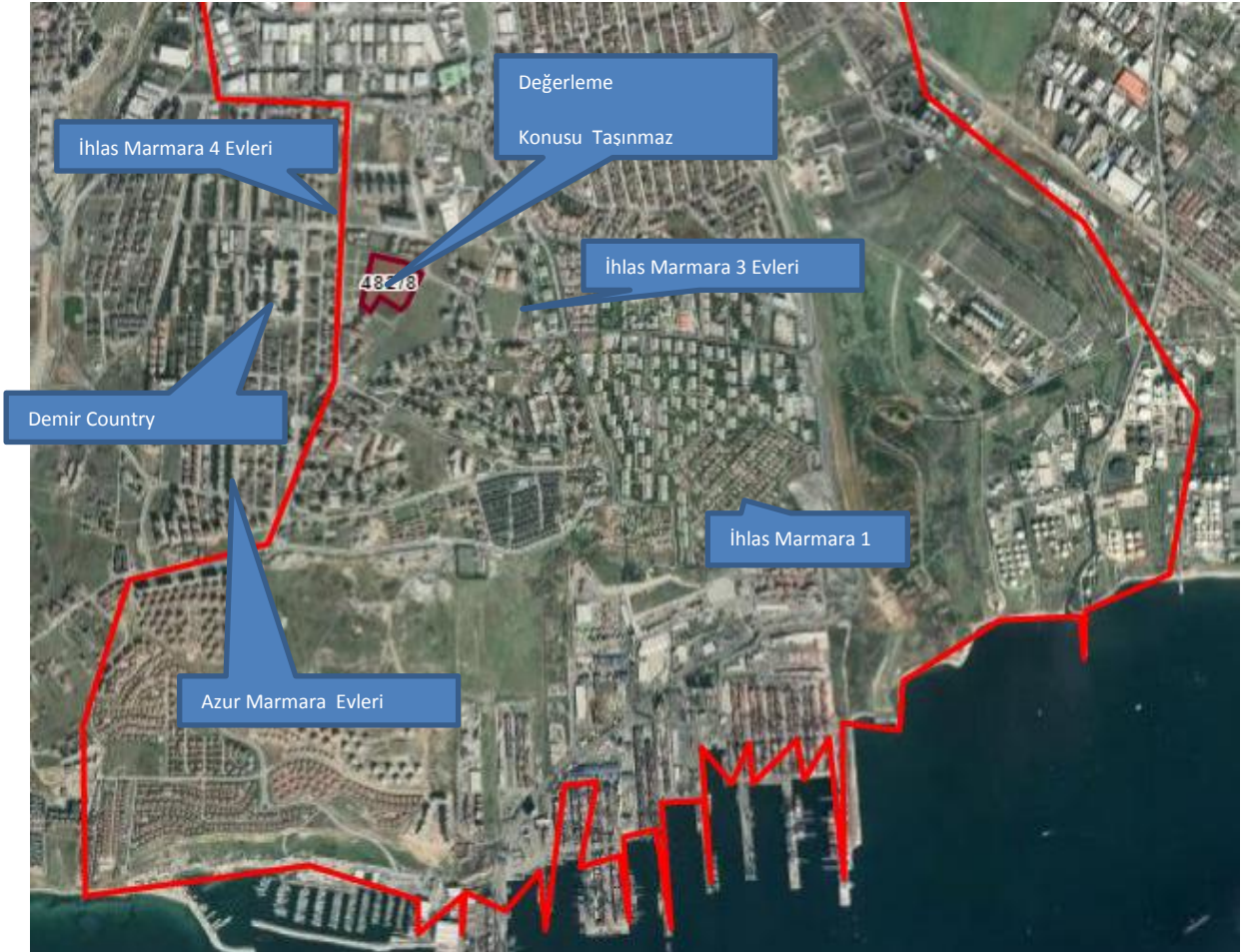
## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 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 parsel gelir.

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. Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.



*Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu*

Taşınmaza ulaşım toplu taşıma ile kısıtlı olup, özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Değerleme konusu parselin geometrik şekilleri biçimsiz olup, topografik yapısı düze yakındır.

## 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	31.309,03 m <sup>2</sup>
Maliki	Hasan YÜCEL 603279/3130903 Sünbül ALCAN 422295/ 25047224 Kıymet ALCAN 140765/6261806 Alaaddin ALCAN 422295/25047224 Vefa ALCAN 422295/25047224 Nermin BAYKAL 422295/25047224 Ramazan ÖZTAN 80437/3130903 Fatma ÖZDEMİR 80437/3130903 Sabaha PEHLİVANOĞLU 80437/3130903 Zeynep SÜMER 80437/3130903 Halil Yıldırım YÜCEL 603279/3130903 <b>KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1321067/3130903</b>
Niteliği	Arsa
Tapu Tarihi	27.02.2018
Yevmiye No	4653
Cilt No	144
Sayfa No	14272

### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkul ile ilgili olarak 07.12.2021 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### Beyanlar Hanesinde:

İstanbul Vergi Dairesi lehine YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 26/04/2021 tarih 363903 sayılı yazısı ile Veraset ve İntikal Vergi ilişkisi kesilmiştir. Tarih: 28.04.2021  
Yev : 15837

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde;22.07.2016 tarihinde eski 482 ada 1 parsel iken komşu 88 parsel ile tevhit işleminden 482 ada 3 parsel olarak tescil edildiği, 27.02.2018 tarihinde 482 ada 3 parselin 930 parsel ile tevhidini ile 482 ada 8 parsel oluştuğu anlaşılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan takyidat GYO portföyüne alınmasında bir engel oluşturmamaktadır.

### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Beylikdüzü Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nde temin edilen ve ekte sunulan 20.12.2021 tarih E-39731731-310.05-1494466 sayılı imar durumu yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazın imar planı fonksiyon ve yapılanma bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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 İmar 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 v.b.) kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla İmar Kanunu'nun 15. Ve 16. Maddelerine göre uygulama yapılabilir denilmektedir. Bu plan notu doğrultusunda konu taşınmaz, 02.03.2017 tarih ve 159 sayılı Encümen Kararı ile yapılan ihdas, tevhit, terk ve ifraz taksim işlemleri sonucu oluşmuştur.

Plan Notları ;

- 1.1.1. Yapı emsal hesabı net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.
- 1.1.2. Binalar oturdukları tabii zemin ortalamasından kot alacaklardır.
- 1.1.3. Kapalı ve açık çıkma yapılmayacaktır.
- 1.1.4. Bir parselde birden fazla yapı (blok) yapılabilir.
- 1.1.5. Yapılara farklı katlardan girişler yapılabileceğinden ±0.00 kotuna göre su basman seviyesi, maksimum 1.00 m olarak düzenlenebilir.
- 1.1.6. Bu alanlarda planların tasdikinden sonra bir kez daha ifraz işlemi yapılamaz.
- 1.1.7. Yerleşim projesi hazırlanırken bir aileye bir otopark düşecek şekilde otopark alanı ayrılacaktır.
- 1.1.8. Yapılar kat yükseklikleri farklı olan gruplar halinde de yapılabilir.



- 1.1.9. Yapılar arasındaki mesafe minimum yapı yüksekliği (h) kadar olacaktır.
- 1.1.10. Yapılar plandaki yollardan veya ada içerisindeki düzenlenecek yollardan servis alabilirler.
- 1.1.11. Teknik altyapı (yol, su, kanal, telekom vb...) Tesisleri girişimciler tarafından gerçekleştirilecektir.
- 1.1.12. Site, toplu konut ve kooperatif uygulamalarında, boşaltma tasfiye tesis alanları alt yapı projeleri yapıldıktan sonra ve yeri ile büyüklüğü belirlenerek vaziyet planlarında gösterilecektir.
- 1.1.13. Açık ve kapalı spor ve/veya yüzme havuzu ile siteye hizmet edecek bir katı ve 100 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen sosyal tesis yapıları yapılabilir. Toplam inşaat alanına dahil değildir.
- 1.1.14. 1500 m<sup>2</sup>'den küçük ifraz işlemi yapılamaz.



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

Taşınmazın dosya incelemesi Beylikdüzü Belediyesi'nde imar arşivinde yapılmıştır. 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 tevhid işlemi sonucunda 482 ada 8 parsel olarak tescil edilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	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>
<b>TOPLAM</b>			<b>654</b>					<b>153.434,22 m<sup>2</sup></b>

YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
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>
<b>TOPLAM</b>			<b>654</b>					<b>153.434,22 m<sup>2</sup></b>

YAPI RUHSATI- TADİLAT								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	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	Bağ.Brm. Sayısı	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	Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)	Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)	Mesken Alan (m <sup>2</sup> )	Ofis ve İşyeri Alan (m <sup>2</sup> )	Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A	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	Bag. Brm. Sayısı (Garaj)	Bag. Brm. Sayısı (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>	

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 harfiyat çalışmaları devam etmekte olup, henüz enerji kimlik sertifikası mevcut değildir.

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

Parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin yapı denetim işlerini Beyazıt Yapı Denetim Ltd. Şti. nin üstlendiğini 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, alınması gereken izin ve belgelerde eksik bulunmamaktadır.

### **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**

Taşınmaza ait olan onaylı mimari projesi incelenmiştir. Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

## **5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri**

Söz konusu parsel düz bir topografyaya sahiptir.

### **5.4.1 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 31.309,03 m<sup>2</sup> alanlı, hisseli mülkiyete sahip olup Kiler GYO A.Ş. 1321067/3130903 hissesine maliktir.

- Proje yapı ruhsatlarına göre A-B-C-D-E isimli mesken ve ofis/işyeri içeren bloklardan ve Sosyal Tesis-Otopark bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 609 adet mesken birimi ve 19 adet ticari birim olmak üzere toplam 628 adet ünite bulunmaktadır. Projede ruhsattaki mesken alanları 88.488,47 m<sup>2</sup>, ticaret alanları 8.159,02 m<sup>2</sup> ve ortak alanlar 34.223,88 m<sup>2</sup> alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 130.871,37 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- İnşaat faaliyeti halihazırda başlamış olup, harfiyat çalışmaları devam etmektedir.
- Projede yer alan bloklar A-B-C-D-E blokları olarak tanımlanmıştır.
  - A Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 112 adet mesken tanımlıdır.
  - B Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 140 adet mesken tanımlıdır.
  - C Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 165 adet mesken tanımlıdır.
  - D Blok: Konut ve ofis/işyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 11 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 96 adet mesken, 9 adet ticari ünite tanımlıdır.
  - E Blok: Konut ve ofis/işyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 11 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 96 adet mesken,10 adet ticari ünite tanımlıdır.
- Ayrıca Sosyal Tesis ve Otopark bloğu bulunmakta olup bu blokta da kapalı garaj alanı tanımlanmıştır.

