

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ
BAŞAK MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1284 ADA 2 PARSELDE ARSA
SAHİPLERİ İLE YAPMIŞ OLDUĞU 22.12.2016
TARİHLİ "DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ
SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT
SÖZLEŞMESİ"NDEN VE 13.02.2017 TARİHLİ
KİPTAŞ İLE YAPMIŞ OLDUĞU TRAMPA, ARSA
SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ İLE
YAPILMASI İŞİNE AİT SÖZLEŞMEDEN
KAYNAKLANAN**

HAKLARIN DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	22.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	08.01.2019
RAPOR NO	KLGYO-1810061
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ BAŞAK MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1284 ADA 2 PARSELDE ARSA SAHİPLERİ İLE YAPMIŞ OLDUĞU 22.12.2016 TARİHLİ "DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ"NDEN VE 13.02.2017 TARİHLİ KİPTAŞ İLE YAPMIŞ OLDUĞU TRAMPA, ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ İLE YAPILMASI İŞİNE AİT SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARIN DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	BAŞAK MAHALLESİ 1284 ADA 2 PARSEL, REFERANS BAŞAKŞEHİR PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı(Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5 - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 6 - İna Tabloları
- Ek 7 - Tapu Sureti
- Ek 8 - Sözleşmeler

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başak Mahallesi'nde Yer Alan 1284 Ada 2 Parselde Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 22.12.2016 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden Ve 13.02.2017 Tarihli Kiptaş İle Yapmış Olduğu Trampa, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü İle Yapılması İşine Ait Sözleşmeden Kaynaklanan Hakların pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başak Mahallesi'nde Yer Alan 1284 Ada 2 Parselde Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 22.12.2016 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden Ve 13.02.2017 Tarihli Kiptaş İle Yapmış Olduğu Trampa, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü İle Yapılması İşine Ait Sözleşmeden Kaynaklanan Hakların Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-1810061 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

1284 ADA 2 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:
Mahallesi	: İKİTELLİ-2
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 1284
Parsel No	: 2
Alanı	: 8607,8
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: KİPTAŞ İSTANBUL KONUT İMAR PLAN TURİZM ULAŞIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 79006/215195 (3160,24 M2)
Sahibi	: KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 136189/215195 (5447,56 M2)
Hisse Oranı	:
Yevmiye No	: 11194
Cilt No	: 163
Sayfa No	: 16103
Tapu Tarihi	: 16.05.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nde 21.11.2018 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın kayıtlı olduğu parsel bazında mülkiyet bilgilerinin 16.05.2018 tarihli Trampa işlemi sonrası Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret (1/1) mülkiyetinden çıkarak, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret (79006 / 215195) ve Kiler Holding A.Ş (136189 / 215195) hisseli mülkiyete sahip olmuştur.

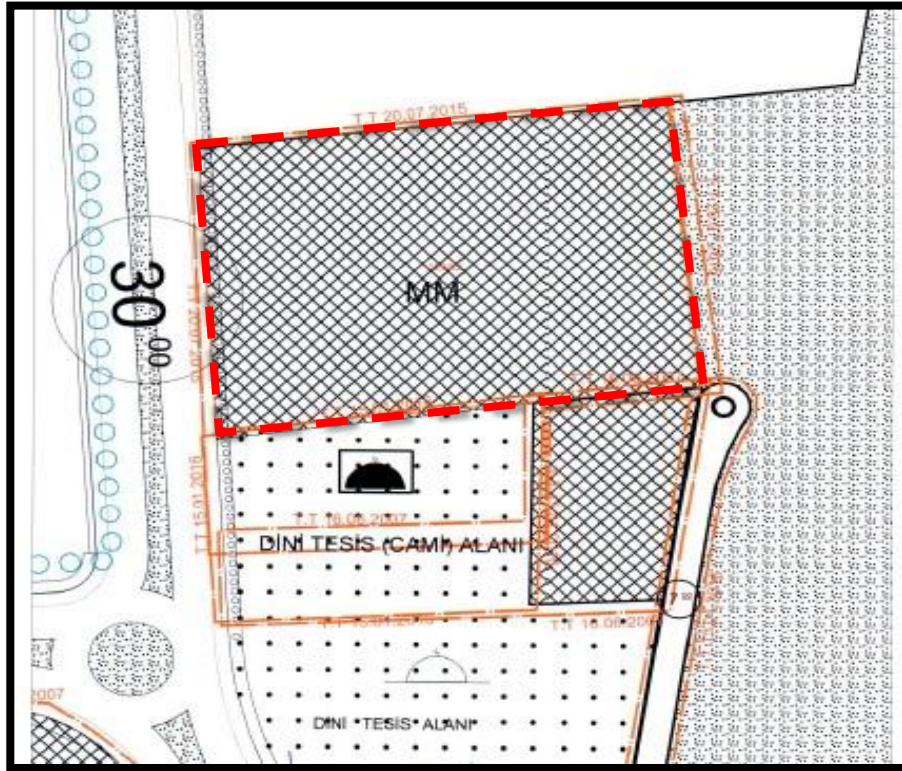
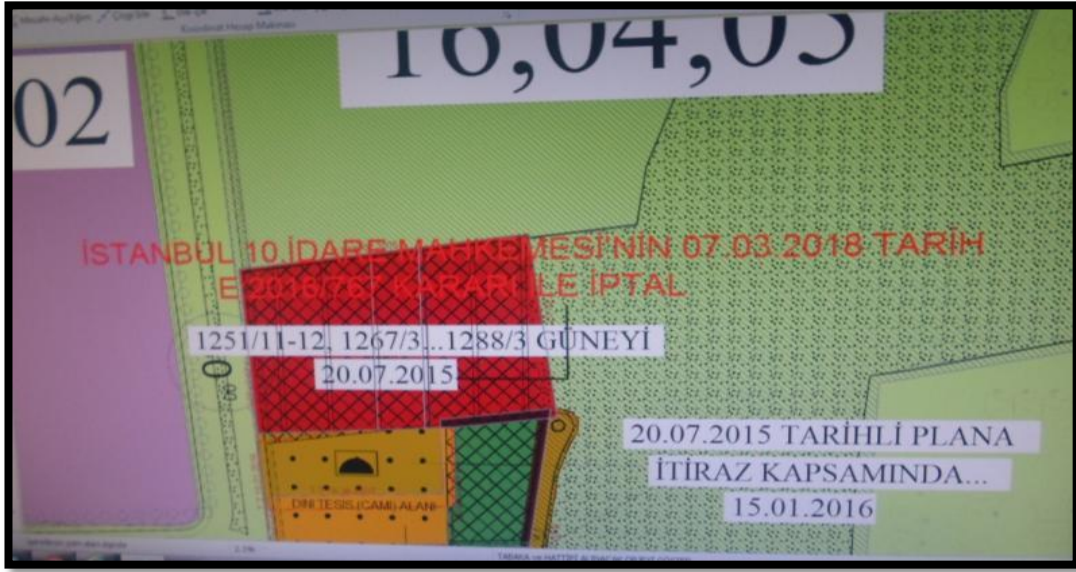
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünden 26.11.2018 tarihinde alınmış olan imar yazısına göre değerlemeye konu 1284 ada 2 parsel sayılı taşınmaz; 20.07.2015 tasdik tarihli "Başakşehir İlçesi, 1251 Ada 11 ve 12 Parsel, 1267 Ada 3 Parsel, 1253 Ada 5 Parsel, 1253 Ada 10 Parselin Park Alanında Kalan Kısmı, 1253 Ada 2 Parselin Bir Kısmı, 1285 Ada 2 Parsel Kuzeyindeki Tescil Dışı Alan ve 1288 Ada 3 Parsel Güneyindeki Terkinli Alana İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kalmaktadır. Ancak söz konusu parseli de kapsayan alanda yapılan 20/07/2015 tasdik tarihli uygulama imar planı değişikliği için İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 07/03/2018 tarih ve 2016 /767 E.Nolu, 2018/464 K.Nolu kararı ile iptal kararı verilmiştir. Bu hususlar çerçevesinde imar planı iptal edilmiş olan taşınmaza ait imar durumu bilgisi verilmemektedir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarının iptaline karar verilmiş olup alınmış olan yapı ruhsatları hakkında her hangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi gereği, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının yürütmesinin durdurulması/iptal edilmesi halinde mahkeme kararında yapı ruhsatının yürütmesinin durdurulmasına dair ayrıca bir değerlendirme olmadığı sürece yapı ruhsatının müktesaplığının devam edeceği düşünülmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 54. Maddesinde de ruhsat eklerine uygun bir şekilde devam eden inşaatın bulunduğu bir bölgede plan değişikliği olması halinde dahi ilk ruhsat tarihindeki plan ve yönetmelik hükümlerinin geçerli olacağı, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları ve yapı ruhsatlarının ayrı idari işlemler olduğu ve planlara gelen yürütmeyi durdurma/plan iptali kararından dolayı yapı ruhsatlarının ve yapı kullanım izin belgelerinin durdurulmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir. İmar planına gelen iptal kararına istinaden farklı bir idari işlem olan yapı ruhsatı için ayrıca bir mahkeme kararı olmaksızın yapı ruhsatını durdurmanın hukuki bir yaklaşım olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Söz konusu ruhsatlara ilişkin açılmış bir dava olmadığı, değerlendirme konusu taşınmazların tamamının ruhsatlarının alınmış olduğu, yasal evrak süreçlerinin tam ve eksiksiz olarak alındığı görülmüştür. Taşınmazların mevzuat gereği tüm belgelerinin tam ve eksiksiz alındığı görülmüş olması nedeni ile olumsuz bir durumun olmadığı bilgisi alınmıştır.



