

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ-BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 1284 ADA 2 PARSEL

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 No: KLRGY-2019-00005

Değer Tarihi: 20.12.2019

Rapor Tarihi: 23.12.2019



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	23.12.2019
Rapor No	:	KLRGY-2019-00005
Değerleme Tarihi	:	20.12.2019
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi 1284 Ada 2 Parsel
Çalışmanın Konusu	:	1284 Ada 2 Parsel 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 Değerleme Raporu
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	8.607,80 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Mahalle Merkezi

20.12.2019 Tarihi İtibariyle

Değerleme Esas Gayrimenkullerin Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
244.507.000	252.734.770

Değerleme Esas Gayrimenkullerin Mevcut Durum Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
202.032.000	208.830.467

Kiler GYO Hissesine Karşılık Tamamlanması Durumu Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
50.511.000	52.210.718

Kiler GYO Hissesine Karşılık Mevcut Durum Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
41.736.000	43.140.435

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

2-) KDV oranı konutlarda %1 olarak kabul edilmiştir. 21 Mart 2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile bazı konut ve işyeri tesliminde %8 olarak dikkate alınan KDV oranı uygulanmasına 31 Aralık 2019 tarihine kadar (bu tarih dâhil) devam edilecektir. İlgili kararname gereği KDV oranı ticari ünitelerde %8 olarak kabul edilmiştir

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Kemal ÇETİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ

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

Varsayımlar

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

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

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

1 RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3 Değerleme Tarihi	8
1.4 Dayanak Sözleşmesi	8
1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4 İşin Kapsamı.....	9
3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1 Değer Tanımları	10
3.1.1 Pazar Değeri.....	10
3.1.2 Pazar Kirası	10
3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1 Pazar Yaklaşımı	10
3.2.2 Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3 Gelir Yaklaşımı	12
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	13
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	15
4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
4.3.1 İstanbul İli	17
4.3.2 Başakşehir İlçesi.....	19
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	21
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	21
5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	22

5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	46
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	46
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	47
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	48
5.4	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	48
5.4.1	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	48
5.4.2	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma, Yargı Süreçleri vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	48
5.4.3	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	48
5.4.4	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	49
5.4.5	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	49
5.5	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler.....	49
5.5.1	Yapısal ve İnşaat Özellikleri.....	49
5.5.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	50
5.6	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	50
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	51
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	51
6.2	Swot Analizi	51
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	52
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	52
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	52
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	72
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	72
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	72
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	72

6.7	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	74
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	75
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	76
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	76
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	76
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	76
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	77
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	77
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	77
8	SONUÇ.....	78
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	78
8.2	Nihai Değer Takdiri	78
9	EKLER.....	79

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 23.12.2019

Rapor Numarası : KLRGY-2019-00005

Raporun Türü : 1284 Ada 2 Parsel 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 Hak ve Faydaların güncel pazar değerinin tespiti

SPK Kapsamı Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için **02.12.2019** tarihinde çalışmalara başlanmış, **23.12.2019** tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında **23.10.2019** tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi, No:1/1, Kat:7 34415
Kağıthane/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 23.10.2019 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli -2 Mahallesi 1284 Ada 2 Parsel 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 Hakve Faydaların güncel pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

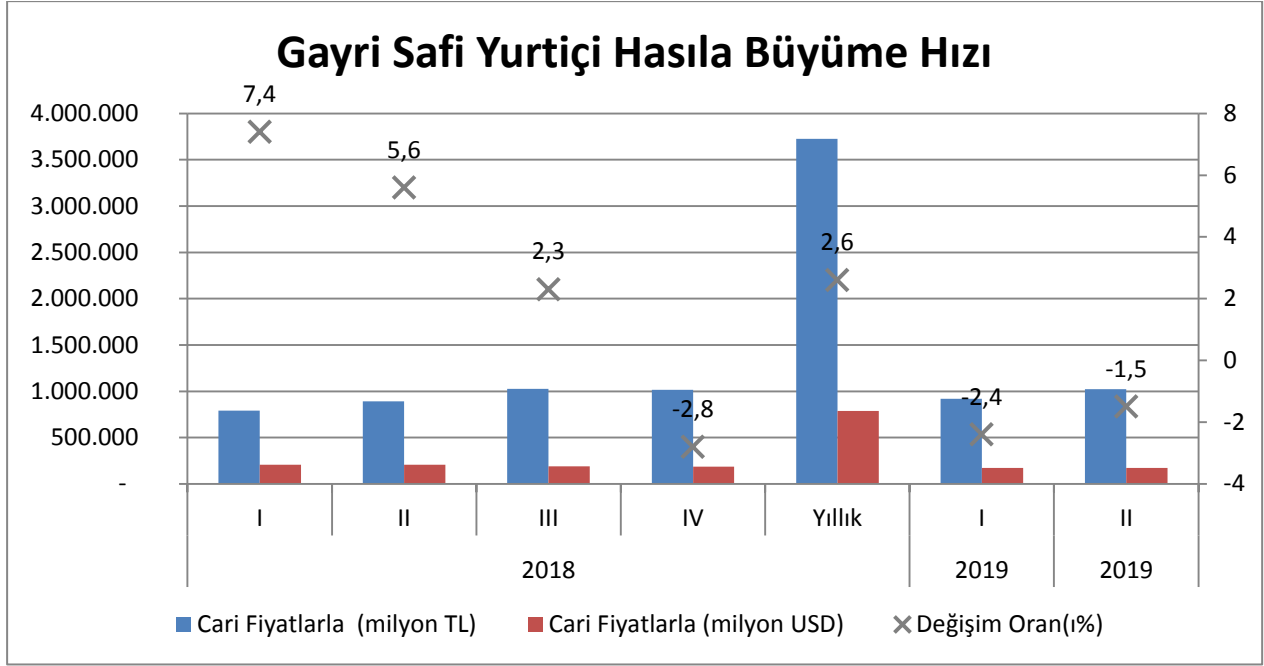
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

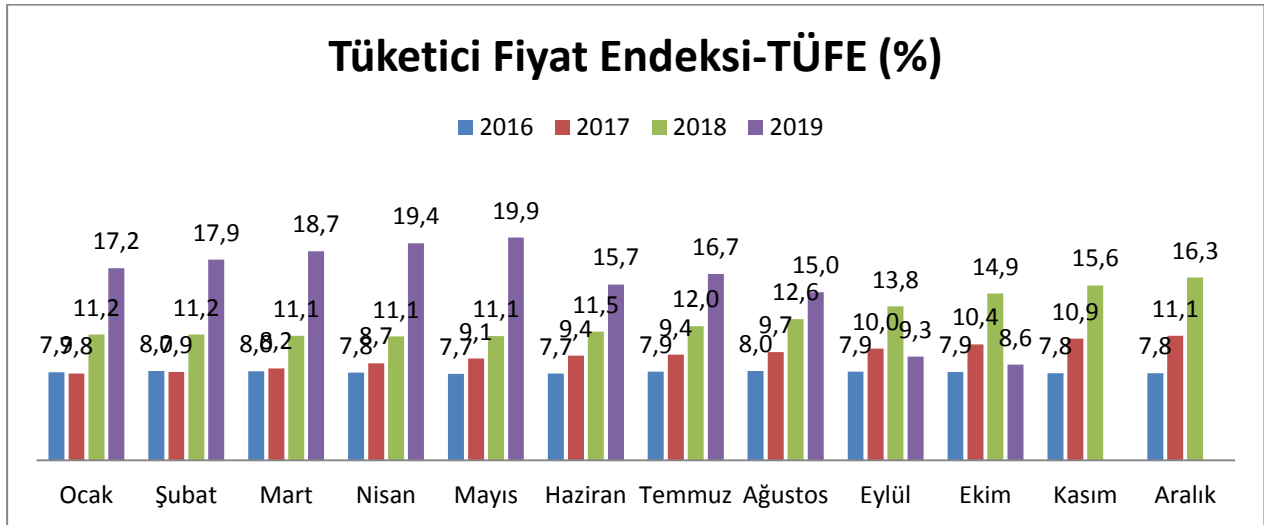
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarisını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'luk bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz oranlarında indirim gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirim gitmeleri, konuta olan

talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancılardan Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk) ,tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

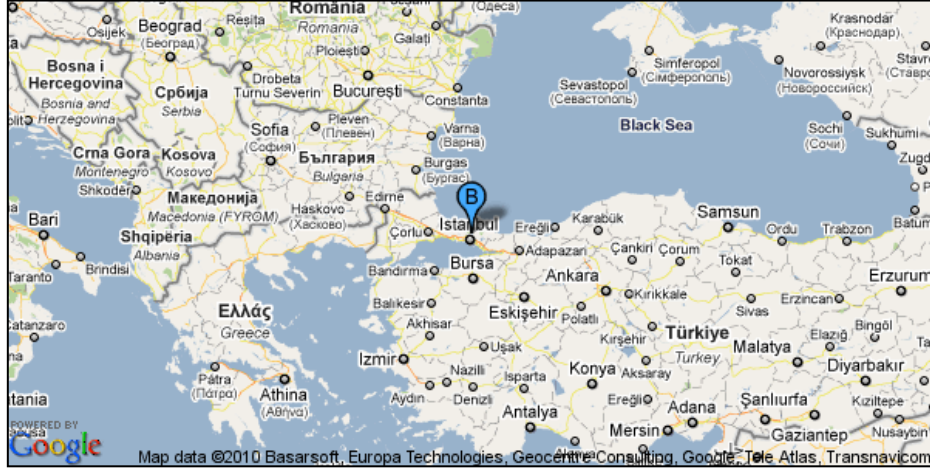
Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 İstanbul İli

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



Şekil 1. İstanbul ili konumu

İstanbul ili, 5.400 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.



Şekil 2. İstanbul ili ilçelerinin konumu

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

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

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

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



Şekil 3. Marmara Bölgesi ve İstanbul ili ulaşım bağlantıları

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

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

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

4.3.2 Başakşehir İlçesi



2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. Etap ve 5. Etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu.

İlçenin kurulduğu bölgede Osmanlı döneminde devletin barut ihtiyacını karşılamak üzere Azatlı baruthanesi kurulmuş, bölge Azatlık adıyla anılmıştır. İlçede tarihi özelliği bulunan diğer yapılar, Resneli Niyazi Bey'e ait Resneli çiftliği ve İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ve baruthaneye su sağlamak için kurulmuş Şamlar bendi'dir.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır. 07 Temmuz



2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı-Başakşehir-Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir'den Kartal'a kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

İlçede sosyal yaşam, Sular vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydu kent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir. İnşaatın devam edilen İstanbul Şehir Hastanesi de bu ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır. Başakşehir nüfusu 2018 yılı ADNKS sonuçlarına göre 427.835 kişi olarak belirlenmiştir. İlçe, il genelinde nüfusu en çok artan ilçelerdedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

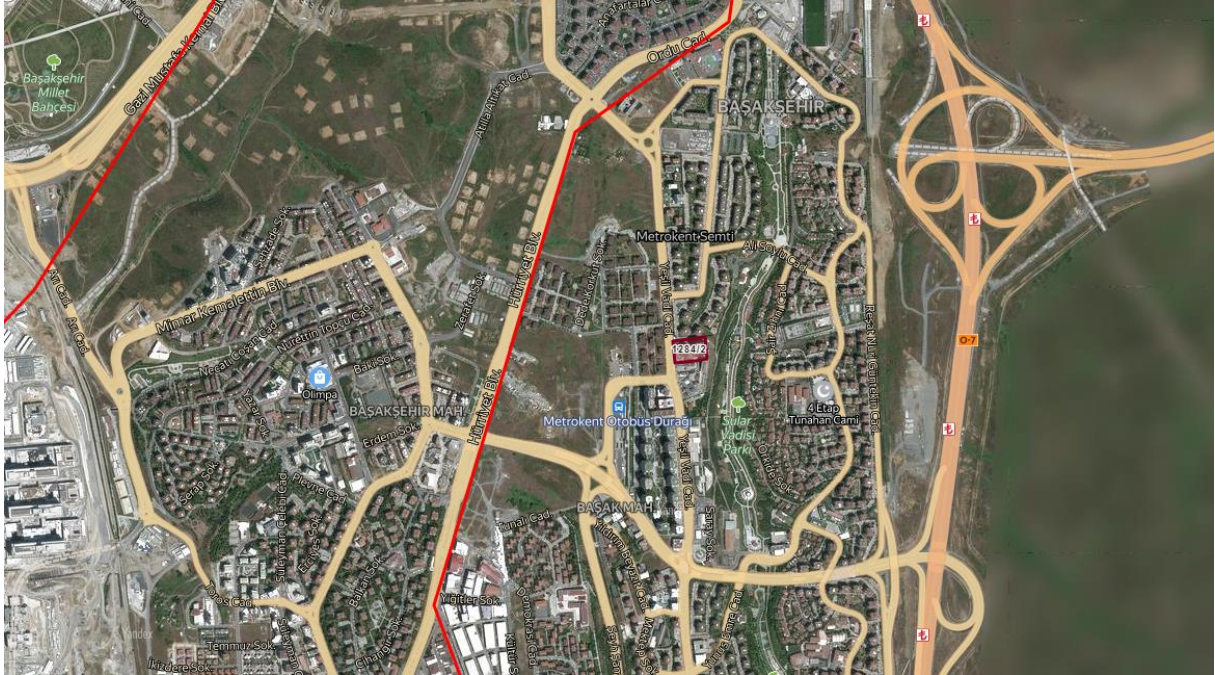
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