## 5.5 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Konu arsa mevcut haliyle boş durumdadır. Arsa üzerinde harfiyat çalışmaları yapılmıştır.

## 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.

#### Tehditler

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

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

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.

Kiler GYO A.Ş. değerlendirme konusu arsa üzerinde hissedar olup, arsa payı 1321067/3130903 'tür.

- 09.12.2015 tarihinde arsa sahipleriyle Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Hasılat 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. İnşaat süresi imzalanan Ek2 sözleşmesinin imza tarihinden itibaren 36 ay içinde teslim edilecektir. Tarafların paylaşım oranları 09.12.2015 tarihli ana sözleşmenin 12 maddesinde ve 28.04.2017 tarihli Ek1 sözleşmesinin 7.1 maddesinde Arsa Sahiplerinin paylarına ilişkin tespit edilmiş olan %42 pay aynen geçerliliğini koruyacak ve yapılacak inşaatın Arsa sahipleri %42 Kiler ise %58 şeklinde pay alacaktır.

Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

Paydaşlar	Toplamlı Yüzdesel Hakediş Oranı
Diğer Arsa Malikleri	16,2%
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1321067/3130903	17,7%
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Geliştirici Olarak Payı	58,0%
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Projeden Elde Edeceği Toplam Pay	75,7%

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

Konu çalışma alanında harfiyat çalışmaları başlamıştır. Konu arsanın değerinin saptanması için emsal karşılaştırma, üzerinde geliştirilecek projenin ve buna bağlı hak ve faydanın değerinin tespiti için geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için yakın çevrede konu mülk ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli 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 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.

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

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı (TL)	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Kaynak
Emsal 1	Yakuplu'da Marina'ya yakın	%30 Taks, 9,50 Hmaks	4.849	50.000.000	10.311	Çağlayan Mimari Yapı 0 (543) 978 39 66
Emsal 2	Yakuplu'da E-5 yakın mesafede	%40 zemin oturumlu 3 kat imarlı arsadır. Metrobuse 1 km mesafededir.	500	6.150.000	12.300	My Maris Emlak 0542 100 80 94
Emsal 3	Marmara Mahallesi	Demir Romance Projesine yakın, Emsal 1,60	641	13.250.000	20.671	Çağlayan Mimari Yapı 0 (543) 978 39 66
Emsal 4	Yakuplu'da E-5 yakın mesafede	Yakuplu Hürriyet Bulvarına yakın Hakimiyet Caddesine ikinci parsel, E5'e 1 km mesafede %40 oturumlu 4 kat konut imarlı parsel.	457	6.000.000	13.129	Altın Emlak Beylikdüzü Marmara Temsilciliği 0532 345-3324
Emsal 5	Kavaklı Azur Marmara'ya yakın	Emsal 1,60	674	12.500.000	18.546	Marina Deniz İstanbul Emlak 0 (536) 935 77 68



**Emsal Krokisi**



	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	50.000.000	6.150.000	13.250.000	6.000.000	12.500.000
Pazarlık Payı	-20%	-20%	-55%	-25%	-50%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	40.000.000	4.920.000	5.962.500	4.500.000	6.250.000
Büyükük(m2)	4.849	500	641	457	674
Birim M2 Satış Değeri	8.249	9.840	9.302	9.847	9.273
Konum Düzeltmesi	5%	0%	0%	0%	5%
İmar Kaynaklı Düzeltme	60%	40%	40%	40%	40%
Büyükük Düzeltmesi	15%	15%	15%	15%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	80%	55%	55%	55%	60%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	14.848	15.252	14.418	15.263	14.837
Ortalama	<b>14.924 TL</b>				

Arsa Büyükükü (m2)	31.309
Birim Metrekare Satış Fiyatı	14.924 TL
Satış Fiyatı (TL)	467.241.570 TL
Kiler GYO A.Ş. Payı (TL)	197.149.966 TL
Kiler GYO A.Ş. Payı (TL)	197.150.000 TL

Emsal karşılaştırma yöntemine göre arsanın değeri 467.241.000 TL olarak tespit edilmiştir. Kiler GYO A.Ş. 'ye arsa payı 197.150.000 TL olarak hesaplanmıştır.