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

20.07.2015 tasdik tarihli "Başakşehir İlçesi, 1251 Ada 11 ve 12 Parsel, 1267 Ada 3 Parsel, 1253 Ada 5 Parsel, 1253 Ada 10 Parselin Park Alanında Kalan Kısmı, 1253 Ada 2 Parselin Bir Kısmı, 1285 Ada 2 Parsel Kuzeyindeki Tescil Dışı Alan ve 1288 Ada 3 Parsel Güneyindeki Terkinli Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında "MM-Mahalle Merkezi" lejanında kalmaktadır" şeklinde belirtilmektedir.

1284 ada 2 parsel: 1/1000 ölçekli "20.07.2015 t.t.'li Başakşehir İlçesi, 1251 Ada 11 Ve 12 Parsel, 1267 Ada 3 Parsel, 1253 Ada 5 Parsel, 1253 Ada 10 Parselin Park Alanında Kalan Kısmı, 1253 Ada 2 Parselin Bir Kısmı 1285 Ada 2 Parsel Kuzeyindeki Tescil Dışı Alan ve 1288 Ada 3 Parsel Güneyindeki Terkinli Alana İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında MM:Mahalle Merkezi Alanında, E:2.00 olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde mevcut planının İstanbul 10 İdare Mahkemesinin 07.03.2018 tarih, E:2016/767 Kararı ile plan iptali kararı bulunmaktadır.

ESKİ PLAN NOTLARI

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere ve 08.11.2016 tarihli resmi imar durumuna göre rapor konusu projenin yer aldığı parsel 20.07.2015 Tasdik Tarihli, Başakşehir İlçesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında; Emsal: 2,00 yapılanma koşullu Mahalle Merkezi (MM) alanında kalmaktadır.

Plan Notlarına göre;

**MM ile tanımlanan ticaret alanlarında imalata yönelik günübirlik haftalık ve aylık ihtiyaçlara cevap verecek  arşı, d kk n ile gerekli hizmetleri sağlayacak büro, muayenehane, dernek, sosyal kültürel tesis, konut, kreş, sağlık tesisi, çeşitli hizmet birimleri, cami, mescit vb. kullanışlara yer verilecektir. Kat otoparkı önerilebilir.*

**MM ile tanımlanan ticaret alanlarında ada içi leke boyutları semboliktir ve inşaat emsali (E:2,00) kabulü ile mimari avan projesine uygulama yapılacaktır. Kat otoparkı önerilebilir.*

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Başakşehir Belediyesi'nde taranmış dijital veriler vasıtası ile imar arşivinde yapılmıştır. Ruhsat belgelerinin tüm listesi mal sahibi firma yetkilileri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Mimari proje dijital ortamda incelenmiş olup kat irtifakı kurulmamış olmasından ötürü Tapu Sicil Müdürlüğü'nde proje incelemesi yapılmamıştır.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A BLOK	30.06.2017	771	48	MESKEN	3	14	17	25.041,00 m ²
			20	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	30.06.2017	772	39	MESKEN	3	13	16	16.153,75 m ²
			19	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	30.06.2017	773	24	OFİS/İŞYERİ	3	1	4	6.056,79 m ²
TOPLAM			150					47.251,54 m ²

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A BLOK	29.09.2017	1020	48	MESKEN	3	14	17	25.162,13 m ²
			27	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	29.09.2017	1021	39	MESKEN	3	13	16	16.184,22 m ²
			21	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	29.09.2017	1022	33	OFİS/İŞYERİ	3	1	4	5.989,31 m ²
TOPLAM			168					47.335,66 m ²

Tadilat ruhsat tablosunda A blok 3 +14 olmak üzere toplam 17 kat, mesken ve ofis/işyeri olmak üzere 75 bağımsız bölümden, B blok 3+13 kat olmak üzere toplam 16 kat mesken ve ofis/işyeri olmak üzere 60 bağımsız bölümden ve C blok 3+1 kat olmak üzere toplam 4kat ofis/işyeri ünitelerinden olmak üzere 33 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

29.09.2017 TARİHLİ TADİLAT RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)	Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)	Konut Alan (m ²)	Ofis ve İşyeri Alan (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A BLOK	48	27	8.853	1.369	14.941	25.162,13	5/A
B BLOK	39	21	8.114	1.012	7.059	16.184,22	5/A
C BLOK		33		1.244	4.745	5.989,31	3/B
TOPLAM	87	81	16.966	3.625,29 m²	26.743,92 m²	47.335,66 m²	

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde inşa edilecek proje için 3 adet son tarihli yapı ruhsatı bulunmaktadır. Mevcut inşaat görülmüştür. A blok harfiyat alınmış temel atılmış, B ve C blokta inşaat seviyesi belli bir aşamaya gelmiş olup, Kiler GYO A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 15 olarak belirlenmiştir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan yapılar KİPTAŞ sorumluluğunda olduğundan yapı denetim sisteminin dışındadır. Bu nedenle yapı denetimine ilişkin herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

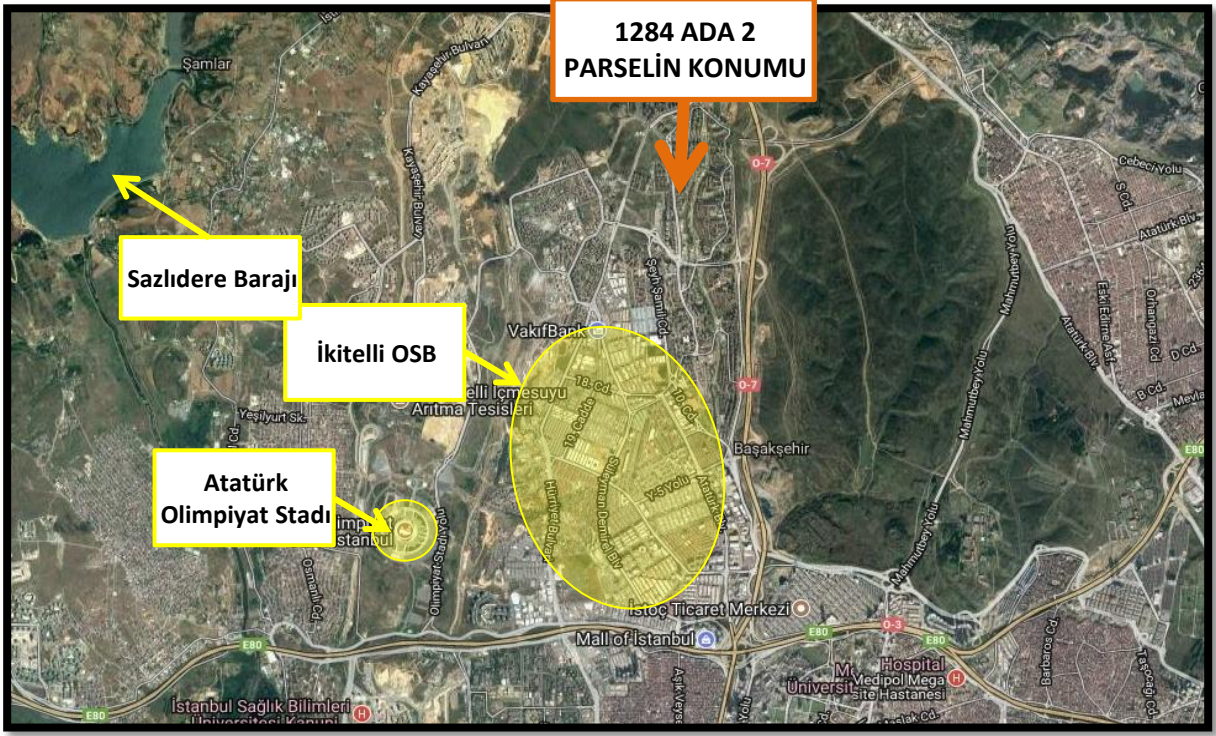
Değerlemeye konu olan taşınmaz ; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1284 ada 2 parselde kain 8607,80 m² alanlı "Arsa" üzerinde ruhsatlandırılmış projedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Başakşehir ilçesi, Başak Mahallesi, Yeşil Vadi Caddesi üzerinde konumlu olan değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede site içerisinde yer alan yüksek katlı konutlar bulunmaktadır. Kiptaş Ortaköy, Maveria Sarayları, Newista Life, Beyzade Konağı, Salacak Sitesi, Oyak Kent 1. ve 2. Etap, Başak Vadi Konutları, Star Park Evleri, 3. İstanbul Başakşehir, Metrokent bölgede yer alan başlıca konut projeleridir.

Değerleme konusu 1284 ada 2 parselin yakın çevresinde Metrokent Metro Durağı, Başakşehir Devlet Hastanesi, Başakşehir Belediyesi, Petek Koleji, Başakşehir Kaymakamlığı, Şehit Polis Mustafa Erdoğan İlkokulu, İkitelli Organize Sanayii, Sular Vadisi Parkı, İmamı Azzam Camii, Başçarşı, Terasium AVM ve Atatürk Olimpiyat Stadı bulunmaktadır.