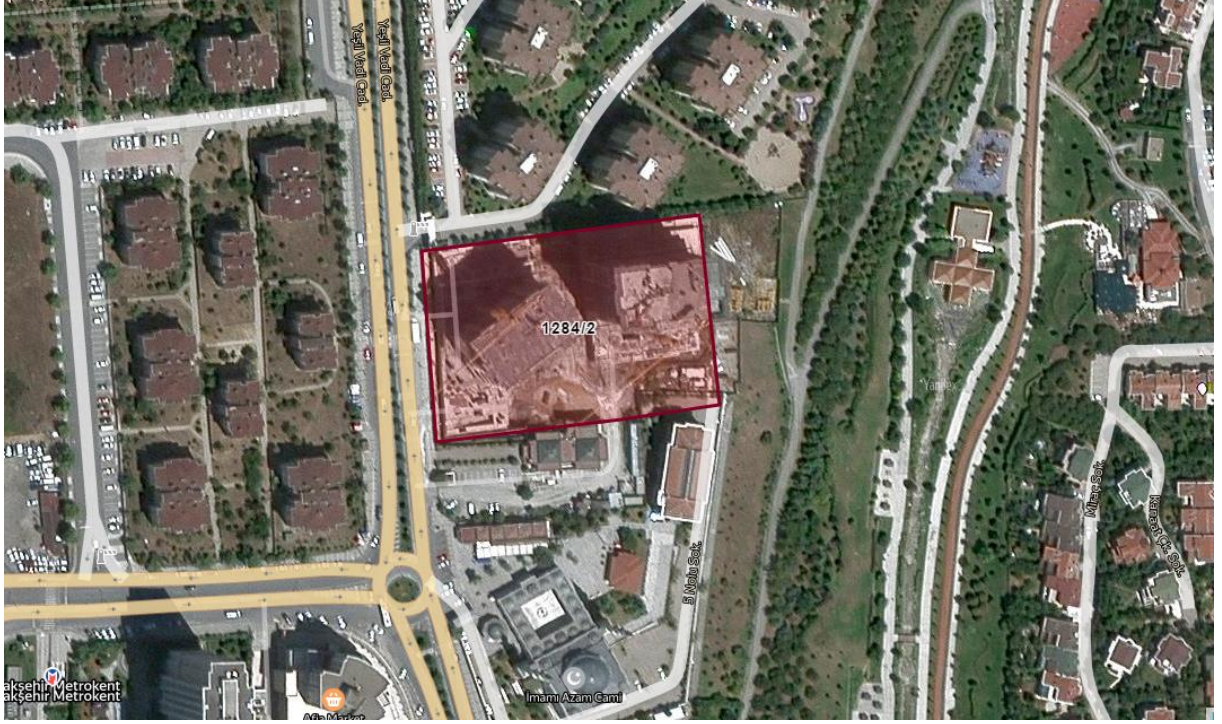
Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1284 ada, 2 no'lu parselde yer alan Referans Başakşehir isimli konut ve ticaret alanlarını bünyesinde barındıran karma kullanımlı projedir.

Proje, Başakşehir Belediyesi önünden Akşemseddin Caddesi'nden Çevreyolu istikametine doğru devam edilirken kavşaktan 2. Çıkış Yeşilvadi Caddesi ile yaklaşık 670 m sonrasında cadde üzerinde sol tarafta konumludur.

Konu proje çevresinde çok sayıda konut bulunmaktadır. Parselin cepheli bulunduğu Yeşilvadi Caddesi'nin karşısında Kirazlı- Metrokent metrosu(M3) Metrokent istasyonu, parselin doğu cephesi ise Sular Vadisi parkı görülmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Başakşehir Belediyesi, Olimpa AVM ve İSTEKS Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

Taşınmaz TEM Otoyolu'na yaklaşık ~6,0 km, O-6 Otoyoluna yaklaşık 1,5 km Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık ~26 km ve Atatürk Havalimanı'na yaklaşık ~16 km mesafede yer almaktadır.





Konu parsel üzerinde inşaat faaliyetleri devam etmekte olup inşaat ilerleme seviyesi %35 olarak tespit edilmiştir. Puantaj tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Başakşehir
Mahallesi	: İkitelli-2
Köyü	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 1284
Parsel No	: 2
Yüzölçümü	: 8.607,80 m ²
Niteliği	: Arsa
Tapu Tarihi ve Edinme Sebebi	: Kat İrtifakı Tesisi 30/01/2019
Yevmiye No	: 2060
Cilt No	: 571
Sayfa No	: 56420

Taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş ve takip eden tabloda bağımsız bölümlere ilişkin detaylar sunulmuştur.

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
A	2	1	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	2	2	1565	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	2	3	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	2	4	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	3	5	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	3	6	1565	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	3	7	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
A	3	8	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	4	9	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	4	10	1556	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	4	11	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	4	12	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	5	13	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	5	14	1570	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	5	15	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	5	16	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	6	17	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	6	18	1570	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	6	19	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	6	20	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	7	21	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	7	22	1570	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
A	7	23	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	7	24	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	8	25	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	8	26	1570	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	8	27	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	8	28	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	9	29	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	9	30	1570	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	9	31	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	9	32	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	10	33	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	10	34	1570	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	10	35	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	10	36	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	10	37	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
A	11	38	1570	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	11	39	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	11	40	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	12	41	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	12	42	1570	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	12	43	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	12	44	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	13	45	3735	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	13	46	1570	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	13	47	3735	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	13	48	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	49	3399	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	50	2122	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	51	1564	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	52	2261	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
A	ZEMİN	53	4096	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	54	1916	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	55	1413	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	56	1916	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	57	787	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	58	444	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	59	170	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	60	1891	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	61	1007	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	62	1016	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	63	1531	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	ZEMİN	64	2483	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	1.BODRUM	65	114	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	1.BODRUM	66	304	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	1.BODRUM	67	281	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
A	1.BODRUM	68	423	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	1.BODRUM	69	421	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	1.BODRUM	70	456	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	1.BODRUM	71	545	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	1.BODRUM	72	221	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	1.BODRUM	73	162	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	1.BODRUM	74	518	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
A	1.BODRUM	75	554	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	2	1	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	2	2	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	2	3	1565	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	2	4	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	3	5	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	3	6	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	3	7	1565	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
B	3	8	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189		215195
B	4	9	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189		215195
B	4	10	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189		215195
B	4	11	1556	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189		215195
B	4	12	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189		215195
B	5	13	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189		215195
B	5	14	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189		215195
B	5	15	1570	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	5	16	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	6	17	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	6	18	2134	/	266126	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	6	19	1570	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	6	20	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	7	21	1316	/	266126	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	7	22	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
B	7	23	1570	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	7	24	2134	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	8	25	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	8	26	3378	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	8	27	2904	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	9	28	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	9	29	3378	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	9	30	2904	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	10	31	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	10	32	3378	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	10	33	2904	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	11	34	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	11	35	3378	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	11	36	2904	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	12	37	1316	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
B	12	38	5250	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	12	39	4536	/	266125	Konut	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	ZEMİN	40	687	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	ZEMİN	41	522	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	ZEMİN	42	631	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	ZEMİN	43	1122	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	ZEMİN	44	1293	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	ZEMİN	45	1218	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	ZEMİN	46	1059	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	ZEMİN	47	1706	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	ZEMİN	48	1326	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	ZEMİN	49	863	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	ZEMİN	50	1009	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	1.BODRUM	51	406	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	1.BODRUM	52	465	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
B	1.BODRUM	53	1004	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	1.BODRUM	54	1170	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	1.BODRUM	55	1160	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	1.BODRUM	56	1019	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	1.BODRUM	57	1277	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	1.BODRUM	58	1227	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	1.BODRUM	59	605	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
B	1.BODRUM	60	747	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	1	583	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	2	1179	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	3	811	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	4	721	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	5	570	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	6	901	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	7	994	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
C	ZEMİN	8	717	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	9	679	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	10	949	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	11	721	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	12	994	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	13	901	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	14	570	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	15	721	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	16	812	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	17	1177	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	ZEMİN	18	585	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	1.BODRUM	19	254	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	1.BODRUM	20	627	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	1.BODRUM	21	404	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	1.BODRUM	22	703	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
C	1.BODRUM	23	923	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	1.BODRUM	24	1044	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	1.BODRUM	25	546	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	1.BODRUM	26	759	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	1.BODRUM	27	480	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	1.BODRUM	28	533	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	1.BODRUM	29	217	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	1.BODRUM	30	730	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	1.BODRUM	31	10000	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	1.BODRUM	32	669	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195
C	3.BODRUM	33	7700	/	266125	DÜKKAN	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	79006	/	215195
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195

Projede, A Bloкта 75, B Bloкта 60 ve C Bloкта 33 adet olmak üzere toplam 168 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan A Bloкта 27, B Bloкта 21 ve C Bloкта 33 adet olmak üzere 81 adedi ticari ünitelerdir. Ünitelerden, A Bloкта 48 ve B Bloкта 39 adet olmak üzere 87 adedi ise konut nitelikli ünitelerdir.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu parsellere ilişkin 30.11.2019 tarihinde Başakşehir Tapu Müdürlüğünden alınan tapu kayıt örneklerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyanlar Hanesi (taşınmazların tamamında)

- Yönetim Planı:23/01/2019, 30/01/2019 tarih ve 2060 yevmiye ile

İpotek (Taşınmazların Tamamındaki KİLER HOLDİNG Hissesi Üzerinde)

- Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş. Lehine, konu ana taşınmazda yer alan tüm bağımsız bölümler üstünde müştereken, 100.000.000,00 TL borca karşılık, Faizsiz, 1. Dereceden, F.B.K. müddetle SDF hakkı olmaksızın, Borçlu Kiler Holding A.Ş. olacak şekilde ipotek mevcuttur. 15/03/2019 tarih ve 6120 yevmiye ile

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

- 16.05.2018 tarihli trampa işlemi ile ana taşınmazın mülkiyeti Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş. tam mülkiyetinden çıkarak, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (79006/215195) ve Kiler Holding A.Ş. (136189/21595) iki hisse olacak şekilde hisseli mülkiyete geçilmiştir.
- 30.01.2019 tarih ve 2060 yevmiye numaralı işlem ile kat irtifakı tesis edilmiştir.
- 15.03.2019 tarihli ve 6120 yevmiye numaralı işlem ile konu taşınmazların tamamına müşterek ipotek tesis edilmiştir.

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

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

İlgili sözleşme tarafı KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım San. Tic. A.Ş. olup kurum İstanbul Büyükşehir Belediyesinin iştiraki konumundadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2012 tarihinde yayımladığı yazısında arsa satışı karşılığı gelir paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerhedilmesinin zorunlu olduğu yönünde ilgili mevzuatta açık bir düzenleme bulunmaması nedeniyle tapu kütüğüne şerhinin mümkün olmadığı konusunu açıklamaktadır. Ayrıca 17.08.2013 tarih 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü'nde de hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapusiciline şerhine yönelik bir düzenleme bulunmadığı dikkate alınarak bu aşamada gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taraf olduğu hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapuya şerh edilmemesine ilişkin olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 Gayrimenkul Yatırım Otaklığı Tebliği'nin 26. Maddesinin birinci fıkrası, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 20.maddesinin birinci fıkrası ve Kurul Karar Organının 18.01.2018 tarih 3/90 sayılı kararı ile tanınan muafiyetlerin karşı tarafı belediyeler, bunların bağlı ortaklıkları ve iştirakleri olan şirketlerle olan sözleşmelere de tanınmasına" belirtmesi bulunmaktadır. Bu hususlar göz önünde alındığında ilgili sözleşmenin tarafı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin iştiraki olduğundan ilgili sözleşmenin tapuya şerh edilmemiş olması ilgili yönetmeliklere bir aykırılık oluşturmamakta olup konu taşınmazın yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Başakşehir Belediyesi’nden alınan 19.11.2019 tarih ve R:1921866 sayılı imar durumu yazısına göre konu parsel 21/11/2018 tasdik tarihli “Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 3945 Parsel, 1288 Ada 4 Parsel, 1284 Ada 2 Parsel İle Bitişindeki Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında Mahalle Merkezi altında kalmakta olup E:2,00 ve H=serbest yapılaşma koşullarına haizdir denilmektedir.

5.4 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Başakşehir Belediyesi İmar Arşivi taramasında konu taşınmazlara ait takip eden belgelere ulaşılmış ve tabloda tasnif edilmiştir.

Tür	Blok	Tarih-sayı	Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Sayısı
Mimari Projesi	A, B, C	Bila Tarih ve Bila Sayılı		
İlk Yapı Ruhsatı	A	30/06/2017 - 0771	25.041,00	68
İlk Yapı Ruhsatı	B	30/06/2017 - 0772	16.153,75	58
İlk Yapı Ruhsatı	C	30/06/2017 - 0773	6.056,79	24
Tadilat Yapı Ruhsatı	A	29/09/2017 - 1020	25.162,13	75
Tadilat Yapı Ruhsatı	B	29/09/2017 - 1021	16.184,22	60
Tadilat Yapı Ruhsatı		29/09/2017 - 1022	5.989,31	33
Tadilat Mimari Projesi	A, B, C	29/09/2017	47.335,66	

5.4.1 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerinde inşaa edilmekte olan proje ve ilgili bağımsız bölümler İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin iştiraki olan KİPTAŞ’ın sorumluluğunda olup ilgili mevzuat gereği KİPTAŞ yapı denetim sistematığının dışında tutulmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin dahil olduğu “Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 3945 Parsel, 1288 Ada 4 Parsel, 1284 Ada 2 Parsel İle Bitişindeki Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” 21/11/2018 tarihinde tasdik edilmiştir.

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

Konu taşınmazların içerisinde bulunduğu gayrimenkul projesini yapı ruhsatı bulunmakta olup inşaatı devam etmektedir. Konu taşınmazlar için kat irtifakı da kurulmuştur. Bu şartlar altında konu taşınmazlar için gerekli tüm yasal izin ve belgelerin mevcut olduğu kanaatine varılmıştır.