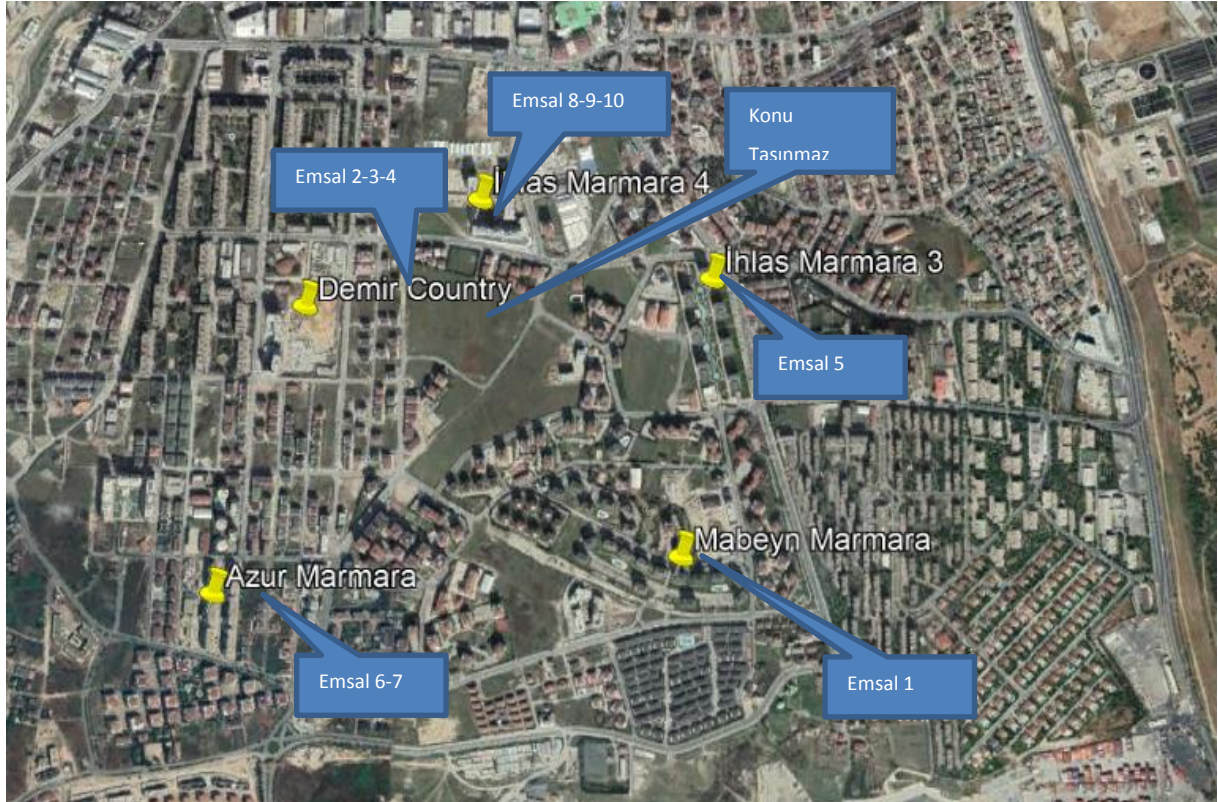
### 6.5.2 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olması nedeniyle 2. yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Ruhsat projesinde konut ve ticari planlandığı için, yakın çevredeki konut ve ticari emsaller incelenmiştir.

Konu proje üzerinde konut geliştirilmesi durumundaki başlangıç fiyatlarının analizi için yakın çevredeki site içinde yer alan konutların fiyatları incelenmiştir.



KONUT EMSALLERİ						
Emsal	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	Mabeyn Marmara	Sıfır binada satılık 2+1	132	1.875.000	14.205	Canan İnşaat Gayrimenkul 0 (531) 264 53 06
Emsal 2	Demir Country	Yeni sitede satılık3+1	172	1.650.000	9.593	Doğuş Yapı A.Ş. 0 (554) 170 72 31
Emsal 3	Demir Country	Yeni sitede 2. kat 2+1	110	1.200.000	10.909	Ayfa Yapı 0 (534) 826 68 51
Emsal 4	Demir Country	Yeni sitede 2. kat 3+1	176	2.200.000	12.500	Remax Dinamik 0 (530) 622 70 67
Emsal 5	İhlas Marmara 3	Yeni sitede satılık 4+1 Giriş Katı	210	2.170.000	10.333	Ras Yapı Emlak 0 (543) 824 11 92
Emsal 6	Azur Marmara	Yeni sitede 4. kat 2+1	127	1.600.000	12.598	Realty World Kurumsal 0 (534) 064 02 90
Emsal 7	Azur Marmara	Yeni sitede 3. kat 3+1	187	2.200.000	11.765	Realty World Kurumsal 0 (534) 064 02 90
Emsal 8	İhlas Marmara 4	Yeni sitede bahçe katı 3+1	170	1.760.000	10.353	Pars Gayrimenkul 0 (533) 221 37 61
Emsal 9	İhlas Marmara 4	Yeni sitede6. kat 3+1	166	1.850.000	11.145	Sahibinden 0(532) 650 58 55
Emsal 10	İhlas Marmara 4	Yeni sitede 12. kat 3+1	126	1.400.000 "	11.111 "	Koza Emlak 0 (505) 454 97 58



Emsal Krokisi



Pazar araştırmasından elde edilen emsallerin birbirine benzer nitelikli projeler olduğu, bir kısmının denize yakın mesafede yer aldığı görölmüştür.

Elde edilen emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülke en uygun birim satış fiyatları takdir edilmiştir. Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir.