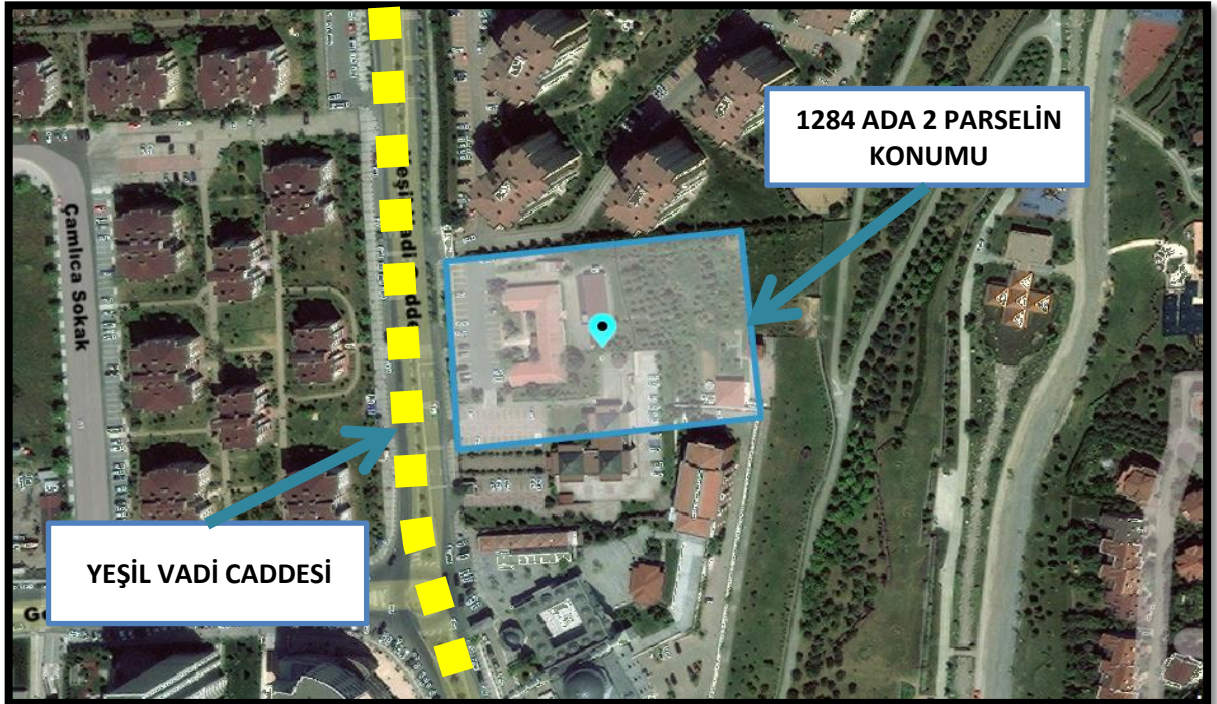


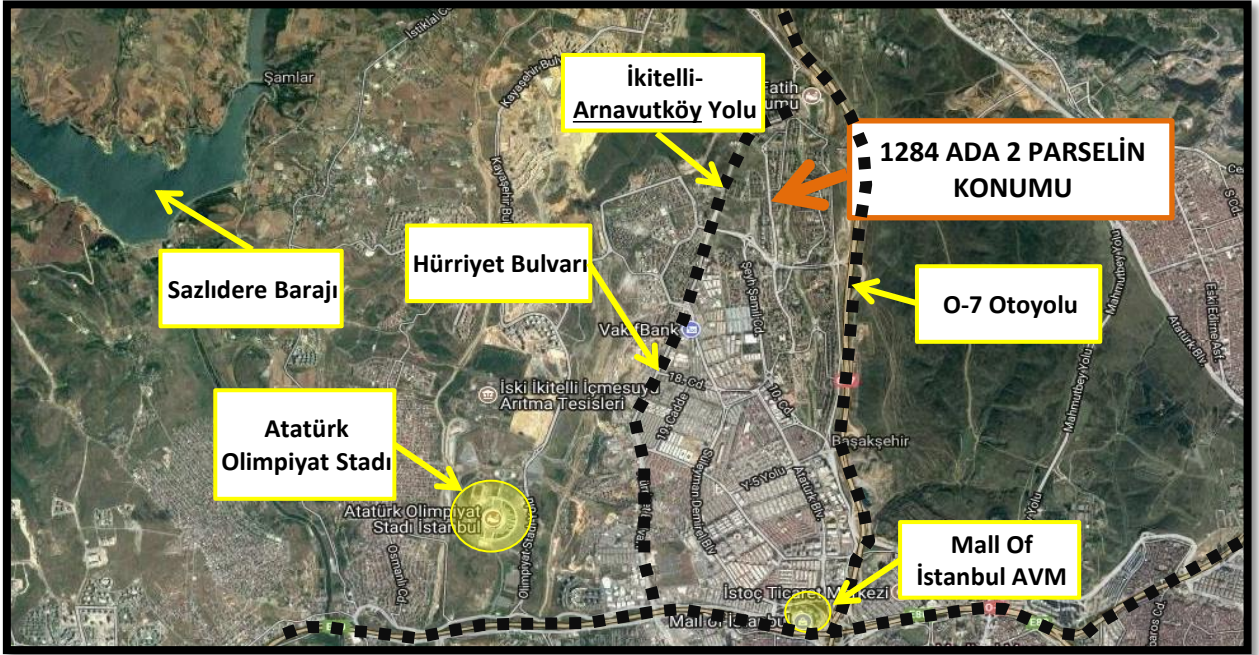


3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Başakşehir ilçesi, Başak Mahallesi, Yeşil Vadi Caddesi üzerinde konumlu olup, taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Toplu taşıma araçları ile Yeşil Vadi Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Özel araçlar ile Avrupa Otoyolu üzerinden O-7 otoyolu ve Kanuni Sultan Süleyman Caddesi aracılığı ile Yeşil Vadi Caddesi'ne erişilebilir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

1284 Ada 2 Parsel; 8607,8 m² alana sahip olup taşınmaz Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret (79006 / 215195) ve Kiler Holding A.Ş (136189 / 215195) hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Parsel topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Referans Başakşehir isimli bir proje inşa edilmektedir. Referans Başakşehir Projesi 2 adet konut ve ofis/işyeri bloğu ve 1 adet ofis/işyeri bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 87 adet konut birimi ve 81 adet ticari birim olmak üzere toplam 168 adet ünite bulunmaktadır. Referans Başakşehir Projesinde ruhsattaki konut + ticaret alanları toplam 20.591,74 m² ve ortak alanlar 26.743,92 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 47.335,66 m² alanlıdır. Mevcut inşaat yerinde görülmüştür.

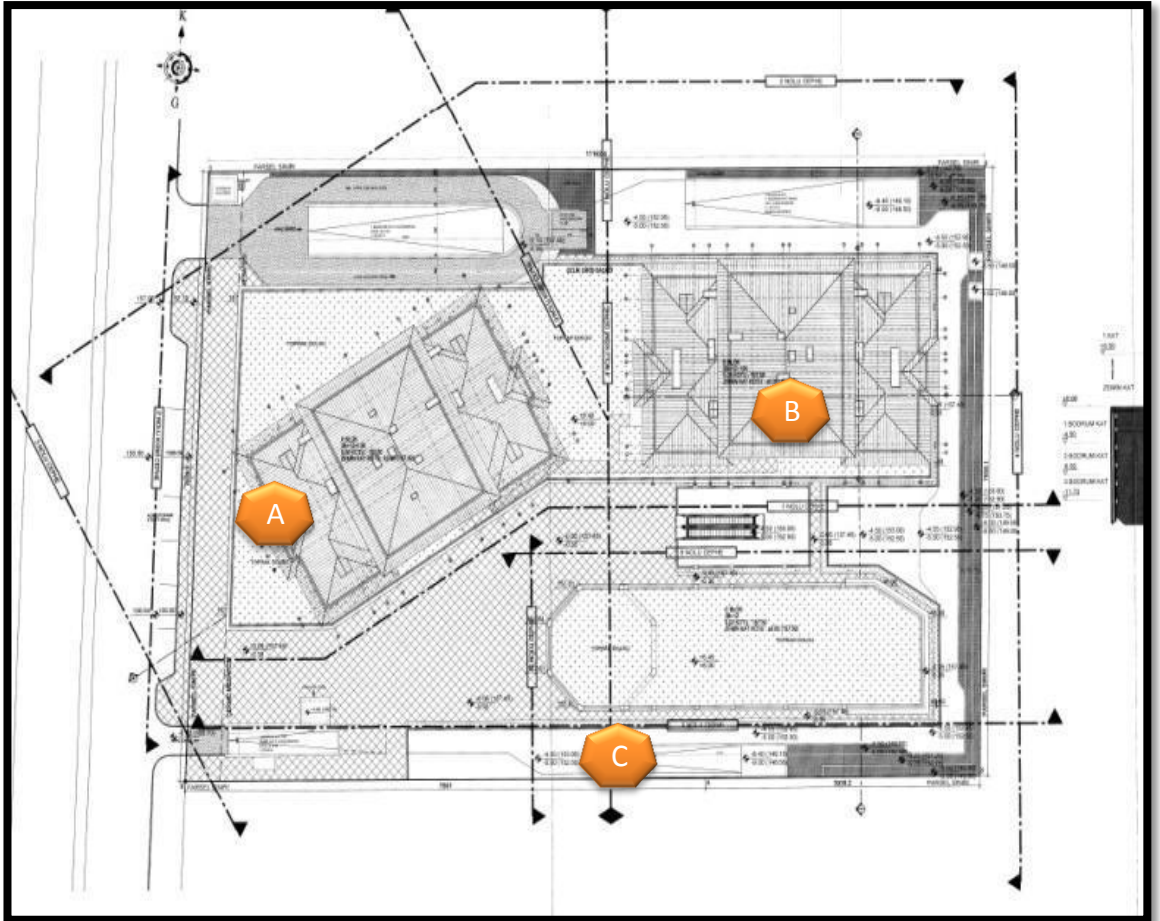
Değerleme konusu parsel üzerine inşa edilecek proje kapsamında 3 adet blok için alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır. Proje, A Blok olarak tanımlanmış konut ve ofis/işyeri bloğu, B Blok olarak tanımlanmış konut ve ofis/işyeri bloğu ve C Blok olarak tanımlanmış ofis/işyeri bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 87 adet konut birimi ve 81 adet ticari birim olmak üzere toplam 168 adet ünite bulunmaktadır. Ticari birimler C blokta ve A ile B bloklarının zemin ve 1. bodrum katlarında, konut birimleri A ve B blokta normal katlarda konumlanmışlardır. Proje ruhsattaki konut alanları toplam 16.966,45 m², ticaret alanları toplam 3.625,29 m² ve ortak alanlar toplam 26.743,92 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 47.335,66 m² alanlıdır.