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

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

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

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

5.4.5 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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

5.5 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler

5.5.1 Yapısal ve İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi (Projesine Göre)	:	A Blok 3 Bodrum + Zemin + 13 Normal Kat B Blok 3 Bodrum + Zemin + 12 Normal Kat C Blok 3 Bodrum + Zemin
Toplam İnşaat Alanı	:	TOPLAM: 47.335,66 m ²
Yaşı	:	Yapımı Devam Ediyor
Tamamlanma Oranı	:	%35
Elektrik	:	Şantiye Elektrikliği
Su	:	İnşaat Halinde
Kanalizasyon	:	İnşaat Halinde
Isıtma-Soğutma-Havalandırma	:	İnşaat Halinde

Sistemi		
Asansör	:	İnşaat Halinde
Otopark	:	İnşaat Halinde
Yangın Merdiveni	:	İnşaat Halinde

5.5.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel Yeşilvadi Cadde cephele konumda olup Yeşilvadi Caddesi'ne yaklaşık 60 metre cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların içinde bulunduğu karma kullanım projesi Referans Başakşehir olarak bilinmekte olup inşaat ilerleme seviyesi saha tespitleri esnasında %35 olarak belirlenmiştir.
- Arsanın batı cephesinden doğu cephesine doğru eğimli olduğu görülmüştür.
- Parselin doğu cephesinden Sular Vadisi Parkı'na geçiş yapılabilmektedir.
- Bölgede elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı yatırımları tamamlanmıştır.
- Parsel merkezi konumdadır.
- Güncel yapı ruhsatlarına A Blok inşaat alanı 25.162,13 m² olup, 27'si ticari 48'i konut olmak üzere toplam 75 bağımsız bölümden oluşmaktadır. B Blok 16.184,22 m² inşaat alanına sahip olup 21'i ticari 39'u konut olmak üzere 60 bağımsız bölümden oluşmaktadır. C Blok ise tamamı ticari nitelikte olan 33 bağımsız bölüme ve 5.989,31 m² inşaat alanına sahiptir.
- Konu taşınmaz üzerinde 87 adet konut ve 81 adet ticari ünite nitelikli toplam 168 adet bağımsız bölüm oluşturulmaktadır.
- Konut nitelikli bağımsız bölümlerin 41 adedi 3+1, 34 adedi 4+1, 8 adedi 5+1 ve ikişer adedi 6+1 ve 8+1 tipindeki konutlardır.

5.6 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Konu taşınmazlar halen inşaat halinde olan Referans Başakşehir projesi içerisinde yer almaktadır. Projenin inşaat ilerleme seviyesi %35 olarak tespit edilmiştir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Parselin caddeye cephesi geniştir.
- Bulunduğu bölge konut yoğunluğu açısından olgunlaşmış seviyededir.
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Parselin arka cephesinden Sular Vadisi Manzarası izlenebilmektedir.
- Taşınmaz TEM Otoyoluna yakın konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Taşınmazın çevresi hızla gelişmektedir.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- Konut yoğunluğunun fazla olmasından dolayı, şehir merkezine ulaşımда yoğun trafik problemi mevcuttur

Fırsatlar

- Bölge yatırımcıların tercih ettiği, konut ve AVM projelerinin olduğu ve bu doğrultuda gelişen bir bölgedir.
- Yeni bir şehir kurularak İstanbul'un nüfus yoğunluğunun taşınması planlanan bölgeye oldukça yakın konumludur.

Tehditler

- Konut arzının artması bölgedeki rekabeti arttırmaktadır.
- Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

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

Konu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaz üzerinden geliştirilen proje ilişkin arsa sahipleri ile yapmış olduğu 22.12.2016 tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ve 13.02.2017 tarihli KİPTAŞ ile yapmış olduğu "trampa, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulü ile yapılması işine ait sözleşme" bulunmaktadır. Bu iki sözleşme üzerinden de tarafların birbirleri arasındaki paylaşım oranları ve tarafların konu arsadaki hisseleri hesaplanmış ve nihai olarak Kiler GYO'nun hissesine karşılık gelecek olan paylaşım oranı tespit edilerek çalışmada kullanılmıştır.

İncelenen sözleşmelere göre;

- Kiptaş'a ait 1.794,24 m⁵ alan ve %58 yüklenici payı üzerinden Kiler GYO'nun elde edeceği alan büyüklüğü .1.039,50 m²
- Bilim ve İnsan Vakfına ait 1.368,00 m² alan ve %54 yüklenici payı üzerinden Kiler GYO'nun elde edeceği asra büyüklüğü 738,72 m²
- Kiler GYO arsa maliklerinden elde edeceği toplam arsa büyüklüğü ise 1.778,22 m² olarak hesaplanmış olup bu değer toplam arsa büyüklüğünün %20,66'sına denk gelmektedir.
- Kiler GYO'nun diğer arsa maliki ile henüz bir sözleşme yapmadığı için diğer malikin hissesine ait veriler çalışma dışında bırakılmıştır.

	Bilim ve İnsan Vakfı			KİPTAŞ		
	Arsa Alanı	Yükleniciye Paylaşım Oranı	Kiler GYO Alacağı Hissesi	Arsa Alanı	Yükleniciye Paylaşım Oranı	Kiler GYO Alacağı Hissesi
Arsa	1.368,00	54,00%	738,72	1.792,24	58,00%	1.039,50
Oran	15,89%	54,00%	8,58%	20,82%	58,00%	12,08%

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların halen inşaatı devam eden bir projede yer almaları nedeniyle pazar yaklaşımı ve maliyet kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Emsal	Konum	Tip	Özellik	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Brim TL/m ² Fiyatı	İletişim
1	MetroKent	4+1	5 katta daire	194		1.350.000	6.959	Büyükkömer Emlak 0532 425 9999
2	MetroKent	2+1	17 katta daire	113		749.000	6.628	Net Gayrimenkul 0554 199 2999
3	MetroKent	4+1	30 katta daire	194		1.350.000	6.959	Tuna Gayrimenkul 0506 705 9254
4	MetroKent	2+1	19 katta daire	114	100	655.000	5.746	Altın Emlak 0507 517 1918
5	MetroKent	4+1	20 katta daire	194	149	1.500.000	7.732	Altın Emlak 0553 051 2411
6	Metrokent	3+1	22 katta daire	143	130	905.000	6.329	Yeni Yapı Gayrimenkul 0532 501 6771
7	Metrokent	2+1	20 katta daire	114	83	680.000	5.965	Boğaziçi Emlak 0532 668 0630
8	Mavera Sarayları	5+2	11 katta daire	440		4.450.000	10.114	Kayaşehir Emlak 0532 430 6099
9	Mavera Sarayları	6+2	6 katta daire	553	450	6.500.000	11.754	Makro Emlak 0533 749 6037
10	Mavera Sarayları	5+1	7 katta daire	308	250	3.600.000	11.688	Çiğdem Gayrimenkul 0544 572 7222
11	Mavera Sarayları	4+1	7 katta daire	300	250	3.000.000	10.000	Turyap Bahçekent 0531 886 1956
12	Mavera Sarayları	4+1	7 katta daire	308	237	3.150.000	10.227	Worldwide Gayrimenkul 0532 522 2545
13	Mavera Sarayları	5+2	12 katta daire	440	350	4.500.000	10.227	Turyap Bahçekent 0531 955 0834
14	Mavera Sarayları	5+2	11 katta daire	430	350	4.500.000	10.465	Altın Emlak 0532 737 9285
15	Kardelen Evleri	4+1	1 katta daire	203	156	1.800.000	8.867	Ere Gayrimenkul 0553 733 0333
16	Kardelen Evleri	4+1	7 katta daire	230	200	1.800.000	7.826	Altın Emlak 0532 571 94 90
17	Kardelen Evleri	4+1	9 katta daire	208	185	1.800.000	8.654	Turyap Metrokent 0531 886 1972
18	Kardelen Evleri	4+2	9 katta daire	203	157	1.850.000	9.113	Ere Gayrimenkul 0553 733 0333
19	3. İstanbul	3+1	15 katta daire	163		1.150.000	7.055	Ersin Emlak 0533 136 8782

Bulunan emsaller yakın çevrede yer alan benzer nitelikli kapalı site tarzı konut projelerinde yer almaktadır. Metrokent sitesi konu taşınmazın güneybatı çaprazında yer alan site olup KİPTAŞ

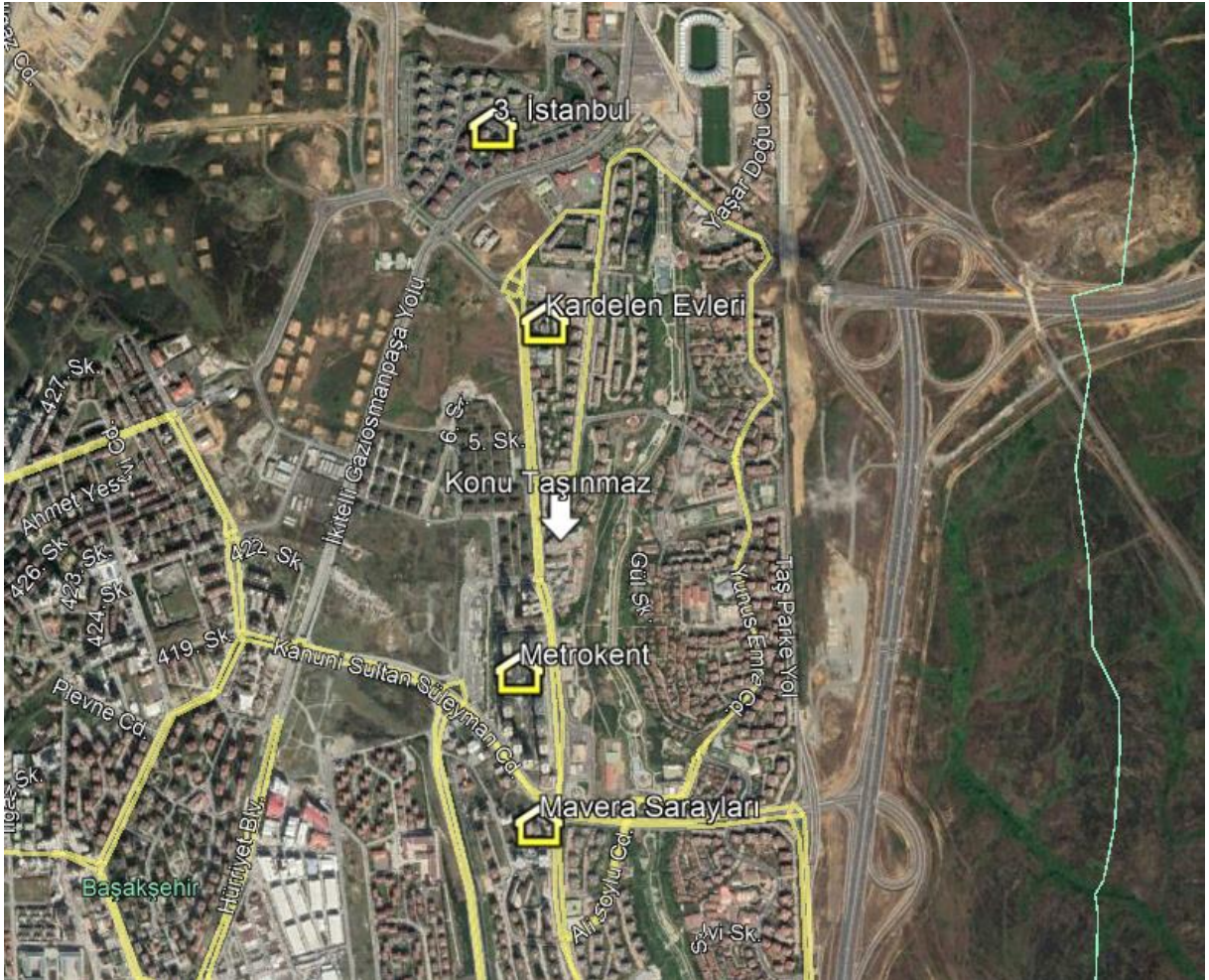
tarafından toplu konut mantığı ile geliştirilmiştir. Sitenin sosyal donatı alanları daha çok açık alan ve peyzaj düzenlemeleri şeklinde olup hep sosyal donatı alanları hem de işçilik ve malzeme kalitesi bakımında konu projeden daha düşük konumdadır.

Mavera Sarayları projesi bölgedeki en lüks şekilde imal edilmiş ve sosyal tesisler bakımında en geniş olanaklara haiz projedir. Konu taşınmazın 500 metre güneyinde yer almakta olan site konu projeye göre daha iyi malzeme ve işçilik kalitesine ve daha iyi sosyal tesislere sahiptir.

Kardelen Evleri projesi konu projenin 500 metre kuzeyinde yer almakta olup benzer sosyal imkanlara ve benzer malzeme ve işçilik kalitesine sahip olmasına karşın konu projeye göre bir miktar düşük sınıfta yer almaktadır.

3. İstanbul projesi konu taşınmazın yaklaşık 1 km kuzeyinde yer almakta olup yine sosyal konut mantığında üretilmiştir. Proje daha mütevazı donatı alanlarına ve kaliteye haizdir.

Elde edilen emsallerin yerleri takip eden haritada işaretlenmiştir.



Konu taşınmazların farklılık arzeden hususları üzerinden emsal düzenleme çalışmaları yapılmış ve takip eden tabloda sunulmuştur. Düzenleme çalışmaları yapılırken büyüklük düzeltmesi için 197 m²'lik 3+1 tipindeki konut göz önüne alınmıştır.