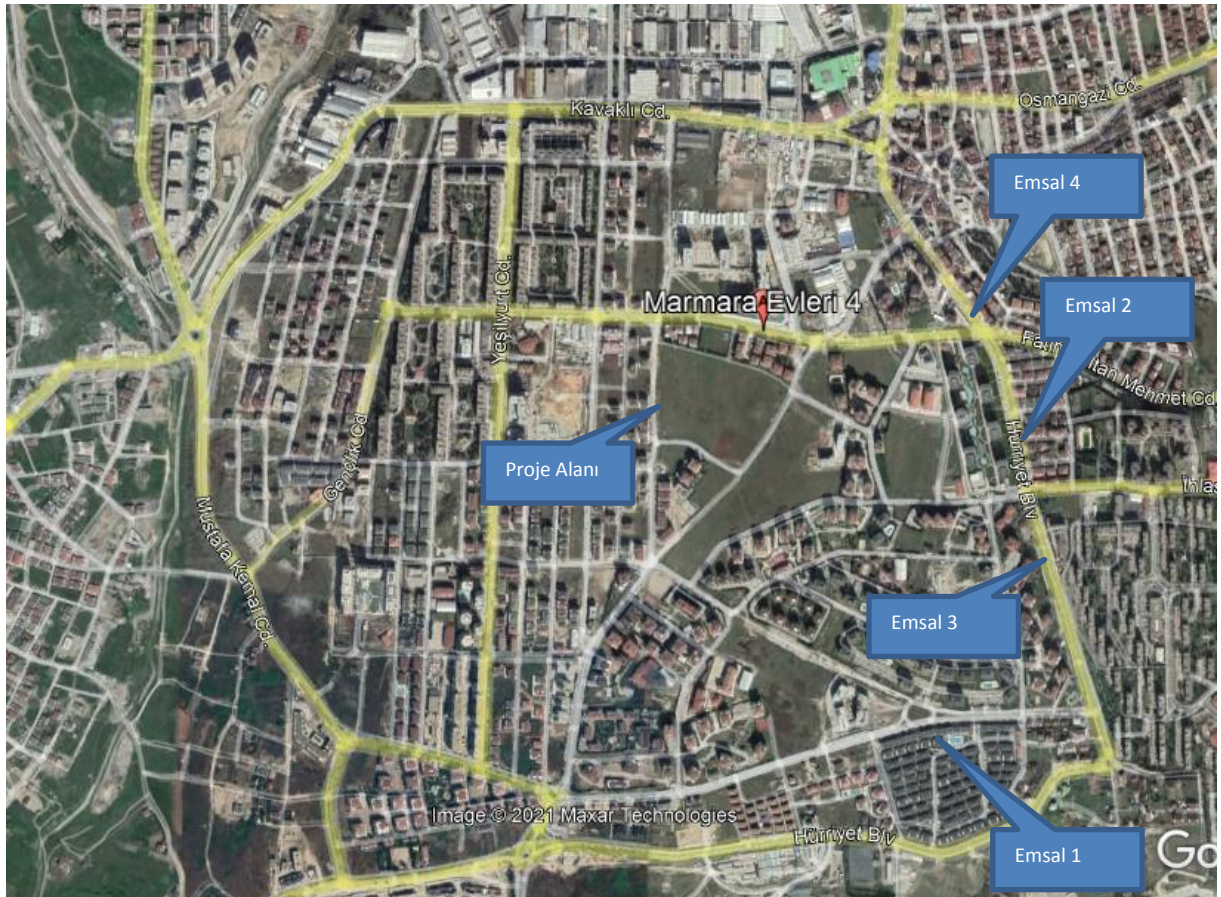
Konut	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Satılık Fiyatı (TL)	3.925.000	2.749.000	2.900.000	3.800.000	2.700.000	2.530.000	3.300.000	4.050.000	1.950.000	3.300.000
Pazarlık Payı	-15%	-15%	-15%	-15%	-10%	-15%	-15%	-30%	-10%	-15%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	3.336.250	2.336.650	2.465.000	3.230.000	2.430.000	2.150.500	2.805.000	2.835.000	1.755.000	2.805.000
Büyükölük (m2)	213	165	174	200	197	126	180	176	126	180
Birim m2 Satılık Değeri (TL)	15.663	14.162	14.167	16.150	12.335	17.067	15.583	16.108	13.929	15.583
Konum Düzeltmesi	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	3%	0%	0%	3%	2%	-4%	0%	0%	-4%	0%
Kat Düzeltmesi	-2%	-2%	0%	0%	2%	-2%	-1%	-5%	-3%	-5%
Konsept Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%	0%	-5%	-5%	0%	0%	0%
Yaş Düzeltmesi					15%					
Toplam Düzeltme Katsayısı	-14%	-7%	-5%	-2%	19%	-11%	-6%	-5%	-7%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	<b>13.470</b>	<b>13.170</b>	<b>13.458</b>	<b>15.827</b>	<b>14.679</b>	<b>15.190</b>	<b>14.648</b>	<b>15.303</b>	<b>12.954</b>	<b>14.804</b>
<b>Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)</b>	<b>14.350</b>									

Elde edilen birim metrekare satış fiyatı yeni geliştirilecek projenin başlangıç fiyatı olarak belirlenmiştir.