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

A Blok: Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 13 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 48 adet mesken ve 27 adet ticari birim olmak üzere toplam 75 birim tanımlıdır.

B Blok: Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet mesken ve 21 adet ticari birim olmak üzere toplam 60 birim tanımlıdır.

C Blok: Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok 3 bodrum kat ve zemin kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 33 adet ticari birimi tanımlıdır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.





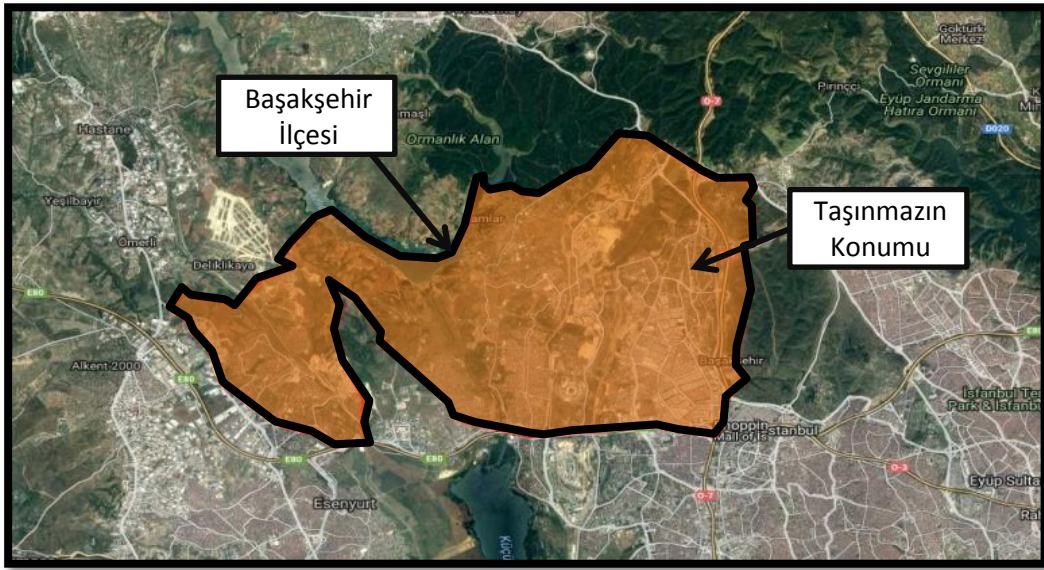
Harita 2 - İstanbul'un İlçelerinin Konumları

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği Küçükçekmece ve Esenler'den ayrılan mahalleler ile Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleştirilmesiyle kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 verilerine göre ilçe nüfusu 396.728 kişidir. Başakşehir ilçesi 11 mahalleden oluşmaktadır.

Başakşehir İlçesi'nin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi ilçe sınırları içinde doğar ve ayrıca Bahçeşehir'den de İspartakule deresi geçmektedir.





4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıtıldığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Ana yola cepli konumda yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Hisseli mülkiyete sahiptir.
- * İnşaat tamamlanma oranı düşük seviyededir.
- * Mahkeme kararı ile İmar planı iptali edilmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

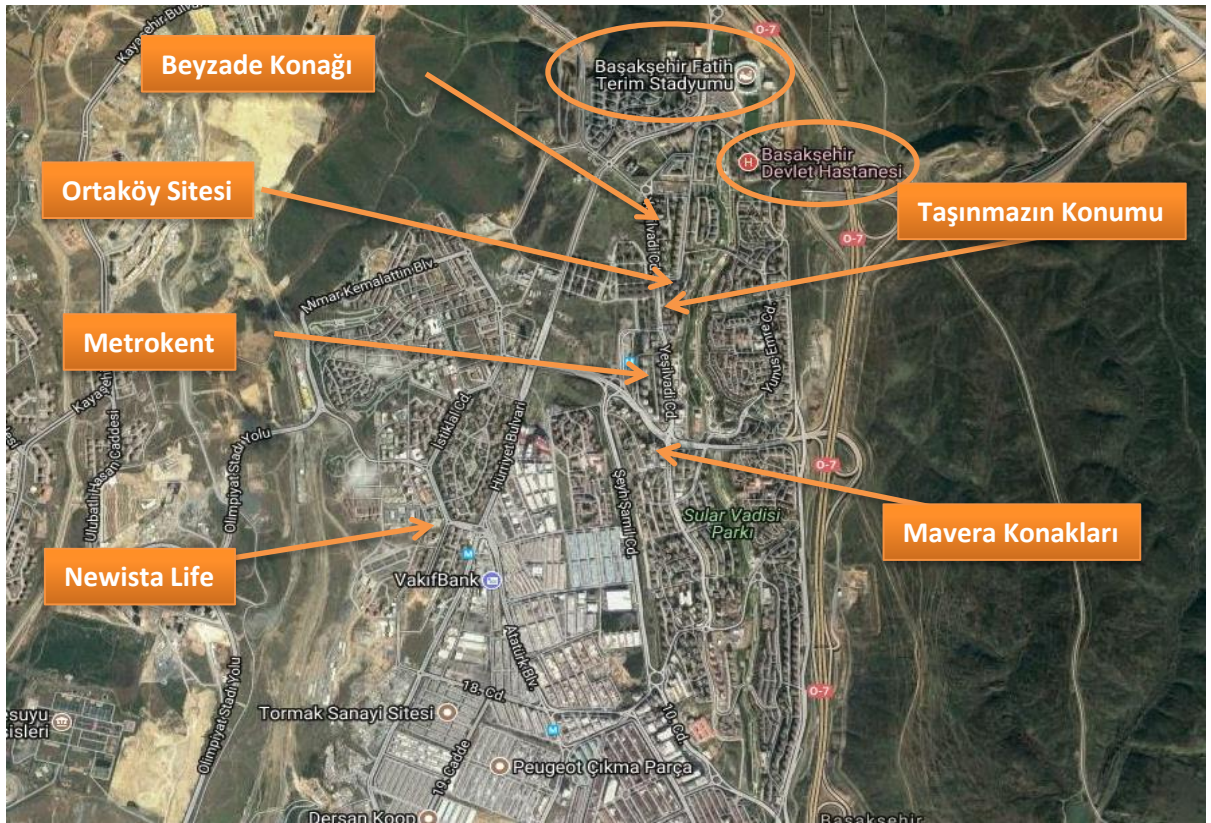
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Referans Başakşehir Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden ve Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Konut Emsalleri

* BEYZADE KONAĞI				
		<p>Akyapı İnşaat tarafından Başakşehir'de inşa edilen Beyzade Konağı projesi; 4.384 m² arsa alanı üzerinde, tek blok ve 29 adet konuttan meydana gelen butik bir projedir. Daire için 750.000-USD istenmektedir. (Dolar kuru taşınmaz için 1\$=3,80 TL olarak kabul edilmiştir)</p> <p>Arsa alanının % 90'ı yeşil alana ayrılan ve 2016 yılı başında teslimi gerçekleşen projede kapalı yüzme havuzu, sauna, hamam, fin hamamı, fitness salonu, oyun alanı ve kapalı otopark bulunmaktadır.</p>		
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ere Gayrimenkul 0 533 733 03 33	5+1	300m ²	2.700.000 TL	9.000 TL/m ²
Ortalama				9.000
* MAVERA SARAYLARI				
		<p>Makro İnşaat tarafından 10 bin metrekare alanda inşa edilen proje 3 bloktan ve sadece 56 özel tasarım daireden oluşmaktadır.</p> <p>Sosyal alanlarıyla fark yaratması amaçlanan projede 7/24 güvenlik hizmetinin yanı sıra yürüme ve koşu yolları, saray bahçeleri, çeşmeler, gölet, şelale, fıskiyeler, süs havuzları, kamelyalar, çocuk oyun parkları, basketbol, voleybol ve mini futbol ortak spor alanları bulunmaktadır.</p> <p>2015 yılında teslimi yapılan projede 4+1, 5+1 ve 6+2 tipinde konut bulunmaktadır.</p>		
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ercan Emlak 0 552 219 69 29	5+1 4. Kat	310m ²	3.800.000 TL	12.258 TL/m ²
Makro Gayrimenkul 0 533 749 60 37	6+2 6. kat	553m ²	5.500.000 TL	9.946 TL/m ²
Ortalama				10.776,36 TL/m²

* **KİPTAŞ METROKENT**



Kiptaş tarafından 58.000 m² arsa üzerine inşa edilmiş proje 16 blokta yer alan 1492 konuttan ve 1+1'den 5+1'e kadar 5 farklı konut tipinden oluşmaktadır.

2011 yılında teslimi gerçekleşen Başakşehir Metrokent'te, jimnastik salonu, tenis kortu, voleybol ve basketbol sahası, restoranlar, sosyal tesis, kafeteryalar, çocuk oyun alanları, kır kahveleri, şelaleli havuzlar, bisiklet ve koşu yolu sosyal olanakları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Abdullah Emlak 0 533 654 31 22	4+2 22. Kat	316m ²	2.250.000 TL	7.120 TL/m ²
Serra Emlak 0 538 584 28 13	4+1 6. Kat	174m ²	1.100.000 TL	6.322 TL/m ²
Turyap Metrokent 0 532 231 92 26	4+1 9. Kat	174m ²	975.000 TL	5.603 TL/m ²
Net Gayrimenkul 0 537 696 48 99	4+1 13. Kat	174m ²	1.050.000 TL	6.034 TL/m ²
Ortalama				6.414 TL/m²

* **BAŞAKŞEHİR 5. ETAP-ORTAKÖY SİTESİ**



Kiptaş tarafından inşaatı tamamlanmış olan Başakşehir 5. Etap'ta toplam 4952 daire bulunmaktadır. 5. Etap konutlarının çevresinde yeşil alanlara, yürüyüş patikalarına ve parklara geniş yer verilmiştir. Projede İlk öğretim okulları, camiler, Çocuk oyun alanları, otoparklar, alışveriş merkezleri, sosyal donatı alanları, 24 saat özel güvenlik bulunmaktadır.