Emsal	Fiyat (TL)	Yüzölçümü (m2)	Birim Fiyat (TL)	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL)	Konum Düzeltmesi	Büyüklik Düzeltmesi	Sosyal Tesisler Düzeltmesi	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	Toplam Düzeltme Katsayısı	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)
1	1.350.000	194	6.959	15%	5.915	0%	0	10%	10%	20%	7.098
2	749.000	113	6.628	15%	5.634	0%	-5%	10%	10%	15%	6.479
3	1.350.000	194	6.959	15%	5.915	0%	0	10%	10%	20%	7.098
4	655.000	114	5.746	15%	4.884	0%	-5%	10%	10%	15%	5.616
5	1.500.000	194	7.732	15%	6.572	0%	0	10%	10%	20%	7.887
6	905.000	143	6.329	15%	5.379	0%	0	10%	10%	20%	6.455
7	680.000	114	5.965	15%	5.070	0%	-5%	0%	10%	5%	5.324
8	4.450.000	440	10.114	15%	8.597	0%	10%	-5%	-10%	-5%	8.167
9	6.500.000	553	11.754	15%	9.991	0%	10%	-5%	-10%	-5%	9.491
10	3.600.000	308	11.688	15%	9.935	0%	10%	-5%	-10%	-5%	9.438
11	3.000.000	300	10.000	15%	8.500	0%	10%	-5%	-10%	-5%	8.075
12	3.150.000	308	10.227	15%	8.693	0%	10%	-5%	-10%	-5%	8.259
13	4.500.000	440	10.227	15%	8.693	0%	10%	-5%	-10%	-5%	8.259
14	4.500.000	430	10.465	15%	8.895	0%	10%	-5%	-10%	-5%	8.451
15	1.800.000	203	8.867	15%	7.537	0%	0	5%	5%	10%	8.291
16	1.800.000	230	7.826	15%	6.652	0%	0	5%	5%	10%	7.317
17	1.800.000	208	8.654	15%	7.356	0%	0	5%	5%	10%	8.091
18	1.850.000	203	9.113	15%	7.746	0%	0	5%	5%	10%	8.521
19	1.150.000	163	7.055	15%	5.997	10%	0%	10%	10%	20%	7.196

Yapılan emsal düzelme çalışmaları sonucunda 197 m²'lik 3+1 ünite için 7.900 TL/m² birim değer uygun görülmüştür. Elde edilen bu değer üzerinden diğer üniteler için de büyüklüklerine göre birim değerler takdir edilmiş ve şerefiyelendirme çalışmaları sonucunda nihai değerler oluşturulmuştur.

Konut nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme çalışmalarında taşınmazların bulunduğu kata göre artan bir şerefiye kurgulanmıştır. Yine konu taşınmazların alan yaşam alanı olan salon alanlarının baktığı coğrafi yöne göre güneyden kuzey doğru azalan bir şerefiye kurgulanmıştır. Konu taşınmazlardan bazılarının köşe konumlu olmasından dolayı köşe konumlu daireler deha şerefiyeli olacak şekilde kurgu yapılmıştır. Projedeki konutların site içine bakanları daha şerefiyeli olacak şekilde kurgulanmıştır. Taşınmazlardan diğer blok tarafından bakışı kesilenler ve komşu parsel bakanlar daha az şerefiyeli, önü açık olanlar ise daha çok şerefiyeli olarak kurgulanmıştır. Son olarak Ana yola bakan konutlardan gürültü faktörü göz önünde bulundurularak şerefiye kesintisi yapılmıştır.



Elde edilen şerefiyeler ile konu taşınmazlara takdir edilen baz fiyatlar üzerinden konu taşınmazların şerefiyeli baz fiyatları elde edilmiştir. Elde edilen şerefiyeli baz fiyatlar üzerinden işveren tarafından iletilen bağımsız bölümlere ait satışa esas değerler ile çarpılarak taşınmazların değerleri hesaplanmıştır.

Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak yapılan şerefiyelendirme çalışmaları sonucunda ulaşılan konut fiyatları takip eden tabloda sunulmuştur.

Blok Adı	Bb Numarası	Niteliği	Kat	Birim Tipi	Brüt Satış Alanı	Baktığı Yön	Köşe	Site İçi	Açıklık	Yol Faktörü	Kat Katsayısı	Köşe Katsayısı	Yön Katsayısı	Site İçi Katsayısı	Açıklık Katsayısı	Yol Katsayısı	Katsayılar Toplamı	Baz Fiyat	Şerefiyeli Fiyat	Taşınmaz Değeri
A	1	KONUT	2.KAT	4+1	265,11 m ²	KD-D-GD	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1	1,015	1,015	1,04	0,95	1	1,0178623	6.909	7.032	1.864.000
A	2	KONUT	2.KAT	3+1	197,65 m ²	GD	-	Site içi	Açık	-	1	1	1,015	1,04	1,03	1	1,087268	7.050	7.665	1.515.000
A	3	KONUT	2.KAT	4+1	265,11 m ²	KB-GB-GD	Köşe	Site içi	Açık	Yol Cepheli	1	1,015	1,02	1,04	1,03	0,97	1,075743	6.909	7.432	1.970.000
A	4	KONUT	2.KAT	3+1	171,26 m ²	KB	-	Site Dışı	Açık -	-	1	1	1	0,98	1	1	0,98	7.144	7.001	1.199.000
A	5	KONUT	3.KAT	4+1	265,11 m ²	KD-D-GD	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,008	1,015	1,015	1,04	0,95	1	1,0260052	6.909	7.089	1.879.000
A	6	KONUT	3.KAT	3+1	197,65 m ²	GD	-	Site içi	Açık	-	1,008	1	1,015	1,04	1,03	1	1,0959661	7.050	7.727	1.527.000
A	7	KONUT	3.KAT	4+1	265,11 m ²	KB-GB-GD	Köşe	Site içi	Açık	Yol Cepheli	1,008	1,015	1,02	1,04	1,03	0,97	1,0843489	6.909	7.492	1.986.000
A	8	KONUT	3.KAT	3+1	171,26 m ²	KB	-	Site Dışı	Açık -	-	1,008	1	1	0,98	1	1	0,98784	7.144	7.057	1.209.000
A	9	KONUT	4.KAT	4+1	265,11 m ²	KD-D-GD	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,016	1,015	1,015	1,04	0,95	1	1,0341481	6.909	7.145	1.894.000
A	10	KONUT	4.KAT	3+1	194,29 m ²	GD	-	Site içi	Açık	-	1,016	1	1,015	1,04	1,03	1	1,1046643	7.050	7.788	1.513.000
A	11	KONUT	4.KAT	4+1	265,11 m ²	KB-GB-GD	Köşe	Site içi	Açık	Yol Cepheli	1,016	1,015	1,02	1,04	1,03	0,97	1,0929548	6.909	7.551	2.002.000
A	12	KONUT	4.KAT	3+1	171,26 m ²	KB	-	Site Dışı	Açık -	-	1,016	1	1	0,98	1	1	0,99568	7.144	7.113	1.218.000
A	13	KONUT	5.KAT	4+1	265,11 m ²	KD-D-GD	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,024	1,015	1,015	1,04	0,95	1	1,042291	6.909	7.201	1.909.000
A	14	KONUT	5.KAT	3+1	190,15 m ²	GD	-	Site içi	Açık	-	1,024	1	1,015	1,04	1,03	1	1,1133624	7.050	7.849	1.493.000
A	15	KONUT	5.KAT	4+1	265,11 m ²	KB-GB-GD	Köşe	Site içi	Açık	Yol Cepheli	1,024	1,015	1,02	1,04	1,03	0,97	1,1015608	6.909	7.611	2.018.000
A	16	KONUT	5.KAT	3+1	171,26 m ²	KB	-	Site Dışı	Açık -	-	1,024	1	1	0,98	1	1	1,00352	7.144	7.169	1.228.000
A	17	KONUT	6.KAT	4+1	265,11 m ²	KD-D-GD	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,032	1,015	1,015	1,04	0,95	1	1,0504339	6.909	7.257	1.924.000
A	18	KONUT	6.KAT	3+1	190,15 m ²	GD	-	Site içi	Açık	-	1,032	1	1,015	1,04	1,03	1	1,1220606	7.050	7.911	1.504.000
A	19	KONUT	6.KAT	4+1	265,11 m ²	KB-GB-GD	Köşe	Site içi	Açık	Yol Cepheli	1,032	1,015	1,02	1,04	1,03	0,97	1,1101667	6.909	7.670	2.033.000
A	20	KONUT	6.KAT	3+1	171,26 m ²	KB	-	Site Dışı	Açık -	-	1,032	1	1	0,98	1	1	1,01136	7.144	7.225	1.237.000
A	21	KONUT	7.KAT	4+1	265,11 m ²	KD-D-GD	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,04	1,015	1,015	1,04	0,95	1	1,0585768	6.909	7.314	1.939.000
A	22	KONUT	7.KAT	3+1	190,15 m ²	GD	-	Site içi	Açık	-	1,04	1	1,015	1,04	1,03	1	1,1307587	7.050	7.972	1.516.000
A	23	KONUT	7.KAT	4+1	265,11 m ²	KB-GB-GD	Köşe	Site içi	Açık	Yol Cepheli	1,04	1,015	1,02	1,04	1,03	0,97	1,1187727	6.909	7.730	2.049.000
A	24	KONUT	7.KAT	3+1	171,26 m ²	KB	-	Site Dışı	Açık -	-	1,04	1	1	0,98	1	1	1,0192	7.144	7.281	1.247.000
A	25	KONUT	8.KAT	4+1	265,11 m ²	KD-D-GD	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,048	1,015	1,015	1,04	0,95	1	1,0667197	6.909	7.370	1.954.000
A	26	KONUT	8.KAT	3+1	190,15 m ²	GD	-	Site içi	Açık	-	1,048	1	1,015	1,04	1,03	1	1,1394569	7.050	8.033	1.528.000
A	27	KONUT	8.KAT	4+1	265,11 m ²	KB-GB-GD	Köşe	Site içi	Açık	Yol Cepheli	1,048	1,015	1,02	1,04	1,03	0,97	1,1273786	6.909	7.789	2.065.000
A	28	KONUT	8.KAT	3+1	171,26 m ²	KB	-	Site Dışı	Açık -	-	1,048	1	1	0,98	1	1	1,02704	7.144	7.337	1.257.000
A	29	KONUT	9.KAT	4+1	265,11 m ²	KD-D-GD	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,056	1,015	1,015	1,04	0,95	1	1,0748626	6.909	7.426	1.969.000
A	30	KONUT	9.KAT	3+1	190,15 m ²	GD	-	Site içi	Açık	-	1,056	1	1,015	1,04	1,03	1	1,148155	7.050	8.094	1.539.000
A	31	KONUT	9.KAT	4+1	265,11 m ²	KB-GB-GD	Köşe	Site içi	Açık	Yol Cepheli	1,056	1,015	1,02	1,04	1,03	0,97	1,1359846	6.909	7.849	2.081.000
A	32	KONUT	9.KAT	3+1	171,26 m ²	KB	-	Site Dışı	Açık -	-	1,056	1	1	0,98	1	1	1,03488	7.144	7.393	1.266.000
A	33	KONUT	10.KAT	4+1	265,11 m ²	KD-D-GD	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,062	1,015	1,015	1,04	0,95	1	1,0809698	6.909	7.468	1.980.000
A	34	KONUT	10.KAT	3+1	190,15 m ²	GD	-	Site içi	Açık	-	1,062	1	1,015	1,04	1,03	1	1,1546786	7.050	8.140	1.548.000
A	35	KONUT	10.KAT	4+1	265,11 m ²	KB-GB-GD	Köşe	Site içi	Açık	Yol Cepheli	1,062	1,015	1,02	1,04	1,03	0,97	1,142439	6.909	7.893	2.093.000
A	36	KONUT	10.KAT	3+1	171,26 m ²	KB	-	Site Dışı	Açık -	-	1,062	1	1	0,98	1	1	1,04076	7.144	7.435	1.273.000
A	37	KONUT	11.KAT	4+1	264,93 m ²	KD-D-GD	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,068	1,015	1,015	1,04	0,95	1	1,0870769	6.909	7.511	1.990.000
A	38	KONUT	11.KAT	3+1	190,15 m ²	GD	-	Site içi	Açık	-	1,068	1	1,015	1,04	1,03	1	1,1612022	7.050	8.186	1.557.000
A	39	KONUT	11.KAT	4+1	264,93 m ²	KB-GB-GD	Köşe	Site içi	Açık	Yol Cepheli	1,068	1,015	1,02	1,04	1,03	0,97	1,1488935	6.909	7.938	2.103.000
A	40	KONUT	11.KAT	3+1	171,26 m ²	KB	-	Site Dışı	Açık -	-	1,068	1	1	0,98	1	1	1,04664	7.144	7.477	1.281.000
A	41	KONUT	12.KAT	4+1	264,93 m ²	KD-D-GD	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,074	1,015	1,015	1,04	0,95	1	1,0931841	6.909	7.553	2.001.000
A	42	KONUT	12.KAT	3+1	190,15 m ²	GD	-	Site içi	Açık	-	1,074	1	1,015	1,04	1,03	1	1,1677258	7.050	8.232	1.565.000
A	43	KONUT	12.KAT	4+1	264,93 m ²	KB-GB-GD	Köşe	Site içi	Açık	Yol Cepheli	1,074	1,015	1,02	1,04	1,03	0,97	1,1553479	6.909	7.982	2.115.000
A	44	KONUT	12.KAT	3+1	171,26 m ²	KB	-	Site Dışı	Açık -	-	1,074	1	1	0,98	1	1	1,05252	7.144	7.519	1.288.000
A	45	KONUT	13.KAT	6+1D	455,31 m ²	KD-D-GD	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,08	1,015	1,015	1,04	0,95	1	1,0992913	6.815	7.492	3.411.000
A	46	KONUT	13.KAT	3+1	190,15 m ²	GD	-	Site içi	Açık	-	1,08	1	1,015	1,04	1,03	1	1,1742494	7.050	8.278	1.574.000
A	47	KONUT	13.KAT	6+1D	455,31 m ²	KB-GB-GD	Köşe	Site içi	Açık	Yol Cepheli	1,08	1,015	1,02	1,04	1,03	0,97	1,1618024	6.815	7.918	3.605.000
A	48	KONUT	13.KAT	3+1	171,26 m ²	KB	-	Site Dışı	Açık -	-	1,08	1	1	0,98	1	1	1,0584	7.144	7.561	1.295.000
B	1	KONUT	2.KAT	3+1	171,26 m ²	K	-	Site Dışı	Açık -	-	1	1	1	0,98	1	1	0,98	7.144	7.001	1.199.000
B	2	KONUT	2.KAT	4+1	265,11 m ²	K-D-G	Köşe	Site içi	Açık	-	1	1,015	1,02	1,04	1,03	1	1,1090134	6.909	7.662	2.031.000
B	3	KONUT	2.KAT	3+1	197,14 m ²	G	-	Site içi	Açık	-	1	1	1,02	1,04	1,03	1	1,092624	7.050	7.703	1.519.000
B	4	KONUT	2.KAT	4+1	265,11 m ²	K-B-G	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1	1,015	1,02	1,04	0,95	1	1,0228764	6.909	7.067	1.874.000
B	5	KONUT	3.KAT	3+1	171,26 m ²	K	-	Site Dışı	Açık -	-	1,008	1	1	0,98	1	1	0,98784	7.144	7.057	1.209.000
B	6	KONUT	3.KAT	4+1	265,11 m ²	K-D-G	Köşe	Site içi	Açık	-	1,008	1,015	1,02	1,04	1,03	1	1,1178855	6.909	7.723	2.048.000
B	7	KONUT	3.KAT	3+1	197,14 m ²	G	-	Site içi	Açık	-	1,008	1	1,02	1,04	1,03	1	1,101365	7.050	7.765	1.531.000
B	8	KONUT	3.KAT	4+1	265,11 m ²	K-B-G	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,008	1,015	1,02	1,04	0,95	1	1,0310594	6.909	7.124	1.889.000
B	9	KONUT	4.KAT	3+1	171,26 m ²	K	-	Site Dışı	Açık -	-	1,016	1	1	0,98	1	1	0,99568	7.144	7.113	1.218.000
B	10	KONUT	4.KAT	4+1	265,11 m ²	K-D-G	Köşe	Site içi	Açık	-	1,016	1,015	1,02	1,04	1,03	1	1,1267576	6.909	7.785	2.064.000
B	11	KONUT	4.KAT	3+1	193,80 m ²	G	-	Site içi	Açık	-	1,016	1	1,02	1,04	1,03	1	1,110106	7.050	7.826	1.517.000