Ardından ticari gayrimenkuller için bölgedeki satış değerleri incelenmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	Asmalı Dekar Projesinde	130 m2 zemin+130 m2 bodrum katlı dükkan	260	162,5	4.500.000	27.692	Sahibinden 0 (532) 766 75 36
Emsal 2	Hürriyet Bulvarı üstünde İhlas Marmara 3'de cadde cepheli	160 m2 zemin+48 m2 asma katı mevcuttur.	208	179,2	10.000.000	55.804	Site Emlak 0 (505) 376 46 76
Emsal 3	İhlas Marmara 3 karşısında	170 m2 zemin kat	170	170	3.700.000	21.765	Remax Koza 0 (531) 958 71 30
Emsal 4	Hürriyet Bulvarı üstünde hareketli bir noktada	140	140	140	6.650.000	47.500	Coldwell Banker 0 (532) 204 22 38



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

	<b>Emsal 1</b>	<b>Emsal 2</b>	<b>Emsal 3</b>	<b>Emsal 4</b>
Satılık Fiyatı (TL)	4.500.000	10.000.000	3.700.000	6.650.000
Pazarlık Payı	-15%	-30%	-10%	-25%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	3.825.000	7.000.000	3.330.000	4.987.500
Büyükük (m2)	162,5	179,2	170	140
Birim m2 Satılık Değeri (TL)	23.538	39.063	19.588	35.625
Konum Düzeltmesi	-10%	-40%	10%	-35%
Büyükük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Köşe Durumu	0%	0%	0%	0%
Cephe Durumu	0%	0%	0%	0%
İnşaat Zaman Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	-40%	10%	-35%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	<b>21.185</b>	<b>23.438</b>	<b>21.547</b>	<b>23.156</b>
<b>Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)</b>	<b>22.331</b>			

Ticari alanlar için zemin kata indirgenmiş alanlar için birim metrekare satış fiyatı 22.331 TL olarak belirlenmiştir.

## Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Konu taşınmazlara ait inşaat alanı hesabında ruhsat projesi esas alınmıştır.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- İnşaatında kaliteli malzeme ve işçilik kullanılacağı varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- Pazarlama maliyetlerinin proje cirosunun %3'ü olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık TL bazlı Hazine Tahvili oranı baz alınmıştır. Bu oradan yakın dönemde % 18 - %20 arasında değişiklik göstermektedir. Buradan hareketle risksiz getiri oranı %19, indirgeme oranı %25,00 olarak belirlenmiştir.
- Arsa payı, Arsa sahipleri ile yapılan anlaşma gereği %42 olarak kabul edilmiştir.
- Konut satış fiyatı artışının 1. Yıl için %15, 2. Yıl %15, 3. Yıl %15 olacağı varsayılmıştır. Fiyatlardaki hızlı artış sebebiyle , önümüzdeki yıllarda öngörülen enflasyon oranının altında olacağı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Projedeki konut ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dâhil inşasına değerleme tarihi itibariyle başlanarak Haziran 2024 tarihi itibariyle tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamındaki konutların, projenin inşaatının başlaması ile birlikte, 4 yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.
- Konutların satışının inşaatın başlaması ile satışa sunulacağı varsayılmıştır.

Aşağıdaki tabloda inşaat alanları ve maliyet tablosu yer almaktadır.

**SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (482 Ada 8 Parsel)**

Ada	482
Parsel	8
Net Alanı(m2)	31.309,03
Konut Alanları (m2)	105.730,52
Ticari Alanlar (m2)	8.840,56
Otopark + Bodrum Kat Ortak Alanlar (m2)	43.425
Brüt İnşaat Alanı (m2)	157.997
Daire Adedi	609
Ticari Birim Adedi	19
Peyzaj Alanı (m2)	20.175

**MALİYET HESAPLARI (482 Ada 8 Parsel)**

	m <sup>2</sup> / adet	TL/m <sup>2</sup>	TL
<b>Arsa Alanı, m<sup>2</sup></b>	31.309		
Konut alanları, m <sup>2</sup>	105.731		
Ticari alanlar, m <sup>2</sup>	8.841		
<b>Ortak Alanlar (Sosyal Tesis+Otopark), m<sup>2</sup></b>	43.425		
<b>Satılabilir Alanı, m<sup>2</sup></b>	114.571		
<b>Toplam Brüt İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	157.997		
<b>Peyzaj + Açık Otopark Alanı, m<sup>2</sup></b>	20.175		
	m <sup>2</sup> / adet	TL/m <sup>2</sup>	TL
<b>BİNA MALİYETLERİ</b>			
<b>Konut</b>	105.731	3.750	396.489.450
<b>Ticari</b>	8.841	2.750	24.311.540
Ortak Alanlar	43.425	2.500	108.563.600
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ, TL</b>			<b>529.364.590</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER, TL</b>			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı, m <sup>2</sup>	20.175	400	8.070.136
Altyapı Maliyeti	31.309	400	12.523.612
<b>TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL</b>			<b>20.593.748</b>
<b>TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, TL</b>			<b>549.958.338</b>
<b>DİĞER MALİYETLER</b>			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		10.999.167
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	3,0%		16.498.750
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		5.499.583
Yasal İzinler & Danışmanlık	2,0%		10.999.167
Teslim	2,0%		10.999.167
Rezerv	2,0%		10.999.167
Müteahhit Ücreti	10,0%		54.995.834
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER, TL</b>			<b>120.990.834</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL</b>			<b>670.949.172</b>
<b>GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET, TL</b>			<b>4.247</b>
<b>SATILABİLİR ALAN BİRİM MALİYETİ, TL</b>			<b>5.856</b>

- Ardından yıllara yaygın bir inşaat olacağı için 2. ve 3. yıllarda maliyetlerde %20 oranında arttırılmış ve yıllara yaygın inşaat maliyeti hesaplanmıştır. Halihazırda inşaat faaliyetlerinin başlamış olması sebebiyle %5 kadar maliyet 0. yılda yapılmış kabul edilmiştir.