Ortaköy Sitesi 5. Etap'ta güney kısımda yer almaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap Metrokent 0 532 231 92 26	3+1 1. kat	120m ²	630.000 TL	5.250 TL/m ²
Ribat Gayrimenkul 0 537 742 33 79	3+1 1. kat	120m ²	605.000 TL	5.042 TL/m ²
Corridor Gayrimenkul 0 533 451 57 99	3+1 giriş kat	120m ²	599.999 TL	5.000 TL/m ²
Century21 Albayrak 0 554 341 17 08	3+1 6. kat	120m ²	585.000 TL	4.875 TL/m ²
Ortalama				5.042 TL/m²

* **3. İSTANBUL BAŞAKŞEHİR**



Asaf İş Adi Ortaklığı tarafından yürütülen Temmuz 2019'da teslim edilmesi planlanan proje 115.000 m² arsa alanı üzerinde yer alacak 1.203 daire ve 212 ticari birimden oluşmaktadır.

Bay ve bayanlar için ayrı olarak dizayn edilen toplam 3 sosyal tesis, mağaza, restoran ve kafelerin bulunduğu 1,4 km'lik yürüyüş parkuru ile kapalı otopark, sauna, oyun parkı, kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, voleybol sahası, tenis kortu, futbol sahası projede yer alan başlıca sosyal olanaklardır.

2019 yılında teslim edilmesi hedeflenen proje 2+1, 3+1 ve 4+1 tipindeki dairelerden oluşmaktadır.

Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
2+1	104m ²	525.000 TL	5.048 TL/m ²
3+1	160m ²	730.000 TL	4.563 TL/m ²
4+1	222m ²	1.216.000 TL	5.477 TL/m ²
Ortalama			5.084 TL/m²

Dükkan Emsalleri

1 Büyükömerler Emlak

Tel 0 532 425 99 99

Yeşil Vadi Caddesi üzerinde, Metrokent Sitesinde düz giriş dükkan tek hacme sahip olup, 200 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmazın 5.000.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	200 .-M ²	5.000.000 .-TL	25.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Sahibinden

Tel 0 538 441 23 53

Yeşil Vadi Caddesi üzerinde, Maveria Sitesinde düz giriş dükkan tek hacme sahip olup, 307 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmazın 4.900.000.-TL'den satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	307 .-M ²	4.900.000 .-TL	15.961 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Lider Emlak

Tel 0 532 223 48 78

Yeşil Vadi Caddesi üzerinde, Metro Residence sitesinde zemin katta yer almakta olan dükkan tek hacme sahip olup, 50 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmazın 700.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	50 .-M ²	700.000 .-TL	14.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

4 Altın Emlak

Tel 0 533 330 58 88

4. Etap 2. Kısım, Salkım Sitesinde düz giriş dükkan tek hacme sahip olup, 90 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmazın 850.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	90 .-M ²	850.000 .-TL	9.444 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

5 Turyap Başakşehir 5. Etap

Tel 0 532 296 87 24

2. etap Olimpia AVM düz giriş yola cephe, tek hacme sahip dükkan 50 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmazın satış fiyatının 625.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	50 .-M ²	625.000 .-TL	12.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

6 Turyap Kiptaş Vaditepe

Tel 0 533 623 83 97

4. etap Piramit Çarşı içerisinde, zemin katta, tek hacme sahip dükkan 165 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmazın satış fiyatının 1.500.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	165 .-M ²	1.500.000 .-TL	9.091 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

7 TGM Trend Emlak

Tel 0 530 586 94 39

Nidapark Başakşehirde, düz giriş yola cephe, tek hacme sahip dükkan 104 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmazın satış fiyatının 870.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	104 .-M ²	870.000 .-TL	8.365 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

8 Trade Firts Gayrimenkul

Tel 0 553 938 17 38

2. etap Olimpia AVM'ye yakın, Erdem Beyazıt Caddesi üzeri, düz giriş yola cephe, tek hacme sahip dükkan 75 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmazın satış fiyatının 950.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	75 .-M ²	950.000 .-TL	12.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

Arsa Emsalleri



1 Coldwel Banker Bravo

Tel 0 532 621 45 76

Başakşehir Mahallesinde, Hürriyet Bulvarına cepheli, Emsal: 1,25, Ticaret + Konut İmarlı, Arsa niteliğindeki taşınmaz 1.110 m² alana sahip olup, 7.800.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	1110 .-M ²	7.800.000 .-TL	7.027 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

2 Büyükömerler Emlak

Tel 0 532 425 99 99

Başakşehir Mahallesinde, cadde cepheli, Yeşil Vadi üzerinde hisseli mülkiyete sahip, niteliğindeki taşınmaz 1.700 m² alana sahip olup, 8.500.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	1700 .-M ²	8.500.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

3 Century 21 Albayrak

Tel 0 532 597 73 53

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı cadde olan Yeşil Vadi Caddesi üzerinden Belediye yönünde sol cephede yer almakta olan 20.000 m² Ticaret + Konut imarlı arsa 70.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	20000 .-M ²	70.000.000 .-TL	3.500 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

4 Marvel Emlak

Tel 0 532 306 85 03

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Ziya Gökalp Mahallesinde, Emsal: 1,00, Ticari imarlı arsa 3.000 m² alana sahip olup, 10.500.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	3000 .-M ²	10.500.000 .-TL	3.500 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 Alpha Group Gayrimenkul

Tel 0 541 428 47 49

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Metrokent Sitesinin batı cephesinde, Hürriyet Bulvarına 2. cephe, mevcut durumda imara kapalı tarla vasıflı taşınmaz 3300 m² alana sahip olup, 15.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	3300 .-M ²	15.000.000 .-TL	4.545 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6- Medyadan

İstanbul Defterdarlığı Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından 08.08.2017 ilan tarihli, İkitelli-1 Mahallesi 2313 m² yüz ölçümlü sanayi alanında kalmakta olan 1334 ada 1 parsel, 16.770.000.-TL'den ihaleye çıkarılmıştır. (7.250.-TL/m²)

Başakşehir Belediye Başkanlığı tarafından 12.07.2017 tarihli, İkitelli-2 Mahallesi 2272,50 m² yüz ölçümlü, emsal: 2,00 konut alanında kalmakta olan 569 ada 13 parsel 7.946.000.-TL'den ihaleye çıkarılmıştır. (3.497.-TL/m²)

Başakşehir Belediye Başkanlığı tarafından 12.07.2017 tarihli, İkitelli-2 Mahallesi 2044,47 m² yüz ölçümlü, emsal: 2,00 ticaret+konut alanında kalmakta olan 577 ada 8 parsel 8.076.000.-TL'den ihaleye çıkarılmıştır. (3.950.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle kayabaşı bölgesinde olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek 1284 ada 2 parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde proje geliştirilmiş olması, kat irtifakı kurulmamış olması değer takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 4.000-7.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 6.762.-TL olarak takdir edilmiştir.

Bölgedeki konut-ofis-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 4.500-10.000 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 7.780 TL/m² takdir edilmiştir.

Dükkan emsalleri ise değerlendirildiğinde benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 8.000-18.000 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 15.460 TL/m² takdir edilmiştir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-4	E-6
SATIŞ FİYATI		7.800.000	10.500.000	8.076.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	8.607,80 m ²	1.110	3.000	2.044
BİRİM M ² DEĞERİ		7.027	3.500	3.950
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%
İMAR KOŞULLARI	E:2,00	E:1,25	E:1,00	E:2,00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
FONKSİYON	MM	K+T	Ticaret	K+T
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -12%	İYİ -12%	İYİ -12%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	ruhsatlı arsa	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		43%	48%	28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.762	10.049	5.180	5.056

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
1284	2	8.607,80	6.762	58.202.683,27	11.043.314,22
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				58.200.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-5	E-7
SATIŞ FİYATI		4.900.000	625.000	870.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	307 15.961	50 12.500	104 8.365
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	kat irtifakı kurulmamış	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		35%	15%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.460	21.547	14.375	10.457

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Metrokent	Mavera Sarayları	3. İstanbul Başakşehir
SATIŞ FİYATI		-	-	-
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100			
BİRİM M ² DEĞERİ		5.855	10.776	5.084
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		12%	-7%	33%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.780	6.558	10.022	6.762

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için ~6.762.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Bloklara ait ruhsatlar incelendiğinde A ve B blok için VA, C blok için 3B yapı sınıfında ruhsat alındığı görülmüştür. Yapılacak proje kapsamında C blok için 4A yapı sınıfı grubu üzerinden yapılacağı öngörülmüştür.

Yapı birim maliyetlerinin gösterildiği Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesaplamasında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tablosu ve Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre tüm yapı sınıflarında inşaat birim m² değerleri farklılık göstermektedir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp resmi olarak ilan edilen değerlerdir.

Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler 2018 yapı birim maliyeti VA yapı sınıfı ve grubuna göre 1.642.-TL/m², 3B yapı sınıfı ve grubuna göre 966.-TL/m² olarak öngörülmüştür. Diğer maliyetler başlığı altında değerlendirme tarihine kadar yapılan, ruhsat, harçlar vb. toplam harcamalar yaklaşık 11.051.457.-TL olarak hesaplanmıştır. Bu maliyetlerin içine proje çizim maliyetleri ruhsat harçları dahildir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI							
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER			ALAN		ONGORULEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ	
A BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	25.162,13	M ²	=	41.316.217 .-TL
B BLOK	1.642	.-TL/M ²	X	16.184,22	M ²	=	26.574.489 .-TL
C BLOK	966	.-TL/M ²	X	5.989,31	M ²	=	5.785.673 .-TL
1284 ada 2 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	73.676.380 .-TL
Diğer Maliyetler Tamamlanma Oranı						=	15,00%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ						=	11.051.457 .-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere A, B, C bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir. Proje tamamlanma oranı kabulü için tarafımıza Kiler GYO A.Ş. tarafından verilen toplam proje ilerleme yüzdesi olan yaklaşık % 15 seviyesi esas olarak alınmıştır. Bu inşaat seviyesine karşılık gelen inşaat maliyeti değeri **11.096.377 TL** dir.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	73.676.380	.-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	11.051.457	.-TL
Maliyet Açısından İnşaat Tamamlanma Oranı	=	15%	
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	=	15%	

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD)	=	235.774.379	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	73.676.380	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı)	=	58.200.000	.-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 103.897.999 .-TL

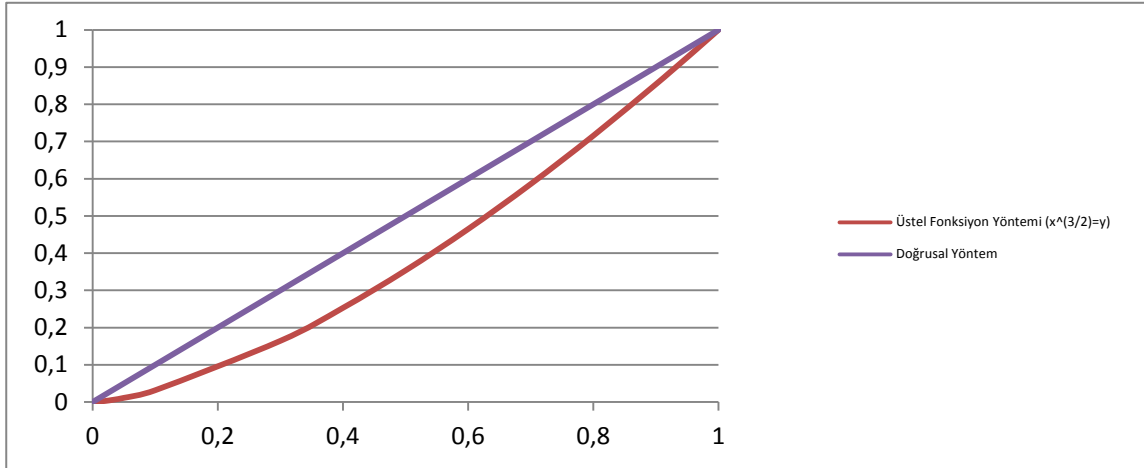
olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirilmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(5/3)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 15,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 4,23%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 103.897.999 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 4,23%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 4.399.729 .-TL
---	-------------------------

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 58.200.000 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 11.051.457 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 4.399.729 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)	= 73.651.000 .-TL
---	--------------------------

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin (1/1 Tam Hissesinin) Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	73.650.000,00
--	----------------------

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli (24.10.2018) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %16,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkullerin arsa nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsaya yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttırabilecek bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazların hisseli olması, henüz üzerlerinde proje geliştirilmemiş olması, uzun vadeli yatırım olması nedeni ile gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %2,50 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 16,50 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir. Nihai hesaplamalarda taşınmazların üzerinde henüz inşaa faaliyet olmaması, hisseli mülkiyet olmaları vb. unsurlar göz önünde bulundurularak risk primi 2,50 olarak öngörülmüştür.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 16,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 19,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %19,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 1284 ada 2 parsel üzerinde yer alan Referans Başakşehir Projesi kapsamında yer alan bağımsız birimlerin satılabilir alan bilgileri Kiler GYO A.Ş.tarafından hazırlanan icmal listelerden hesaplanmıştır.

Kiler GYO A.Ş.'den tarafımıza iletilen bilgilere göre, mimari proje ve icmal listelerine göre "tahsisli alanlar ve balkonlar dahil satılabilir alanların" A blok 11.182,23 m² konut ve 1.800,80 m² işyeri, B blok 10.335,03 m² konut ve 1527,70 m² işyeri, C blok 1671,30 m² işyeri olmak üzere toplam 26.517,06 m²'dir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Kurumdan gerçekleşen satışlara dair bilgi alınamamış olup, tarafımızca öngörülen dönemsel satış oranları aşağıdaki gibidir.

Dağılım	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Konut	30,00%	45,00%	25,00%
Ticaret	20,00%	45,00%	35,00%

Konut ünitelerinin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 7.780.-TL/M² ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda enflasyon oranı da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır. Konutların dönemlere göre öngörülen satış oranları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir. Ticari ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 15.460.-TL/M² ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %20 oranında artacağı varsayılmıştır. Konutların dönemlere göre öngörülen satış oranları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Satış Fiyatı	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Konut	7.780 TL/m ²	9.336 TL/m ²	11.204 TL/m ²
Ticaret	15.460 TL/m ²	18.552 TL/m ²	22.262 TL/m ²

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler her blok için 2018 yapı birim maliyeti VA yapı sınıfı ve grubuna göre 1.642.-TL/m², 3B yapı sınıfı ve grubuna göre 966.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Toplam İnşaa Maliyeti				
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER		ALAN	ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ
A BLOK	1.642 TL/m ²	X	25.162,13m ²	= 41.316.217 TL
B BLOK	1.642 TL/m ²	X	16.184,22m ²	= 26.574.489 TL
C BLOK	966 TL/m ²	X	5.989,31m ²	= 5.785.673 TL
1284 ada 2 parsel için Öngörülen Toplam İnşaa Maliyeti				73.676.380 TL

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 21.517 m² inşaat alanına sahip olması öngörülen konut projesi için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem
Dağılım	60,00%	40,00%
İnşaat (m²)	28.401,40 m ²	18.934,26 m ²
Maliyet (TL)	44.205.828 TL	29.470.552 TL

Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %2 oranında satış & pazarlama maliyeti, %1 oranında proje yönetim gideri hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Değerleme konusu 1284 ada 2 parsel üzerinde yer alan Referans Başakşehir Vadi Projesi kapsamında yer alan bağımsız birimlerin satılabilir alan bilgileri Kiler GYO A.Ş.tarafından hazırlanan icmal listelerden hesaplanmıştır.

Kiler GYO A.Ş.'den tarafımıza iletilen bilgilere göre, mimari proje ve icmal listelerine göre satılabilir alanların A blok 11.182,23 m² konut ve 1.800,80 m² işyeri, B blok 10.335,03 m² konut ve 1527,70 m² işyeri, C blok 1671,30 m² işyeri olmak üzere toplam **26.517 m²'dir**.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin, Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

	İNŞAAT ALANI	SATILABİLİR ALAN
A BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	25.162,13	12.983,00
B BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	16.184,22	11.862,70
C BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	5.989,31	1.671,30
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	47.335,66	26.517,00

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki net bugünkü değeri için %19,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda ~235.774.379.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	235.774.379 .-TL
---	-------------------------

PROJE HASILATI NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	21.517,26
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	4.999,80
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	26.517,06

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	30,00%	45,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	6.455	9.683	5.379	21.517
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	7.780	9.336	11.204	
Satış Geliri (Konut)	84.000.000	90.402.186	60.268.124	234.670.310
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	20,00%	45,00%	35,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	1.000	2.250	1.750	5.000
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	15.460	18.552	22.262	
Satış Geliri (Dükkan)	15.459.036	41.739.396	38.956.770	96.155.202
Satış Gelirleri (Toplam)	99.459.036 TL	132.141.582 TL	99.224.894 TL	330.825.511 TL

Gelirlerin Net Nakit Akımı	99.459.036 TL	132.141.582 TL	99.224.894 TL	330.825.511 TL
-----------------------------------	---------------	----------------	---------------	-----------------------

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ

İNDİRGE ME ORANI	18,00%	20,00%
Projenin Net Bugünkü Değeri (NPV)	239.580.679 TL	232.069.331 TL

TAŞINMAZ İÇİN YAPILAN SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA YÜKLENİCİ PAYINA DÜŞEN HAKLARIN DEĞER TAKDİRİ
6.3.3 - (Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmelerden Doğan Haklarının Net Bugünkü Değeri)

*** KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. (İDARE) ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (YÜKLENİCİ) arasında Başakşehir Evleri İnşaatlarının Trampa, Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşine ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanmıştır.**

"KİLER Holding A.Ş.'ne alt İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 1266 ada, 1 nolu parsel ile KİPTAŞ'a ait birtakım parsellere dair yapılan Plan Tadilatı sonucu mülkiyeti KİPTAŞ'a ait 8.607,80 m² alanlı, F21C12D4A pafta, 1284 ada, 2 nolu parsel oluşturulmuştur. Plan Tadilatı neticesinde KİLER Holding A.Ş.'ye ait 5.447,56 m² alanlı, 1266 ada, 1 nolu parsel Sosyal Kültürel Tesis alanı olarak fonksiyon değişikliğine uğramıştır. KİLER Holding A.Ş.'nin 1266 ada 1 nolu parseldeki hissesinin hissesi oranında, Plan Tadilatı neticesinde mülkiyeti KİPTAŞ adına geçen F21C12D4A pafta, 1284 ada 2 nolu parsel ile trampa edilmesi, yeni oluşacak hisse durumuna göre Trampa İşlemi yapılması, (Trampa işlemi, tapu ve hak devirleri daha sonra gerçekleştirilecektir.)