Blok Adı	Bb Numarası	Niteliği	Kat	Birim Tipi	Brüt Satış Alanı	Baktığı Yön	Köşe	Site İçi	Açıklık	Yol Faktörü	Kat Katsayısı	Köşe Katsayısı	Yön Katsayısı	Site İçi Katsayısı	Açıklık Katsayısı	Yol Katsayısı	Katsayılar Toplamı	Baz Fiyat	Şerefiyeli Fiyat	Taşınmaz Değeri
B	12	KONUT	4.KAT	4+1	265,11 m ²	K-B-G	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,016	1,015	1,02	1,04	0,95	1	1,0392424	6.909	7.180	1.904.000
B	13	KONUT	5.KAT	3+1	171,26 m ²	K	-	Site Dışı	Açık -	-	1,024	1	1	0,98	1	1	1,00352	7.144	7.169	1.228.000
B	14	KONUT	5.KAT	4+1	265,11 m ²	K-D-G	Köşe	Site içi	Açık	-	1,024	1,015	1,02	1,04	1,03	1	1,1356297	6.909	7.846	2.080.000
B	15	KONUT	5.KAT	3+1	190,18 m ²	G	-	Site içi	Açık	-	1,024	1	1,02	1,04	1,03	1	1,118847	7.050	7.888	1.500.000
B	16	KONUT	5.KAT	4+1	265,11 m ²	K-B-G	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,024	1,015	1,02	1,04	0,95	1	1,0474254	6.909	7.237	1.919.000
B	17	KONUT	6.KAT	3+1	171,26 m ²	K	-	Site Dışı	Açık -	-	1,032	1	1	0,98	1	1	1,01136	7.144	7.225	1.237.000
B	18	KONUT	6.KAT	4+1	265,11 m ²	K-D-G	Köşe	Site içi	Açık	-	1,032	1,015	1,02	1,04	1,03	1	1,1445018	6.909	7.907	2.096.000
B	19	KONUT	6.KAT	3+1	190,18 m ²	G	-	Site içi	Açık	-	1,032	1	1,02	1,04	1,03	1	1,127588	7.050	7.949	1.512.000
B	20	KONUT	6.KAT	4+1	265,11 m ²	K-B-G	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,032	1,015	1,02	1,04	0,95	1	1,0556084	6.909	7.293	1.934.000
B	21	KONUT	7.KAT	3+1	171,26 m ²	K	-	Site Dışı	Açık -	-	1,04	1	1	0,98	1	1	1,0192	7.144	7.281	1.247.000
B	22	KONUT	7.KAT	4+1	265,11 m ²	K-D-G	Köşe	Site içi	Açık	-	1,04	1,015	1,02	1,04	1,03	1	1,1533739	6.909	7.969	2.113.000
B	23	KONUT	7.KAT	3+1	190,18 m ²	G	-	Site içi	Açık	-	1,04	1	1,02	1,04	1,03	1	1,136329	7.050	8.011	1.524.000
B	24	KONUT	7.KAT	4+1	265,11 m ²	K-B-G	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,04	1,015	1,02	1,04	0,95	1	1,0637915	6.909	7.350	1.949.000
B	25	KONUT	8.KAT	3+1	171,26 m ²	K	-	Site Dışı	Açık -	-	1,048	1	1	0,98	1	1	1,02704	7.144	7.337	1.257.000
B	26	KONUT	8.KAT	5+1	361,68 m ²	K-D-G	Köşe	Site içi	Açık	-	1,048	1,015	1,02	1,04	1,03	1	1,162246	6.909	8.030	2.904.000
B	27	KONUT	8.KAT	5+1	356,12 m ²	K-B-G	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,048	1,015	1,02	1,04	0,95	1	1,0719745	6.909	7.406	2.638.000
B	28	KONUT	9.KAT	3+1	171,26 m ²	K	-	Site Dışı	Açık -	-	1,056	1	1	0,98	1	1	1,03488	7.144	7.393	1.266.000
B	29	KONUT	9.KAT	5+1	361,68 m ²	K-D-G	Köşe	Site içi	Açık	-	1,056	1,015	1,02	1,04	1,03	1	1,1711181	6.909	8.091	2.926.000
B	30	KONUT	9.KAT	5+1	356,58 m ²	K-B-G	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,056	1,015	1,02	1,04	0,95	1	1,0801575	6.909	7.463	2.661.000
B	31	KONUT	10.KAT	3+1	171,26 m ²	K	-	Site Dışı	Açık -	-	1,062	1	1	0,98	1	1	1,04076	7.144	7.435	1.273.000
B	32	KONUT	10.KAT	5+1	361,50 m ²	K-D-G	Köşe	Site içi	Açık	-	1,062	1,015	1,02	1,04	1,03	1	1,1777722	6.909	8.137	2.942.000
B	33	KONUT	10.KAT	5+1	355,94 m ²	K-B-G	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,062	1,015	1,02	1,04	0,95	1	1,0862947	6.909	7.505	2.671.000
B	34	KONUT	11.KAT	3+1	171,26 m ²	K	-	Site Dışı	Açık -	-	1,068	1	1	0,98	1	1	1,04664	7.144	7.477	1.281.000
B	35	KONUT	11.KAT	5+1	361,50 m ²	K-D-G	Köşe	Site içi	Açık	-	1,068	1,015	1,02	1,04	1,03	1	1,1844263	6.909	8.183	2.958.000
B	36	KONUT	11.KAT	5+1	355,94 m ²	K-B-G	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,068	1,015	1,02	1,04	0,95	1	1,092432	6.909	7.548	2.686.000
B	37	KONUT	12.KAT	3+1	171,26 m ²	K	-	Site Dışı	Açık -	-	1,074	1	1	0,98	1	1	1,05252	7.144	7.519	1.288.000
B	38	KONUT	12.KAT	8+1D	553,33 m ²	K-D-G	Köşe	Site içi	Açık	-	1,074	1,015	1,02	1,04	1,03	1	1,1910803	6.815	8.117	4.492.000
B	39	KONUT	12.KAT	8+1D	547,77 m ²	K-B-G	Köşe	Site içi	Diğer Blok	-	1,074	1,015	1,02	1,04	0,95	1	1,0985693	6.815	7.487	4.101.000

Toplam 87 adet konut nitelikli taşınmazın değeri 161.897.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ancak bu değer taşınmazların tamamlanması durumdaki değerini yansıtmaktadır.

Bu değer üzerinden taşınmazların tamamlanması için gerekli olan yaklaşık inşaat maliyetleri çıkartılarak konu taşınmazların mevcut durum değerleri hesaplanmıştır. Birim inşaat maliyeti, brüt satış metrekaresi üzerinden 2.500 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

Blok Adı	BB Numarası	Birim Tipi	Brüt Satış Alanı	Taşınmaz Değeri	Tamamlanması İçin Gerekli Harcama Miktarı	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri
A	1	4+1	265,11 m ²	1.864.000	431.000	1.433.000
A	2	3+1	197,65 m ²	1.515.000	322.000	1.193.000
A	3	4+1	265,11 m ²	1.970.000	431.000	1.539.000
A	4	3+1	171,26 m ²	1.199.000	279.000	920.000
A	5	4+1	265,11 m ²	1.879.000	431.000	1.448.000
A	6	3+1	197,65 m ²	1.527.000	322.000	1.205.000
A	7	4+1	265,11 m ²	1.986.000	431.000	1.555.000
A	8	3+1	171,26 m ²	1.209.000	279.000	930.000
A	9	4+1	265,11 m ²	1.894.000	431.000	1.463.000
A	10	3+1	194,29 m ²	1.513.000	316.000	1.197.000
A	11	4+1	265,11 m ²	2.002.000	431.000	1.571.000
A	12	3+1	171,26 m ²	1.218.000	279.000	939.000
A	13	4+1	265,11 m ²	1.909.000	431.000	1.478.000
A	14	3+1	190,15 m ²	1.493.000	310.000	1.183.000
A	15	4+1	265,11 m ²	2.018.000	431.000	1.587.000
A	16	3+1	171,26 m ²	1.228.000	279.000	949.000
A	17	4+1	265,11 m ²	1.924.000	431.000	1.493.000
A	18	3+1	190,15 m ²	1.504.000	310.000	1.194.000
A	19	4+1	265,11 m ²	2.033.000	431.000	1.602.000
A	20	3+1	171,26 m ²	1.237.000	279.000	958.000
A	21	4+1	265,11 m ²	1.939.000	431.000	1.508.000
A	22	3+1	190,15 m ²	1.516.000	310.000	1.206.000
A	23	4+1	265,11 m ²	2.049.000	431.000	1.618.000
A	24	3+1	171,26 m ²	1.247.000	279.000	968.000
A	25	4+1	265,11 m ²	1.954.000	431.000	1.523.000
A	26	3+1	190,15 m ²	1.528.000	310.000	1.218.000
A	27	4+1	265,11 m ²	2.065.000	431.000	1.634.000
A	28	3+1	171,26 m ²	1.257.000	279.000	978.000
A	29	4+1	265,11 m ²	1.969.000	431.000	1.538.000
A	30	3+1	190,15 m ²	1.539.000	310.000	1.229.000
A	31	4+1	265,11 m ²	2.081.000	431.000	1.650.000
A	32	3+1	171,26 m ²	1.266.000	279.000	987.000
A	33	4+1	265,11 m ²	1.980.000	431.000	1.549.000
A	34	3+1	190,15 m ²	1.548.000	310.000	1.238.000
A	35	4+1	265,11 m ²	2.093.000	431.000	1.662.000
A	36	3+1	171,26 m ²	1.273.000	279.000	994.000
A	37	4+1	264,93 m ²	1.990.000	431.000	1.559.000

Blok Adı	BB Numarası	Birim Tipi	Brüt Satış Alanı	Taşınmaz Değeri	Tamamlanması İçin Gerekli Harcama Miktarı	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri
A	38	3+1	190,15 m ²	1.557.000	310.000	1.247.000
A	39	4+1	264,93 m ²	2.103.000	431.000	1.672.000
A	40	3+1	171,26 m ²	1.281.000	279.000	1.002.000
A	41	4+1	264,93 m ²	2.001.000	431.000	1.570.000
A	42	3+1	190,15 m ²	1.565.000	310.000	1.255.000
A	43	4+1	264,93 m ²	2.115.000	431.000	1.684.000
A	44	3+1	171,26 m ²	1.288.000	279.000	1.009.000
A	45	6+1D	455,31 m ²	3.411.000	740.000	2.671.000
A	46	3+1	190,15 m ²	1.574.000	310.000	1.264.000
A	47	6+1D	455,31 m ²	3.605.000	740.000	2.865.000
A	48	3+1	171,26 m ²	1.295.000	279.000	1.016.000
B	1	3+1	171,26 m ²	1.199.000	279.000	920.000
B	2	4+1	265,11 m ²	2.031.000	431.000	1.600.000
B	3	3+1	197,14 m ²	1.519.000	321.000	1.198.000
B	4	4+1	265,11 m ²	1.874.000	431.000	1.443.000
B	5	3+1	171,26 m ²	1.209.000	279.000	930.000
B	6	4+1	265,11 m ²	2.048.000	431.000	1.617.000
B	7	3+1	197,14 m ²	1.531.000	321.000	1.210.000
B	8	4+1	265,11 m ²	1.889.000	431.000	1.458.000
B	9	3+1	171,26 m ²	1.218.000	279.000	939.000
B	10	4+1	265,11 m ²	2.064.000	431.000	1.633.000
B	11	3+1	193,80 m ²	1.517.000	315.000	1.202.000
B	12	4+1	265,11 m ²	1.904.000	431.000	1.473.000
B	13	3+1	171,26 m ²	1.228.000	279.000	949.000
B	14	4+1	265,11 m ²	2.080.000	431.000	1.649.000
B	15	3+1	190,18 m ²	1.500.000	310.000	1.190.000
B	16	4+1	265,11 m ²	1.919.000	431.000	1.488.000
B	17	3+1	171,26 m ²	1.237.000	279.000	958.000
B	18	4+1	265,11 m ²	2.096.000	431.000	1.665.000
B	19	3+1	190,18 m ²	1.512.000	310.000	1.202.000
B	20	4+1	265,11 m ²	1.934.000	431.000	1.503.000
B	21	3+1	171,26 m ²	1.247.000	279.000	968.000
B	22	4+1	265,11 m ²	2.113.000	431.000	1.682.000
B	23	3+1	190,18 m ²	1.524.000	310.000	1.214.000
B	24	4+1	265,11 m ²	1.949.000	431.000	1.518.000
B	25	3+1	171,26 m ²	1.257.000	279.000	978.000
B	26	5+1	361,68 m ²	2.904.000	588.000	2.316.000
B	27	5+1	356,12 m ²	2.638.000	579.000	2.059.000
B	28	3+1	171,26 m ²	1.266.000	279.000	987.000
B	29	5+1	361,68 m ²	2.926.000	588.000	2.338.000
B	30	5+1	356,58 m ²	2.661.000	580.000	2.081.000
B	31	3+1	171,26 m ²	1.273.000	279.000	994.000
B	32	5+1	361,50 m ²	2.942.000	588.000	2.354.000
B	33	5+1	355,94 m ²	2.671.000	579.000	2.092.000
B	34	3+1	171,26 m ²	1.281.000	279.000	1.002.000
B	35	5+1	361,50 m ²	2.958.000	588.000	2.370.000
B	36	5+1	355,94 m ²	2.686.000	579.000	2.107.000