Yıllar	0 . Yıl	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	Toplam
<b>Maliyet Oranı</b>	5%	30%	45%	20%	100%
<b>Artış Oranı</b>		0%	20%	20%	
<b>Yıllara Yaygın İnşaat Maliyeti (TL)</b>	33.547.459	201.284.752	362.312.553	193.233.362	790.378.125

Yıllar	2021	2022	2023	2024	2025	
	0. Yıl	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	Toplam
<b>Konut Satış</b>						
Satış Yüzdesi	0%	30%	30%	20%	20%	100%
Satılan Alan	0	31.719	31.719	21.146	21.146	105.731
Birim Satış Bedeli (TL)	14.350	14.350	16.503	18.978	21.825	17.417
Birim Satış Bedeli Artışı		0%	15%	15%	15%	
Toplam Satış Geliri (TL)		455.180.025	523.457.029	401.317.056	461.514.614	1.841.468.723
100 m2 konut bedeli (TL)		1.435.032	1.650.287	1.897.830	2.182.504	1.741.662
<b>Ticari Satış</b>						
Satış Yüzdesi	0%	0%	0%	50%	50%	100%
Satılan Alan	0	0	0	2.644	2.644	5.287
Birim Satış Bedeli (TL)	22.331	22.331	25.681	29.533	33.963	31.748
Birim Satış Bedeli Artışı		0%	15%	15%	15%	
Toplam Satış Geliri (TL)		0	0	78.074.754	89.785.968	167.860.722
100 m2 ticari bedeli (TL)		2.233.136	2.568.106	2.953.322	3.396.320	3.174.821
<b>Toplam Satış Geliri (TL)</b>		<b>455.180.025</b>	<b>523.457.029</b>	<b>479.391.810</b>	<b>551.300.581</b>	<b>2.009.329.445</b>
Satış Pazarlama Maliyeti @%3		13.655.401	15.703.711	14.381.754	16.539.017	60.279.883
<b>Net Satış Geliri (TL)</b>		<b>441.524.624</b>	<b>507.753.318</b>	<b>465.010.056</b>	<b>534.761.564</b>	<b>1.949.049.562</b>
Arsa Payı (%42)		185.440.342	213.256.394	195.304.223	224.599.857	818.600.816
<b>İnşaat Maliyeti (TL)</b>	<b>33.547.459</b>	<b>201.284.752</b>	<b>362.312.553</b>	<b>193.233.362</b>	<b>0</b>	<b>790.378.125</b>
<b>Net Nakit Akışı (TL)</b>	<b>-33.547.459</b>	<b>54.799.530</b>	<b>-67.815.629</b>	<b>76.472.471</b>	<b>310.161.707</b>	<b>340.070.621</b>
Net Nakit Akışı Bugünkü Değer (TL) (%25 İndirgeme Oranı İle)	-33.547.459	49.014.190	-48.524.914	43.775.397	142.037.537	152.754.751
<b>Maliyet Üzerinden Karlılık</b>	<b>23%</b>					
Arsa Değeri Bugünkü Değer(TL) (%25 İndirgeme Oranı İle)		165.862.884	152.593.854	111.798.661	102.854.768	533.110.167
<b>Proje Hasılatının Bugünkü Değeri (TL) (%25 İndirgeme Oranı İle)</b>		<b>394.911.630</b>	<b>363.318.699</b>	<b>266.187.288</b>	<b>244.892.305</b>	<b>1.269.309.922</b>
Diğer Arsa Sahiplerinin Arsa Payı Değeri (TL)		95.877.969	88.207.731	64.625.842	59.455.774	308.167.316
Kiler GYO A.Ş'ni Arsa Payı Değeri (TL)		69.984.916	64.386.123	47.172.819	43.398.994	224.942.852
Kiler GYO A.Ş'ni Projeden Elde Edeceği Hak ve Faydaların Bugünkü Değeri (TL)						152.754.751
<b>Kiler GYO A.Ş'nin Arsa +Hak ve Faydaların Toplam Değeri (TL)</b>						<b>377.697.603</b>

Ticari alanların zemin kata indirgenmiş alanı hesaplanırken asma katları %50 oranında, bodrum katları %25 oranında zemine indirgenmiş ve fizibilite hesaplarında ticari alan metrekaresi olarak zemine indirgenmiş alan esas alınmıştır.

Ardında nakit akış tablosu hesaplanmış ve arsa değeri hesaplanmıştır. Projeden elde edilecek yıllara yaygın net gelir 1.949.049.562 TL, maliyet 790.378.125 TL, net nakit akışı ise 340.070.621 TL olarak hesaplanmıştır. Arsa payının bugünkü değeri %25 indirgeme oranı üzerinde 533.110.167 TL olarak hesap edilmiştir. Kiler GYO A.Ş'nin arsa payının bugünkü değeri 224.942.852 TL, projeden elde



edeceği hak ve faydanın değeri 152.754.751 TL olarak hesap edilmiştir. Toplam elde edeceği değer, 377.697.603 TL olarak hesap edilmiştir.