Yapılacak trampa işlemi sonrası; 5.447,56 m²'si KILER Holding A.Ş., 3.160,24 m²'si KİPTAŞ adına kayıtlı bir alan haline gelecektir. Bu bağlamda her ne kadar KİPTAŞ adına 3.160,24 m²'lik alan kayıtlı olacaksa da, bu alanın 1.368 m²'si KİPTAŞ ile Bilim Ve İnsan Vakfı arasında 6 adet işyerinin satışına ilişkin 30.7.2009 tarihinde imzalanmış olan 'Başakşehir İkitelli 5. Etap Konutları İşyerleri Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi' gereği Bilim Ve İnsan Vakfına ait olduğundan, netice olarak KİPTAŞ, yeni oluşan parselin 1.792,24 m²'sinde hak sahibi olacaktır. Trampa işlemi neticesinde bu alanda KİPTAŞ hissesi 1.792,24 m²'dir.

Madde 4(d): Sözleşme tarihinden sonra ilgili yasa ve mevzuatlardaki değişiklikler nedeni ile ve/veya Projelerin ilgili Belediyesi'nce onaylanması safhasında inşaatı esas toplam emsal değerinde artma veya eksilme olması durumunda, İdare Payı Geliri Oranı değişmemek kaydıyla, İdare Payı Toplam Geliri etkileşim oranında değişecektir. İdare Payı Toplam Geliri, Kiptaş mülkiyetindeki arsa içerisinde yapılacak Trampa işleminden sonra kalacak Kiptaş hissesinin, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü'ne tabi alan için 3.584,48-m² emsale esas alan üzerinden verilmiştir.

İdarenin iş bu sözleşme konusu arsa üzerindeki 1792,24/86077,8 arsa payına denk gelen 1792,24 m² arsa hissesi için;

- bağımsız bölümlerin satışından sağlanacak satış toplam gelir miktarı (STG) 32.000.000.-TL,
- İdare'ye ödenecek arsa satışı karşılığı idare payı toplam gelir miktarı (IPTG) 13.440.000.-TL satış toplam gelirinin artması durumunda artan gelir de aynı oranda paylaşılacaktır.

Sözleşme tarihinden sonra, emsal artışı nedeniyle toplam satış gelirinde meydana gelebilecek olan artış bedellerinin KİPTAŞ'a ödenmesi ek protokol ile düzenlenecektir. Taraflar iş bu sözleşmeyi 3.584,48-m² inşaat alanı emsalini esas alarak akdetmiş olup, inşaat emsalinde değişiklik olması halinde Yüklenicinin % 58 ile İdarenin % 42 oranındaki paylaşım miktarları göz önüne alınacaktır. Kiptaş arsa hissesi karşılığı oluşan Satış Toplam Gelirinin 32.000.000.- TL'yi aşması halinde, aşan kısım için geçerli paylaşım % 42 İdare, %58 Yüklenici şeklindedir.)

Arsa Satışı Karşılığı idare Payı Geliri ruhsat tarihinden başlayarak 90 gün içerisinde peşin tutar olan 1.344.000.-TL ödenecektir. Bakiye kalan kısmın ilk ödemesi ruhsat tarihinden itibaren 180. günde başlamak üzere 90 günlük aralıklarda 9 eşit taksitle ödenecektir. (900. günde tamamlanmıştır.)

*** Bilim ve İnsan Vakfı (Hak Sahibi) ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yüklenici) arasında Beyoğlu 27. Noterliği'nin 22.12.2016 tarih ve 49925 sayılı yevmiye ile tasdik edilmiş Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır.**

Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım San. Ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı olan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başah Mahallesi'nde kain, tapunun; F21C12D4A pafta, 1284 ada, 2 parsel sayılarında kayıtlı 8.607,80 m² yüzölçümlü arsanın 1.368 m²'lik kısmı Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım San. Ve Tic. A.Ş. ile Bilim ve İnsan Vakfı arasında 6 adet işyerinin satışına ilişkin 30.07.2009 tarihinde imalanmış olan 'Başakşehir İkitelli 5. Etap Konutları İşyerleri Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi' gereği Bilim ve İnsan Vakfına aittir.

Plan tadilat neticesinde yeni oluşan 1284 ada, 2 nolu gayrimenkuldeli Kiptaş adına kayıtlı olan alandan Bilim ve İnsan Vakfının hak sahibi olduğu 1.368 m² lik kısım ile ilgili olarak, inşaat aşamasında geçerli olan imar durum ve zemin şartları göz önünde bulundurularak "YÜKLENİCİ" tarafından hazırlanacak kesin vaziyet planı, projelerine, mahal listesi ve teknik şartnamelere uygun olarak "YÜKLENİCİ" tarafından, bu sözleşme ve eklerinde belirlenen şartlar dahilinde, ilgili kurum ve kuruluşlarca yayınlanmış yönetmelikler çerçevesinde ANAHTAR TESLİMİ İNŞAAT yapılması, yapılmış inşaatlardan %46 (yüzde kırkaltı)'lık kısmının Bilim ve İnsan Vakfı'na teslim edilmesidir.

Bilim ve İnsan Vakfı (Hak Sahibi) ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yüklenici) arasında imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin 5. maddesi gereği, 25.09.2017 tarihinde imzalanan protokol ile bağımsız bölümler taraflar arasında paylaştırılmıştır.

Vaziyet planı ve kat planlarında bu bağımsız bölümler işaretlenerek Protokol'e eklenmiştir.

İncelenen sözleşmelere göre;

- KIPTAŞ'a ait 1.792,24 m² alan üzerinden paylaşım sonucu, KİLER GYO A.Ş.'ye %58(1.039,50 m²),

- BİLİM VE İNSAN VAKFI'na ait 1.368 m² alan üzerinden paylaşım sonucunu, KİLER GYO A.Ş.'ye %54(738,72 m²) sözleşmeye dayalı hak sağlamaktadır.

* Kiler GYO A.Ş.'nin, Kiptaş ve Bilim Ve İnsan Vakfı ile yapılan Sözleşmeye Dayalı Hakka tekabül etmekte olan arsa miktarı toplam 1.778,22 m² ve bu alana istinaden toplam alan üzerinden hak oranı %20,66'dır.

Arsa sahiplerinden olan Kiler Holding A.Ş. ile Kiler GYO A.Ş. Arasında henüz sözleşme bulunmadığından, Kiler Holding hissesi değerlendirme dışı tutulmuştur. Ancak arsa üzerinde proje bir bütün olarak geliştirildiğinden projenin tamamının değeri bulunmuş daha sonra Kiler Holding hissesi içerisinden ayrıştırılmıştır.

Yüklenici açısından projenin nakit akım tablosu oluşturulurken Satış Gelirleri Arsa sahipleri ve Yüklenici (Kiler GYO) olarak ayrılmıştır. Dönemsel satış gelirinin toplamı yüklenici için %20,66 üzerinden hesaplanmıştır.

Yüklenici payına düşen gider hesaplaması Kiptaş ve Bilim ve İnsan Vakfının arsadaki hisse/payına düşen toplam 3.160,24 m² arsa alanının, toplam arsa alanına oranı %36,71 olup, yüklenici payına düşen gider bu oran üzerinden hesaplanmıştır.

YÜKLENİCİ AÇISINDAN PROJENİN NAKİT AKIŞLARI						
			1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
Satış Gelirleri (Toplam)						
<i>Konut</i>			84.000.000	90.402.186	60.268.124	234.670.310
<i>Dükkan</i>			15.459.036	41.739.396	38.956.770	96.155.202
Satış Gelirleri (Toplam)			99.459.036 TL	132.141.582 TL	99.224.894 TL	330.825.511 TL
Hasılat Payı (Arsa Sahibi Açısından)	79,34%		78.910.799 TL	104.841.131 TL	78.725.031 TL	262.476.961 TL
Hasılat Payı (Yüklenici Açısından)	20,66%		20.548.237 TL	27.300.451 TL	20.499.863 TL	68.348.551 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI						
<i>İnşaat Maliyetleri</i>			44.205.828	29.470.552	0	73.676.380
<i>Proje Yönetim Giderleri</i>	1,00%		994.590	1.321.416	992.249	3.308.255
<i>Satış ve Pazarlama Giderleri</i>	2,00%		1.989.181	2.642.832	1.984.498	6.616.510
TOPLAM GIDERLER			47.189.599	33.434.800	2.976.747	83.601.145
YÜKLENİCİ PAYINA DÜŞEN TOPLAM GİDER	36,71%		17.323.302	12.273.915	1.092.764	30.689.981
Net Nakit Akışları			3.224.935 TL	15.026.536 TL	19.407.099 TL	37.658.570 TL

SÖZLEŞMENİN YÜKLENİCİ LEHİNE OLUŞTURDUĞU HAKLARIN BUGÜNKÜ DEĞERİ (%100)					
İNDİRGEME ORANI		19,00%	19,50%	20,00%	
Net Bugünkü Değer		24.837.720 TL	24.593.816 TL	24.353.500 TL	

YÜKLENİCİ AÇISINDAN PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)	
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN DEĞERİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	24.593.815,65
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN DEĞERİ Net Bugünkü Değeri (YUVARLATILMIŞ)	24.594.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 1284 ada 2 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Arsa Değeri (.-TL)	58.200.000
--------------------	------------

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	73.650.000
--	------------

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	330.825.511
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	235.774.379

- Arsa Satışı Gelir Paylaşımı Sözleşmelerine Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hakların Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payına Düşen Kısımının Toplam Değeri

GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	24.593.815,65
GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	24.594.000,00

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu parselin arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan mevcut proje değeri bilgi amaçlı gösterilmiş olup, Kiler GYO A.Ş.'nin Sözleşmelerden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır.