Blok Adı	BB Numarası	Birim Tipi	Brüt Satış Alanı	Taşınmaz Değeri	Tamamlanması İçin Gerekli Harcama Miktarı	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri
B	37	3+1	171,26 m ²	1.288.000	279.000	1.009.000
B	38	8+1D	553,33 m ²	4.492.000	900.000	3.592.000
B	39	8+1D	547,77 m ²	4.101.000	891.000	3.210.000

Toplam 87 adet konut nitelikli taşınmazın mevcut durum değeri 127.249.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Konu nitelikli taşınmazların değerlerinin belirlenmesinin ardından ticari nitelikli ünitelerin değer takdirine geçilmiştir. Takip eden tabloda yapılan pazar araştırmaları sonucundan ulaşılan emsaller sunulmuştur.

Emsal	Konum	Özellik	Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Birim TL/m ² Fiyatı	İletişim
1	Başçarşı içerisinde	Çarşı içerisinde üst katta tabela değeri olan ticari ünite	33	665.000	20.152	Ercan Emlak 0553 931 1915
2	Başçarşı içerisinde	Çarşı içerisinde üst katta tabela değeri düşük olan ticari ünite	60	500.000	8.333	Vakıfbank 0216 724 2969
3	Metro ist. yakın konumda	Metro istasyonuna yakın sokak üzeri dükkan	1.200	12.000.000	10.000	Turyap Metro Kent 0532 231 9226
4	5. Eapta dükkan	Kısmen sapha konumda dükkan	50	850.000	17.000	Turyap Metro Kent 0532 231 9226
5	5. Eapta dükkan	Üst katlarda reklam kabiliyeti az olann dükkan	150	820.000	5.467	Altın Emlak 0507 517 1918
6	Metrokent Dükkan	Sokak cepheli dükkan	250	5.750.000	23.000	Üstad Gayrimenkul 0532 796 0414
7	Metrokent Dükkan	Sokak cepheli dükkan	215	5.200.000	24.186	Turyap Metro Kent 0554 854 8815
8	Metrokent Dükkan	Sokak cepheli dükkan	200	5.000.000	25.000	Büyükömer Emlak 0532 235 7383

1 ve 2 numaralı taşınmaz konu projenin çaprazında yer alan Başçarşı içinde yer alan dükkanlar olup iki dükkan da çarşının üst katlarında yer almakta olup 1 numaralı emsal dışarıdan görülebilen ancak doğrudan ulaşımı olmayan 2 numaralı emsal ise dışarıdan görülemeyen bir yapıdadır. Bu hususlar üzerinden konu taşınmazın konum ve reklam kabiliyeti düzeltmeleri yapılmıştır.

3 numaralı emsal konu taşınmazların 250 metre güneybatısında metro istasyonuna yakın konumda olup ana caddeye açılan cadde cepheli dükkanlardır. Dükkanın alanı büyük olmasına karşın reklam kabiliyeti düşüktür.

4 ve 5 numaralı emsaller konu taşınmazın 200 metre kuzeyinde yer alan 5. Etap Evleri altındaki cadde cepheli dükkanlar olup 5 numaralı dükkan bulunduğu konum itibarıyla cadde sathından algılamamaktadır.

6, 7 ve 8 numaralı emsaller konu taşınmazın 500 metre güneyinde yer alan Metrokent projesindeki cadde cepheli dükkanlar olup konu taşınmazlara oldukça benzer konumda olup reklam kabiliyetleri bir miktar düşüktür.

Emsallerin büyüklük düzeltmeleri yapılırken konu taşınmazdaki 100 m² satış alanlı üniteler göz önünde bulundurularak düzeltme çalışmaları yapılmıştır.

Takip eden tabloda düzeltme çalışmaları nihayetinde ulaşılan sonuçlar sunulmuştur.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Fiyat(TL)	665.000	500.000	12.000.000	850.000	820.000	5.750.000	5.200.000	5.000.000
Yüzölçümü (m2)	33	60	1.200	50	150	250	215	200
Birim Fiyat (TL)	20.152	8.333	10.000	17.000	5.467	23.000	24.186	25.000
Pazarlık Payı	15%	10%	10%	15%	5%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL)	17.129	7.500	9.000	14.450	5.193	18.400	19.349	20.000
Konum Düzeltmesi	15%	15%	20%	5%	25%	-5%	-5%	-5%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-5%	50%	-5%	0%	5%	5%	5%
Reklam kabiliyeti düzeltmesi	10%	90%	20%	25%	100%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	15%	100%	90%	25%	125%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	19.698	15.000	17.100	18.063	11.685	16.560	17.414	18.000

Elde edilen emsaller üzerinden konu taşınmazlardan standart şerefeli bir ünite için birim değer 16.500 – 17.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Ticaret nitelikli ünitelerin bulundukları konum ve büyüklükleri birbirinden farklı olduğu için konu ticari üniteler için şerefeliendirme çalışmaları yapılmıştır. Perakende kullanımlı üniteler için şerefeliye etki eden unsurlar, bulunduğu konum, cephesi, görünebilirliği, yaya hareketi, ışık alma durumu, kullanım koşulları ve giriş çıkış ve ulaşım düğüm noktalarına olan görece mevkisidir. Bu hususlar göz önünde bulundurularak konu taşınmazlar için şerefeliye grupları belirlenmiş ve konu taşınmazın farklılık arz eden ve ticari şerefeliyesini etkileyen özellikleri üzerinden her bir taşınmaz ilgili şerefeliye grubuna yerleştirilmiştir. Bu şerefeliye grupları puanlanmış ve sonrasında ilgili bağımsız bölüm büyüklüğüne göre belirlenen baz fiyat ile çarpılarak ilgili taşınmazın şerefeliye birim fiyatı oluşturulmuştur. Şerefeliye birim fiyat üzerinden ilgili taşınmazın işveren tarafından sağlanan satılabilir alanı ile çarpılarak taşınmazların değerleri oluşturulmuştur. Takip eden tabloda ticari ünite nitelikli taşınmazların değerleri sunulmuştur.

Blok Adı	B. Bölüm	Niteliği	Bulunduğu Kat	Genel Brüt M2	Şerefiye	Şerefiye	Baz	Şerefiyeli	Taşınmaz
A	49	TİCARET	ZEMİN KAT	135,95 m ²	A+	1,45	17.150	24.868 TL	3.381.000 TL
A	50	TİCARET	ZEMİN KAT	73,20 m ²	A+	1,45	17.250	25.013 TL	1.831.000 TL
A	51	TİCARET	ZEMİN KAT	41,90 m ²	A+	1,45	17.500	25.375 TL	1.063.000 TL
A	52	TİCARET	ZEMİN KAT	90,44 m ²	A+	1,45	17.250	25.013 TL	2.262.000 TL
A	53	TİCARET	ZEMİN KAT	178,09 m ²	A+	1,45	17.150	24.868 TL	4.429.000 TL
A	54	TİCARET	ZEMİN KAT	58,00 m ²	A+	1,45	17.250	25.013 TL	1.451.000 TL
A	55	TİCARET	ZEMİN KAT	44,40 m ²	A+	1,45	17.500	25.375 TL	1.127.000 TL
A	56	TİCARET	ZEMİN KAT	125,20 m ²	A	1,25	17.150	21.438 TL	2.684.000 TL
A	57	TİCARET	ZEMİN KAT	98,39 m ²	A	1,25	17.250	21.563 TL	2.122.000 TL
A	58	TİCARET	ZEMİN KAT	55,47 m ²	A	1,25	17.250	21.563 TL	1.196.000 TL
A	59	TİCARET	ZEMİN KAT	9,44 m ²	A-	1,1	17.650	19.415 TL	183.000 TL
A	60	TİCARET	ZEMİN KAT	105,05 m ²	A-	1,1	17.150	18.865 TL	1.982.000 TL
A	61	TİCARET	ZEMİN KAT	55,93 m ²	A	1,25	17.250	21.563 TL	1.206.000 TL
A	62	TİCARET	ZEMİN KAT	56,43 m ²	A	1,25	17.250	21.563 TL	1.217.000 TL
A	63	TİCARET	ZEMİN KAT	76,56 m ²	A	1,25	17.250	21.563 TL	1.651.000 TL
A	64	TİCARET	ZEMİN KAT	107,95 m ²	A+	1,45	17.150	24.868 TL	2.684.000 TL
A	65	TİCARET	1. BODRUM KAT	16,34 m ²	C-	0,5	17.650	8.825 TL	144.000 TL
A	66	TİCARET	1. BODRUM KAT	43,40 m ²	C-	0,5	17.500	8.750 TL	380.000 TL
A	67	TİCARET	1. BODRUM KAT	40,10 m ²	C-	0,5	17.500	8.750 TL	351.000 TL
A	68	TİCARET	1. BODRUM KAT	60,40 m ²	C-	0,5	17.250	8.625 TL	521.000 TL
A	69	TİCARET	1. BODRUM KAT	35,10 m ²	C-	0,5	17.500	8.750 TL	307.000 TL
A	70	TİCARET	1. BODRUM KAT	38,00 m ²	C-	0,5	17.500	8.750 TL	333.000 TL
A	71	TİCARET	1. BODRUM KAT	43,60 m ²	C-	0,5	17.500	8.750 TL	382.000 TL
A	72	TİCARET	1. BODRUM KAT	18,40 m ²	C-	0,5	17.650	8.825 TL	162.000 TL
A	73	TİCARET	1. BODRUM KAT	20,20 m ²	C-	0,5	17.650	8.825 TL	178.000 TL
A	74	TİCARET	1. BODRUM KAT	86,40 m ²	C-	0,5	17.250	8.625 TL	745.000 TL
A	75	TİCARET	1. BODRUM KAT	92,40 m ²	C-	0,5	17.250	8.625 TL	797.000 TL
B	40	TİCARET	ZEMİN KAT	85,88 m ²	C+	0,8	17.250	13.800 TL	1.185.000 TL
B	41	TİCARET	ZEMİN KAT	65,29 m ²	C+	0,8	17.250	13.800 TL	901.000 TL
B	42	TİCARET	ZEMİN KAT	78,83 m ²	B+	1	17.250	17.250 TL	1.360.000 TL

Blok Adı	B. Bölüm	Niteliği	Bulunduğu Kat	Genel Brüt M2	Şerefiye	Şerefiye	Baz	Şerefiyeli	Taşınmaz
B	43	TİCARET	ZEMİN KAT	56,00 m ²	B+	1	17.250	17.250 TL	966.000 TL
B	44	TİCARET	ZEMİN KAT	64,50 m ²	B+	1	17.250	17.250 TL	1.113.000 TL
B	45	TİCARET	ZEMİN KAT	60,40 m ²	B+	1	17.250	17.250 TL	1.042.000 TL
B	46	TİCARET	ZEMİN KAT	52,50 m ²	B+	1	17.250	17.250 TL	906.000 TL
B	47	TİCARET	ZEMİN KAT	110,05 m ²	B+	1	17.150	17.150 TL	1.887.000 TL
B	48	TİCARET	ZEMİN KAT	85,56 m ²	B+	1	17.250	17.250 TL	1.476.000 TL
B	49	TİCARET	ZEMİN KAT	55,69 m ²	B+	1	17.250	17.250 TL	961.000 TL
B	50	TİCARET	ZEMİN KAT	65,11 m ²	B+	1	17.250	17.250 TL	1.123.000 TL
B	51	TİCARET	1. BODRUM KAT	67,70 m ²	C-	0,5	17.250	8.625 TL	584.000 TL
B	52	TİCARET	1. BODRUM KAT	77,50 m ²	C-	0,5	17.250	8.625 TL	668.000 TL
B	53	TİCARET	1. BODRUM KAT	55,60 m ²	A	1,25	17.250	21.563 TL	1.199.000 TL
B	54	TİCARET	1. BODRUM KAT	64,80 m ²	A	1,25	17.250	21.563 TL	1.397.000 TL
B	55	TİCARET	1. BODRUM KAT	64,40 m ²	A	1,25	17.250	21.563 TL	1.389.000 TL
B	56	TİCARET	1. BODRUM KAT	56,60 m ²	A	1,25	17.250	21.563 TL	1.220.000 TL
B	57	TİCARET	1. BODRUM KAT	116,10 m ²	C	0,65	17.150	11.148 TL	1.294.000 TL
B	58	TİCARET	1. BODRUM KAT	111,50 m ²	C	0,65	17.150	11.148 TL	1.243.000 TL
B	59	TİCARET	1. BODRUM KAT	60,50 m ²	C	0,65	17.250	11.213 TL	678.000 TL
B	60	TİCARET	1. BODRUM KAT	74,70 m ²	C	0,65	17.250	11.213 TL	838.000 TL
C	1	TİCARET	ZEMİN KAT	23,30 m ²	A	1,25	17.650	22.063 TL	514.000 TL
C	2	TİCARET	ZEMİN KAT	47,10 m ²	A	1,25	17.500	21.875 TL	1.030.000 TL
C	3	TİCARET	ZEMİN KAT	32,40 m ²	A	1,25	17.500	21.875 TL	709.000 TL
C	4	TİCARET	ZEMİN KAT	46,50 m ²	B+	1	17.500	17.500 TL	814.000 TL
C	5	TİCARET	ZEMİN KAT	36,75 m ²	B+	1	17.500	17.500 TL	643.000 TL
C	6	TİCARET	ZEMİN KAT	58,12 m ²	B+	1	17.250	17.250 TL	1.003.000 TL
C	7	TİCARET	ZEMİN KAT	64,12 m ²	B+	1	17.250	17.250 TL	1.106.000 TL
C	8	TİCARET	ZEMİN KAT	35,80 m ²	B+	1	17.500	17.500 TL	627.000 TL
C	9	TİCARET	ZEMİN KAT	33,90 m ²	B+	1	17.500	17.500 TL	593.000 TL
C	10	TİCARET	ZEMİN KAT	47,40 m ²	B+	1	17.500	17.500 TL	830.000 TL
C	11	TİCARET	ZEMİN KAT	36,00 m ²	B+	1	17.500	17.500 TL	630.000 TL
C	12	TİCARET	ZEMİN KAT	64,13 m ²	B+	1	17.250	17.250 TL	1.106.000 TL