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

Söz konusu arsa üzerinde geliştirilecek projenin bugünkü değer 1.269.309.922 TL, arsa değer 533.110.167 TL olarak hesap edilmiştir.

#### **6.5.4 Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler**

Konu taşınmaz üzerinde kira geliri oluşturacak nitelikte bir yapı mevcut değildir.

#### **6.5.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konut + ticaret şeklinde proje geliştirilmesinin en verimli en iyi kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

#### **6.5.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların müşterek veya bölünmüş bölümler mevcut değildir.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu rapor Kiler GYO A.Ş. 'nin arsa payına ilişkin değer ve projeden elde edeceği hak ve faydalar değer belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Kiler GYO A.Ş.'nin diğer malikler ile yaptığı anlaşmaya göre toplam yüzdesel hakediş payı %17,7 oranındadır. Ayrıca projeyi geliştirmekten kaynaklı elde edeceği pay %58 olup toplam payı %75,7 oranındadır.

Paydaşlar	Toplamlı Yüzdesel Hakediş Oranı
Diğer Arsa Malikleri	24,3%
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1321067/3130903	17,7%
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Geliştirici Olarak Payı	58,0%
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin Projeden Elde Edeceği Toplam Pay	75,7%

Pazar yaklaşımına göre arsa değeri 467.241.570 TL olarak hesaplanmıştır. Henüz projenin satışı başlamadığı için arsa değeri üzerine yapılan inşaat harcamaları ilave edilerek toplam mevcut durum değeri tespit edilmiştir. Bu yaklaşımda Kiler GYO'nun arsa sahibi ve projeden elde edeceği hak ve fayda kadar bir payı olacağı kabul edilmiştir.

Arsanın Pazar Değeri (TL)	467.241.570
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL) (%5)	33.547.459
Arsa Değeri+Gerçekleşmiş İnşaatın Değeri (TL)	500.789.029
Kiler GYO'nun Arsa Maliki Olarak Gerçekleşmiş Maliyetten Alacağı Pay(TL)	5.945.168
Kiler GYO'nun Geliştirici Olarak Gerçekleşmiş Maliyetten Alacağı Pay (TL)	19.457.526
Kiler GYO'nun Gerçekleşmiş Maliyet Toplam Alacağı Pay (TL)	25.402.694
Kiler GYO'nun Arsa Maliki Olarak Arsa Değerinden Alacağı Pay(TL)	82.802.986
Kiler GYO'nun Geliştirici Olarak Arsa Değerinden Alacağı Pay (TL)	271.000.111
Kiler GYO'nun Arsa Maliki ve Geliştirici olarak Arsa Üzerinden Elde Edeceği Değer (TL)	353.803.096
Mevcut Duruma Göre Arsa+ Elde Edeceği Hak ve Faydanın Toplam Değeri (TL)	379.205.791

Ardından geliştirme yaklaşımına göre projenin elde edeceği toplam gelir, arsa payı hesap edilmiştir. Ardından Kiler GYO'nun arsa payı karşılığı hasıllardan elde edeceği pay ile projeden elde edeceği toplam hak ve fayda değeri hesap edilmiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin Payı (1321067/3130903)	0,177
Proje Hasılatının Bugünkü Değeri (TL)	1.269.309.922
Kiler Gyo AŞ'nin Arsa Payı Karşılığı Toplam Hasılattan Alacağı Pay (TL)	224.942.852
Kiler GYO A.Ş'nin Projeden Elde Edeceği Hak ve Faydaların Bugünkü Değeri (TL)	152.754.751
Toplam Kiler GYO A.Ş. Payı (TL)	377.697.603

Fakat proje henüz harfiyat seviyesinde olduğu için, Pazar yaklaşımına göre hesap edilen arsa değeri ve mevcut inşaat seviyesine göre hesap edilen değer esas alınmıştır.

Pazar yaklaşımı ve yapılan inşaat maliyetleri toplamı üzerinden Kiler GYO'nun payı 379.205.000 TL olarak hesap 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 tarafımızca 3 yıl önceden hazırlanmış bir rapor bulunmamaktadır.

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

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, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 482 ada 8 parsel için yapı ruhsatları alınmış ve inşaaata başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcuttur.

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. Taşınmaz üzerinde gayrimenkulün değerini etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 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 her hangi 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.

Bu çerçevede anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların "Arsa + Gayrimenkule Dayalı Hak" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı düşünülmektedir.

#### **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 parsellerin KİLER GYO A.Ş.'nin arsa hissesi ile hak ve faydaların değeri aşağıda belirtilmiştir.

#### 31.12.2021 Tarihi İtibarı İle

KİLER GYO A.Ş.'ye ait Arsa+ Hak ve Faydaların Değeri (KDV Hariç) (TL)	379.206.000
KİLER GYO A.Ş.'ye ait Arsa+ Hak ve Faydaların Değeri (KDV Dahil) (TL)	447.463.080

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

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız

#### Hazırlayan

Dilek YILMAZ  
Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400566

#### Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400177