Kiler GYO A.Ş.'nin 13.02.2017 tarihli Trampa, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş Sözleşmesi ve 22.06.2016 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, bu sözleşme kapsamında Kiler GYO A.Ş.'nin elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan değer verilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Proje niteliğinde olması nedeni ile arsa değeri takdir edilmiştir.

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

KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. (İDARE) ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (YÜKLENİCİ) arasında Başakşehir Evleri İnşaatlarının Trampa, Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşine ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanmıştır.

Sözleşmenin konusu şu şekilde tanımlanmıştır:

"KİLER Holding A.Ş.'ne alt İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 1266 ada, 1 nolu parsel ile KİPTAŞ'a ait birtakım parsellere dair yapılan Plan Tadilatı sonucu mülkiyeti KİPTAŞ'a ait 8.607,80 m² alanlı, F21C12D4A pafta, 1284 ada, 2 nolu parsel oluşturulmuştur. Plan Tadilatı neticesinde KİLER Holding A.Ş.'ye ait 5.447,56 m² alanlı, 1266 ada, 1 nolu parsel Sosyal Kültürel Tesis alanı olarak fonksiyon değişikliğine uğramıştır. KİLER Holding A.Ş.'nin 1266 ada 1 nolu parseldeki hissesinin hissesi oramnda, Plan Tadilatı neticesinde mülkiyeti KİPTAŞ adına geçen F21C12D4A pafta, 1284 ada 2 nolu parsel ile trampa edilmesi, yeni oluşacak hisse durumuna göre Trampa İşlemi yapılması, (Trampa işlemi, tapu ve hak devirleri daha sonra gerçekleştirilecektir.)

Yapılacak trampa işlemi sonrası; 5.447,56 m²'si KİLER Holding A.Ş., 3.160,24 m²'si KİPTAŞ adına kayıtlı bir alan haline gelecektir. Bu bağlamda her ne kadar KİPTAŞ adına 3.160,24 m²'lik alan kayıtlı olacaksa da, bu alanın 1.368 m²'si KİPTAŞ ile Bilim Ve İnsan Vakfı arasında 6 adet işyerinin satışına ilişkin 30.7.2009 tarihinde imzalanmış olan 'Başakşehir İkitelli 5. Etap Konutları İşyerleri Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi' gereği Bilim Ve İnsan Vakfına ait olduğundan, netice olarak KİPTAŞ, yeni oluşan parselin 1.792,24 m²'sinde hak sahibi olacaktır. Trampa işlemi neticesinde bu alanda KİPTAŞ hissesi 1.792,24 m²'dir.

KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin sahibi bulunduğu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 1284 Ada 2 Parsel üzerine yapılacak Başakşehir Evleri İnşaatları'nın (Yüklenici proje adını değiştirmekte serbest olacaktır.) İdarenin uygun göreceği ve onaylayacağı proje uyarınca, tüm giderleri Yüklenici tarafından karşılanmak üzere, gerekli jeoteknik etüt raporu, plan ve projelerin hazırlanması ilgili belediye ve idarelerden onaylarının ve her türlü ruhsatlarının alınması ile onaylı projelerine, mahal listesine göre bağımsız bölümler, açık ve kapalı otopark inşaatlarının, ada içi ve dışı her türlü teknik alt yapısı, çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte, sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda tamamlanarak, İskan Ruhsatlarının ve Kat Mülkiyeti tapularının alınması pazarlanması, satışı, konut/ticaret vb. alıcılarına teslimi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Esasına göre İdare Payı Toplam Geliri'nin ödenmesi ve KİLER Holding A.Ş. ye ait 5.447,56 m² alanlı, 1266 ada, 1 nolu parsel'in Trampa edilmesidir.

Toplam Gelirin Paylaşılması ve İdare Payı Toplam Gelirinin Ödenmesi sözleşmenin 4. maddesi'nde şu şekilde açıklanmıştır:

Sözleşme konusu iş karşılığında, elde edilecek Gelir aşağıdaki şekilde paylaşılacaktır:

İdare'nin iş bu sözleşme konusu arsa üzerindeki 1792.24/8607,80 arsa payına denk gelen 1,792.24 m² arsa hissesi için;

a) Bağımsız bölümlerin Satışından Sağlanacak Satış Toplam Gelir Miktarı (STG) 32.000.000.- TL (yazı ile otuzikimilyon-Türk Lirası)

b) İDARE'ye ödenecek Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Toplam Gelir Miktarı (İPTG) 13.440.000.- TL (yazı ile onüçmilyondörtüyzkırkbin-Türk Lirası)

Satış Toplam Gelirinin artması durumunda, artan gelir de aynı oranda paylaşılacaktır.

Artan Satış Toplam Geliri üzerinden %42 (yüzde kırkiki) oranı (İPGO), karşılığı tutarı da İdare Payı Gelirine İlave olarak Arsa satışı karşılığında İdareye verilecektir.

İDARE'ye ödenecek asgari İdare Payı Toplam Gelir miktarı, Satış Toplam Gelirinin sözleşme madde 4(d)'de belirtilen hususlar hariç, herhangi bir nedenle azalması durumunda değişmeyecektir. Artması durumunda ise Sözleşme Madde 8 hükümleri uygulanacaktır.

Madde 4(d): Sözleşme tarihinden sonra ilgili yasa ve mevzuatlardaki değişiklikler nedeni ile ve/veya Projelerin ilgili Belediyesi'nce onaylanması safhasında inşaata esas toplam emsal değerinde artma veya eksilme olması durumunda, İdare Payı Geliri Oranı değişmemek kaydıyla, İdare Payı Toplam Geliri etkileşim oranında değişecektir. İdare Payı Toplam Geliri, Kiptaş mülkiyetindeki arsa içerisinde yapılacak Trampa işleminden sonra kalacak Kiptaş hissesinin, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü'ne tabi alan için 3.584,48-m² emsale esas alan üzerinden verilmiştir.

Sözleşme tarihinden sonra, emsal artışı nedeniyle toplam satış gelirinde meydana gelebilecek olan artış bedellerinin KIPTAŞ'a ödemnesi ek protokol ile düzenlenecektir. Taraflar iş bu sözleşmeyi 3.584,48-m² inşaat alanı emsalini esas alarak akdetmiş olup, inşaat emsalinde değişiklik olması halinde Yüklenicinin % 58 ile İdarenin % 42 oranındaki paylaşım miktarları göz önüne alınacaktır. Kiptaş arsa hissesi karşılığı oluşan Satış Toplam Gelirinin 32.000.000.- TL'yi aşması halinde, aşan kısım için geçerli paylaşım % 42 İdare, %58 Yüklenici şeklindedir.)

Bilim ve İnsan Vakfı ile Kiler Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş. Arasında 22.12.2016 tarihinde düzenlenen Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır.

Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım San. Ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı olan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi'nde kain, tapunun; F21C12D4A pafta, 1284 ada, 2 parsel sayılarında kayıtlı 8.607,80 m² yüzölçümlü arsanın 1.368 m²'lik kısmı Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım San. Ve Tic. A.Ş. ile Bilim ve İnsan Vakfı arasında 6 adet işyerinin satışına ilişkin 30.07.2009 tarihinde imalanmış olan 'Başakşehir İkitelli 5. Etap Konutları İşyerleri Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi' gereği Bilim ve İnsan Vakfına aittir. Plan tadilat neticesinde yeni oluşan 1284 ada, 2 nolu gayrimenkuldeli Kiptaş adına kayıtlı olan alandan Bilim ve İnsan Vakfının hak sahibi olduğu 1.368 m² lik kısım ile ilgili olarak, inşaat aşamasında geçerli olan imar durum ve zemin şartları gö önünde bulundurularak "YÜKLENİCİ" tarafından hazırlanacak kesin vaziyet planı, projelerine, mahal listesi ve teknik şartnamelere uygun olarak "YÜKLENİCİ" tarafından, bu sözleşme ve eklerinde belirlenen şartlar dahilinde, ilgili kurum ve kuruluşlarca yayınlanmış yönetmelikler çerçevesinde ANAHTAR TESLİMİ İNŞAAT yapılması, yapılmış inşaatlardan %46 (yüzde kırkaltı)'lık kısmının Bilim ve İnsan Vakfı'na teslim edilmesidir.

Bilim ve İnsan Vakfı (Hak Sahibi) ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yüklenici) arasında imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin 5. maddesi gereği, 25.09.2017 tarihinde imzalanan protokol ile bağımsız bölümler taraflar arasında paylaştırılmıştır.

Vaziyet planı ve kat planlarında bu bağımsız bölümler işaretlenerek Protokol'e eklenmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi yapılan 1284 Ada 2 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne

6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 1284 ada 2 parsel için yapı ruhsatları alınmış ve inşaat başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup inşaatlar devam etmektedir.

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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.

"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 "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başak Mahallesi'nde Yer Alan 1284 Ada 2 Parselde Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 22.12.2016 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığ İnaaat Sözleşmesi" Nden Ve 13.02.2017 Tarihli Kiptaş İle Yapmış Olduğu Trampa, Arsa Satışı Karşılığ Gelir Paylaşımı Usulü İle Yapılması İşine Ait Sözleşmeden Kaynaklanan Hakların Değeri

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

24.594.000 .-TL

(Yirmi Dört Milyon Beş Yüz Doksan Dört Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

29.020.920 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 1284 ADA 2 PARSELİN ARSA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
58.200.000	11.042.805	9.637.676	68.676.000
BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 1284 ADA 2 PARSELDE YER ALAN PROJEDE KİLER GYO A.Ş'NİN SÖZLEŞMELERE DAYALI HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
24.594.000	4.666.439	4.072.663	29.020.920

1 USD = 5,2704 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0388 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.