Blok Adı	B. Bölüm	Niteliği	Bulunduğu Kat	Genel Brüt M2	Şerefiye	Şerefiye	Baz	Şerefiyeli	Taşınmaz
C	13	TİCARET	ZEMİN KAT	58,12 m ²	B+	1	17.250	17.250 TL	1.003.000 TL
C	14	TİCARET	ZEMİN KAT	36,75 m ²	B+	1	17.500	17.500 TL	643.000 TL
C	15	TİCARET	ZEMİN KAT	46,50 m ²	B+	1	17.500	17.500 TL	814.000 TL
C	16	TİCARET	ZEMİN KAT	32,90 m ²	A	1,25	17.500	21.875 TL	720.000 TL
C	17	TİCARET	ZEMİN KAT	47,70 m ²	A	1,25	17.500	21.875 TL	1.043.000 TL
C	18	TİCARET	ZEMİN KAT	23,70 m ²	A	1,25	17.650	22.063 TL	523.000 TL
C	19	TİCARET	1. BODRUM KAT	20,90 m ²	C	0,65	17.650	11.473 TL	240.000 TL
C	20	TİCARET	1. BODRUM KAT	51,60 m ²	C	0,65	17.250	11.213 TL	579.000 TL
C	28	TİCARET	1. BODRUM KAT	43,80 m ²	C	0,65	17.500	11.375 TL	498.000 TL
C	29	TİCARET	1. BODRUM KAT	17,80 m ²	C	0,65	17.650	11.473 TL	204.000 TL
C	21	TİCARET	1. BODRUM KAT	40,30 m ²	C	0,65	17.500	11.375 TL	458.000 TL
C	22	TİCARET	1. BODRUM KAT	63,90 m ²	C	0,65	17.250	11.213 TL	716.000 TL
C	23	TİCARET	1. BODRUM KAT	70,70 m ²	A	1,25	17.250	21.563 TL	1.524.000 TL
C	24	TİCARET	1. BODRUM KAT	79,90 m ²	A	1,25	17.250	21.563 TL	1.723.000 TL
C	25	TİCARET	1. BODRUM KAT	39,00 m ²	C+	0,8	17.500	14.000 TL	546.000 TL
C	26	TİCARET	1. BODRUM KAT	54,20 m ²	C+	0,8	17.250	13.800 TL	748.000 TL
C	27	TİCARET	1. BODRUM KAT	34,30 m ²	C+	0,8	17.500	14.000 TL	480.000 TL
C	30	TİCARET	1. BODRUM KAT	47,40 m ²	C+	0,8	17.500	14.000 TL	664.000 TL
C	31	TİCARET	1. BODRUM KAT	39,40 m ²	C+	0,8	17.500	14.000 TL	552.000 TL
C	32	TİCARET	1. BODRUM KAT	60,90 m ²	C+	0,8	17.250	13.800 TL	840.000 TL
C	33	TİCARET	1. BODRUM KAT	20,40 m ²	C+	0,8	17.650	14.120 TL	288.000 TL

Toplam 81 adet ticari nitelikli taşınmazın değerleri 82.610.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak olan değer olup mevcut durum değerini hesaplanması gerekmektedir.

Mevcut durum değerinin hesaplanması için taşınmazları tamamlanması için yapılacak olan harcamalar hesaplanmış ve değerden çıkartılmıştır. Taşınmazların tamamlanması için %65 oranında daha inşaat ilerlenmesi kaydedilmesi gerektiği hesaplanmış ve 2.500 TL/m² birim inşaat maliyeti üzerinden taşınmazların tamamlanması için gerekli maliyet hesaplanmış ve bu şekilde mevcut durum değeri oluşturulmuştur.

Blok Adı	B. Bölüm No	Niteliği	Bulunduğu Kat	Genel Brüt M2	Taşınmaz Tamamlanması Durumundaki Değeri	Tamamlanması İçin Gerekli Harcama Miktarı	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri
A	49	TİCARET	ZEMİN KAT	135,95 m ²	3.381.000 TL	221.000	3.160.000
A	50	TİCARET	ZEMİN KAT	73,20 m ²	1.831.000 TL	119.000	1.712.000
A	51	TİCARET	ZEMİN KAT	41,90 m ²	1.063.000 TL	69.000	994.000
A	52	TİCARET	ZEMİN KAT	90,44 m ²	2.262.000 TL	147.000	2.115.000
A	53	TİCARET	ZEMİN KAT	178,09 m ²	4.429.000 TL	290.000	4.139.000
A	54	TİCARET	ZEMİN KAT	58,00 m ²	1.451.000 TL	95.000	1.356.000
A	55	TİCARET	ZEMİN KAT	44,40 m ²	1.127.000 TL	73.000	1.054.000
A	56	TİCARET	ZEMİN KAT	125,20 m ²	2.684.000 TL	204.000	2.480.000
A	57	TİCARET	ZEMİN KAT	98,39 m ²	2.122.000 TL	160.000	1.962.000
A	58	TİCARET	ZEMİN KAT	55,47 m ²	1.196.000 TL	91.000	1.105.000
A	59	TİCARET	ZEMİN KAT	9,44 m ²	183.000 TL	16.000	167.000
A	60	TİCARET	ZEMİN KAT	105,05 m ²	1.982.000 TL	171.000	1.811.000
A	61	TİCARET	ZEMİN KAT	55,93 m ²	1.206.000 TL	91.000	1.115.000
A	62	TİCARET	ZEMİN KAT	56,43 m ²	1.217.000 TL	92.000	1.125.000
A	63	TİCARET	ZEMİN KAT	76,56 m ²	1.651.000 TL	125.000	1.526.000
A	64	TİCARET	ZEMİN KAT	107,95 m ²	2.684.000 TL	176.000	2.508.000
A	65	TİCARET	1. BODRUM KAT	16,34 m ²	144.000 TL	27.000	117.000
A	66	TİCARET	1. BODRUM KAT	43,40 m ²	380.000 TL	71.000	309.000
A	67	TİCARET	1. BODRUM KAT	40,10 m ²	351.000 TL	66.000	285.000
A	68	TİCARET	1. BODRUM KAT	60,40 m ²	521.000 TL	99.000	422.000
A	69	TİCARET	1. BODRUM KAT	35,10 m ²	307.000 TL	58.000	249.000
A	70	TİCARET	1. BODRUM KAT	38,00 m ²	333.000 TL	62.000	271.000
A	71	TİCARET	1. BODRUM KAT	43,60 m ²	382.000 TL	71.000	311.000
A	72	TİCARET	1. BODRUM KAT	18,40 m ²	162.000 TL	30.000	132.000
A	73	TİCARET	1. BODRUM KAT	20,20 m ²	178.000 TL	33.000	145.000
A	74	TİCARET	1. BODRUM KAT	86,40 m ²	745.000 TL	141.000	604.000
A	75	TİCARET	1. BODRUM KAT	92,40 m ²	797.000 TL	151.000	646.000
B	40	TİCARET	ZEMİN KAT	85,88 m ²	1.185.000 TL	140.000	1.045.000
B	41	TİCARET	ZEMİN KAT	65,29 m ²	901.000 TL	107.000	794.000
B	42	TİCARET	ZEMİN KAT	78,83 m ²	1.360.000 TL	129.000	1.231.000
B	43	TİCARET	ZEMİN KAT	56,00 m ²	966.000 TL	91.000	875.000
B	44	TİCARET	ZEMİN KAT	64,50 m ²	1.113.000 TL	105.000	1.008.000
B	45	TİCARET	ZEMİN KAT	60,40 m ²	1.042.000 TL	99.000	943.000

Blok Adı	B. Bölüm No	Niteliği	Bulunduğu Kat	Genel Brüt M2	Taşınmaz Tamamlanması Durumundaki Değeri	Tamamlanması İçin Gerekli Harcama Miktarı	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri
B	46	TİCARET	ZEMİN KAT	52,50 m ²	906.000 TL	86.000	820.000
B	47	TİCARET	ZEMİN KAT	110,05 m ²	1.887.000 TL	179.000	1.708.000
B	48	TİCARET	ZEMİN KAT	85,56 m ²	1.476.000 TL	140.000	1.336.000
B	49	TİCARET	ZEMİN KAT	55,69 m ²	961.000 TL	91.000	870.000
B	50	TİCARET	ZEMİN KAT	65,11 m ²	1.123.000 TL	106.000	1.017.000
B	51	TİCARET	1. BODRUM KAT	67,70 m ²	584.000 TL	111.000	473.000
B	52	TİCARET	1. BODRUM KAT	77,50 m ²	668.000 TL	126.000	542.000
B	53	TİCARET	1. BODRUM KAT	55,60 m ²	1.199.000 TL	91.000	1.108.000
B	54	TİCARET	1. BODRUM KAT	64,80 m ²	1.397.000 TL	106.000	1.291.000
B	55	TİCARET	1. BODRUM KAT	64,40 m ²	1.389.000 TL	105.000	1.284.000
B	56	TİCARET	1. BODRUM KAT	56,60 m ²	1.220.000 TL	92.000	1.128.000
B	57	TİCARET	1. BODRUM KAT	116,10 m ²	1.294.000 TL	189.000	1.105.000
B	58	TİCARET	1. BODRUM KAT	111,50 m ²	1.243.000 TL	182.000	1.061.000
B	59	TİCARET	1. BODRUM KAT	60,50 m ²	678.000 TL	99.000	579.000
B	60	TİCARET	1. BODRUM KAT	74,70 m ²	838.000 TL	122.000	716.000
C	1	TİCARET	ZEMİN KAT	23,30 m ²	514.000 TL	38.000	476.000
C	2	TİCARET	ZEMİN KAT	47,10 m ²	1.030.000 TL	77.000	953.000
C	3	TİCARET	ZEMİN KAT	32,40 m ²	709.000 TL	53.000	656.000
C	4	TİCARET	ZEMİN KAT	46,50 m ²	814.000 TL	76.000	738.000
C	5	TİCARET	ZEMİN KAT	36,75 m ²	643.000 TL	60.000	583.000
C	6	TİCARET	ZEMİN KAT	58,12 m ²	1.003.000 TL	95.000	908.000
C	7	TİCARET	ZEMİN KAT	64,12 m ²	1.106.000 TL	105.000	1.001.000
C	8	TİCARET	ZEMİN KAT	35,80 m ²	627.000 TL	59.000	568.000
C	9	TİCARET	ZEMİN KAT	33,90 m ²	593.000 TL	56.000	537.000
C	10	TİCARET	ZEMİN KAT	47,40 m ²	830.000 TL	78.000	752.000
C	11	TİCARET	ZEMİN KAT	36,00 m ²	630.000 TL	59.000	571.000
C	12	TİCARET	ZEMİN KAT	64,13 m ²	1.106.000 TL	105.000	1.001.000
C	13	TİCARET	ZEMİN KAT	58,12 m ²	1.003.000 TL	95.000	908.000
C	14	TİCARET	ZEMİN KAT	36,75 m ²	643.000 TL	60.000	583.000
C	15	TİCARET	ZEMİN KAT	46,50 m ²	814.000 TL	76.000	738.000
C	16	TİCARET	ZEMİN KAT	32,90 m ²	720.000 TL	54.000	666.000
C	17	TİCARET	ZEMİN KAT	47,70 m ²	1.043.000 TL	78.000	965.000
C	18	TİCARET	ZEMİN KAT	23,70 m ²	523.000 TL	39.000	484.000
C	19	TİCARET	1. BODRUM KAT	20,90 m ²	240.000 TL	34.000	206.000
C	20	TİCARET	1. BODRUM KAT	51,60 m ²	579.000 TL	84.000	495.000
C	28	TİCARET	1. BODRUM KAT	43,80 m ²	498.000 TL	72.000	426.000
C	29	TİCARET	1. BODRUM KAT	17,80 m ²	204.000 TL	29.000	175.000
C	21	TİCARET	1. BODRUM KAT	40,30 m ²	458.000 TL	66.000	392.000
C	22	TİCARET	1. BODRUM KAT	63,90 m ²	716.000 TL	104.000	612.000
C	23	TİCARET	1. BODRUM KAT	70,70 m ²	1.524.000 TL	115.000	1.409.000
C	24	TİCARET	1. BODRUM KAT	79,90 m ²	1.723.000 TL	130.000	1.593.000
C	25	TİCARET	1. BODRUM KAT	39,00 m ²	546.000 TL	64.000	482.000
C	26	TİCARET	1. BODRUM KAT	54,20 m ²	748.000 TL	89.000	659.000
C	27	TİCARET	1. BODRUM KAT	34,30 m ²	480.000 TL	56.000	424.000
C	30	TİCARET	1. BODRUM KAT	47,40 m ²	664.000 TL	78.000	586.000
C	31	TİCARET	1. BODRUM KAT	39,40 m ²	552.000 TL	65.000	487.000
C	32	TİCARET	1. BODRUM KAT	60,90 m ²	840.000 TL	99.000	741.000

Blok Adı	B. Bölüm No	Niteliği	Bulunduğu Kat	Genel Brüt M2	Taşınmaz Tamamlanması Durumundaki Değeri	Tamamlanması İçin Gerekli Harcama Miktarı	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri
C	33	TİCARET	1. BODRUM KAT	20,40 m ²	288.000 TL	34.000	254.000

81 adet ticari nitelikli taşınmazın mevcut durum değeri 74.783.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Pazar yaklaşımına göre 87 adet konut ve 81 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki değerleri toplamı 244.507.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiş olup bu ünitelerin mevcut durum değeri ise 202.032.000 TL'dir.

Mevcut durumda kurulan kat irtifakına göre her bir bağımsız bölüm Kiler Holding ve Kiptaş arasında hisseli durumdadır. Hisseler, 79006/215195 KİPTAŞ, 136189/215195 Kiler Holding A.Ş. olacak şekildedir. Takip eden tabloda hisseler karşılık gelen değerler sunulmuştur.

	Adet	Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	Mevcut Durum Değeri	KİPTAŞ Hissesine Karşılık Gelen Mevcut Durum Değeri	Kiler Holding A.Ş. Hissesine Karşılık Gelen Mevcut Durum Değeri
Konut Bağımsız Bölümleri	87	161.897.000	127.249.000	46.717.788	80.531.212
Ticari Bağımsız Bölümler	81	82.610.000	74.783.000	27.455.590	47.327.410
TOPLAM	168	244.507.000	202.032.000	74.173.379	127.858.621

İlgili ana taşınmaz üzerinde geliştirilecek olan proje ilişkin olarak 13.02.2017 tarihinde 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 İş'i'ne ait sözleşme imzalanmıştır.

Sözleşmeye göre, konu bölgede yapılan bir takım plan tadilatları sonrasında KİPTAŞ'a ait 8.607,80 m² alanlı 1284 ada 2 parsel oluşmuştur. Bununla birlikte bölgede Kiler Holding A.Ş. mülkiyetinde olan 1266 ada 1 parsel sosyal kültürel tesis lejantına alınmıştır. Bu iki parsel arasında yapılan trampa edilmesi ile 2184 ada 2 parselin 5.447,56 m²'si Kiler Holding A.Ş., 3.160,24 m²'si ise KİPTAŞ adına hisseli yapıda kayıt edilmiştir. KİPTAŞ konu arsanın 3.160,24 m²'lik hissesine sahip olsa da KİPTAŞ ile Bilim ve İnsan Vakfı arasında 30.07.2009 Tarihinde imzalanan 'Başakşehir İkitelli 5.Etap Konutları İşyerleri Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi' hükümleri gereğince KİPTAŞ hissesinden 1.368 m² alan Bilim ve İnsan Vakfına aittir.

KİPTAŞ, Kiler Holding ve Kiler GYO arasında imzalana sözleşmenin paylaşım şartları ise şu şekildedir.

Madde4(d): Sözleşme tarihinden sonra ilgili yasa ve mevzuatlardaki değişiklikler nedeni ilave/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 içerisindeki 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; a) bağımsız bölümlerin satışından sağlanacak satış toplam gelir miktarı (STG) 32.000.000.-TL ,b) İdare'ye ödenecek arsa satışı karşılığı idare payı toplam gelir miktarı (İPTG) 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.

Öte yandan Kiler GYO ile Bilim ve İnsan Vakfı arasında 22.12.2016 tarihinden imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin taraflardaki işi anlatan bölümü şu şekildedir.

Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım San.VeTic.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 yüz ölçümlü arsanın 1.368m²'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 imzalanmış olan 'Başakşehir İkitelli 5.Etap Konutları İşyerleri Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi gereği Bilim ve İnsan Vakfına aittir.

Plan tadilatı neticesinde yeni oluşan 1284 ada, 2 nolu gayrimenkuldeki Kiptaş adına kayıtlı olan alandan Bilim ve İnsan Vakfının haksahibi olduğu 1.368m²'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(yüzdekırkaltı)'lık kısmının Bilim ve İnsan Vakfı'na teslim edilmesidir.

Bu iki sözleşme göz önünde bulundurulduğunda Kiler GYO'nun Bilim ve İnsan Vakfı hissesine karşılık paylaşım oranı üzerinden ve KİPTAŞ hissesine karşılık paylaşım oranı üzerinden bu projede paydaş olduğu görülmektedir.

Tarafların ana taşınmazdaki hisseleri ve ilgili sözleşmeler ile karara bağlanan paylaşım oranları takip eden tabloda sunulmuştur.

	Bilim ve İnsan Vakfı			KİPTAŞ		
	Arsa Alanı	Yükleniciye Paylaşım Oranı	Kiler GYO Alacağı Hissesi	Arsa Alanı	Yükleniciye Paylaşım Oranı	Kiler GYO Alacağı Hissesi
Arsa	1.368,00	54,00%	738,72	1.792,24	58,00%	1.039,50
Oran	15,89%	54,00%	8,58%	20,82%	58,00%	12,08%

Kiler GYO'nun Bilim ve İnsan Vakfı hissesinden ve KİPTAŞ hissesinden alacağı yüklenici paylarına karşılık arsa alanı 1.778,22 m² olup bu alan üzerinden projeden elde edeceği hak ve fayda oranı

%20,66 olarak hesaplanmıştır. KİLER GYO ile diğer arsa sahibi hissedar arasında herhangi bir paylaşım çalışması söz konusu değildir.

Bu paylaşım oranı üzerinden KİLER GYO'nun sağlayacağı hak ve faydaların değeri takip eden tabloda hesaplanmıştır.

	Adet	Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	Mevcut Durum Değeri	Kiler GYO Hissesine Karşılık Tamamlanması Durumundaki Değer	Kiler GYO Hissesine Karşılık Mevcut Durum Değeri
Konut Bağımsız Bölümleri	87	161.897.000	127.249.000	33.445.056	26.287.392
Ticari Bağımsız Bölümler	81	82.610.000	74.783.000	17.065.765	15.448.845
TOPLAM	168	244.507.000	202.032.000	50.511.000	41.736.000

Kiler GYO'nun konu proje için düzelenmiş sözleşmelerden doğan hak ve faydalarının toplam değeri 41.736.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapı ruhsatı alınmış, kat irtifakı tesis edilmiş olup inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Bu şartlar altında taşınmazların değerlerinin tespit edilmesinde maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapı ruhsatı alınmış, kat irtifakı tesis edilmiş olup inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Bu şartlar altında taşınmazların değerlerinin tespit edilmesinde gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda halen inşaat halinde olduğu için kira değeri tespiti yapılmamıştır.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Üzerinde proje geliştirilen arsanın değerinin belirlenmesinde Pazar yaklaşımında faydalanılmıştır. Konu arsaya emsal teşkil edebilecek nitelikte olan satılık arsa emsalleri araştırılmış ve takip eden tabloda sunulmuştur.

Emsal	Konum	Özellik	Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Brim TL/m ² Fiyatı	İletişim
-------	-------	---------	---------------------------	------------	-------------------------------------	----------

1	Başakşehir Bölgesinde konu taşınmazın 2,5 km güneyinde	Konut alanları ile çevrili 0,75 Emsalli konut arsası 811 ada 2 parsel	2.430	6.250.000	2.572	Merkez Emlak 0549 234 7070
2	Başakşehir Bölgesinde konu taşınmazın 2,5 km güneyinde	konut alanları ile çevrili 1,25 emsalli konut arsası	2.500	12.000.000	4.800	PYRamid Emlak 0532 266 0078
4	Taşınmazın 250 metre batısında	Yeni imara açılan 1,50 emsalli konut + ticaret alanında	2.700	13.385.000	4.957	Nur Emlak 0536 441 4453
5	Taşınmazın 250 metre batısında	Yeni imara açılan 1,50 emsalli konut + ticaret alanında	17.600	90.000.000	5.114	Altın Emlak 0532 737 9285

Taşınmazların konumlarını gösterir harita aşağıdadır.



Elde edilen emsallerden 3 ve 4 numaralı taşınmazlar konu ana taşınmaza oldukça yakın konumda yer alan ve yakın zamanda imar planı oluşturularak imara açılmış alanlardır. Her iki taşınmazın da yapılaşma koşulları konut ve ticaret için uygun olup yapı yoğunluğu konu taşınmaza göre daha düşüktür

1 numaralı emsal Başakşehir 1. Etap ve sanayi alanlarına yakın konumda olup bir miktar sapma bir alanda kalmakta olup düşük yapı yoğunluğuna sahip konut parselidir.

2 numaralı emsal de Başakşehir 1. Etap ve sanayi alanlarına yakın konumda yer almasına karşın 1 numaralı emsala göre daha iyi konumda ancak konu ana taşınmaza göre daha kötü konumdadır. Konu emsalin yapı yoğunluğu konu ana taşınmaza göre düşüktür.

Taşınmazların farklılık arz eden karakteristik özellikleri üzerinden emsal düzeltme çalışmaları yapılmış ve takip eden tabloda sunulmuştur.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Fiyat(TL)	6.250.000	12.000.000	13.385.000	90.000.000
Yüzölçümü (m2)	2.430	2.500	2.700	17.600
Birim Fiyat (TL)	2.572	4.800	4.957	5.114
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	20%
Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL)	2.315	4.320	4.462	4.091
Konum Düzeltmesi	50%	30%	25%	25%
Büyüklik Düzeltmesi	-10%	-10%	-5%	5%
İmar Durum Düzeltmesi	90%	40%	25%	25%
Ruhsat / Proje Düzeltmesi	15%	15%	15%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	145%	75%	60%	70%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	5.671	7.560	7.139	6.955
Ortalama Birim Fiyat (TL)	6.831			

Konu ana taşınmaz için 6.831 TL/m² arsa değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

Bu birim değer üzerinden konu ana taşınmazın arsa değeri 58.801.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ada	Parsel	Yüzölçümü	Birim Fiyat	Toplam Değer
1284	2	8.607,80	6.831	58.801.000

Konu ana taşınmaz üzerinden geliştirilen projenin değeri raporun 6.4.1 bölümünde belirlenmiş olup takip eden tabloda sunulmuştur.

	Adet	Tamamlanması Durumundaki Değeri	Mevcut Durum Değeri
Konut Bağımsız Bölümleri	87	161.897.000	127.249.000
Ticari Bağımsız Bölümler	81	82.610.000	74.783.000
TOPLAM	168	244.507.000	202.032.000

Projenin tamamlanması durumundaki değeri 244.507.000 TL ve projenin mevcut durum değeri ise 202.032.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.7 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve imar durumu dikkate alındığında, “Konut + Ticari” amaçlı kullanımıdır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

2017 Yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.4. Maddesi'ne 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez.

Değerleme konusu taşınmazlar için yapı ruhsatı alınmış kat irtifakı kurulmuş ve inşaat devam eder vaziyettedir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın çevrede yeterli sayıda ve güvenilir nitelikte konut ve ticari alan emsali bulunması nedeniyle pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer güvenilir ve taşınmazın değerine en yakın değer olduğu kanaatine varılmıştır. Bu şartlar altında konu taşınmazların değerlemesinde pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer nihai değer olarak belirlenmiş değerlere ilişkin tablo sunulmuştur.

	Adet	Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	Mevcut Durum Değeri	Kiler GYO Hissesine Karşılık Tamamlanması Durumundaki Değer	Kiler GYO Hissesine Karşılık Mevcut Durum Değeri
Konut Bağımsız Bölümleri	87	161.897.000	127.249.000	33.445.056	26.287.392
Ticari Bağımsız Bölümler	81	82.610.000	74.783.000	17.065.765	15.448.845
TOPLAM	168	244.507.000	202.032.000	50.511.000	41.736.000

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından 27.01.2017 değerleme tarihli, 31.01.2017 rapor tarihli, 2017-018-GYO-017 numaralı rapor hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne” gayrimenkul projesine bağlı hak ve faydalar olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır

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

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

20.12.2019 Tarihi İtibariyle

Değerleme Esas Gayrimenkullerin Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
244.507.000	252.734.770

Değerleme Esas Gayrimenkullerin Mevcut Durum Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
202.032.000	208.830.467

Kiler GYO Hissesine Karşılık Tamamlanması Durumu Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
50.511.000	52.210.718

Kiler GYO Hissesine Karşılık Mevcut Durum Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
41.736.000	43.140.435

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

2-) KDV oranı konutlarda %1 olarak kabul edilmiştir. 21 Mart 2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile bazı konut ve işyeri tesliminde %8 olarak dikkate alınan KDV oranı uygulanmasına 31 Aralık 2019 tarihine kadar (bu tarih dâhil) devam edilecektir. İlgili kararname gereği KDV oranı ticari ünitelerde %8 olarak kabul edilmiştir

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903

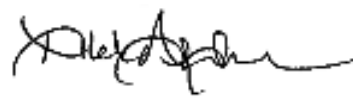


Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Takbis Belgeleri
3. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri
4. İmar Durum Belgesi
5. Yapı Ruhsatı
6. Mimari Proje
7. İnşaat İlerleme Seviyesi Tablosu
8. Fotoğraflar
9. Lisans Belgeleri Fotokopileri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri