

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ-BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 1284 ADA 2 PARSELDE
YER ALAN GAYRİMENKUL PROJESİNE BAĞLI KİLER GYO'na AİT**

HAK ve FAYDALARIN DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: KLRGY-2020-00002

Rapor Tarihi: 13.08.2020



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	:	13.08.2020
Rapor No	:	KLRGY-2020-00002
Değerleme Tarihi	:	03.08.2020-13.08.2020
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi 1284 Ada 2 Parselde yer alan gayrimenkul projesine bağlı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait hak ve faydalar ve Kiler Holding A.Ş. payları
Çalışmanın Konusu	:	Taşınmazların Pazar Değeri Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	8.607,80 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Mahalle Merkezi

13.08.2020 Tarihi İtibariyle

Değerlemeye Esas Gayrimenkullerin Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
195.858.000	207.810.880

Değerlemeye Esas Gayrimenkullerin Mevcut Durum Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
169.321.000	179.654.372

Kiler Holding Hisselerinin Kat Karşılığı veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmesine Göre Kiler GYO Payına Karşılık Gelecek Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
61.976.000	65.758.290

Kiler Holding Hisselerinin Kat Karşılığı veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmesine Göre Kiler GYO Payına Karşılık Gelecek Mevcut Durum Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
53.579.000	56.848.835

Kiler GYO Hissesine Karşılık Tamamlanması Durumu Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
102.436.000	108.687.495

Kiler GYO Hissesine Karşılık Mevcut Durum Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
88.557.000	93.961.483

Kiler GYO Mevcut Hisselerine Karşılık Gelen Portföyün Tamamlanması Durumundaki Değeri(TL (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
40.460.798	42.930.051

Kiler GYO Mevcut Hisselerine Karşılık Gelen Portföyün Mevcut Durum Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
34.978.723	37.113.415

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2-) KDV oranı konutlarda %1 ticari ünitelerde ise %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
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 değer 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	9
1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	9
1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	9
1.3 Değerleme Tarihi	9
1.4 Dayanak Sözleşmesi	9
1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	10
2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	10
2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	10
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	10
2.4 İşin Kapsamı.....	10
3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	11
3.1 Değer Tanımları	11
3.1.1 Pazar Değeri.....	11
3.1.2 Pazar Kirası	11
3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	11
3.2.1 Pazar Yaklaşımı	11
3.2.2 Maliyet Yaklaşımı.....	12
3.2.3 Gelir Yaklaşımı	13
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	14
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm.....	14
4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	16
4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
4.3.1 İstanbul İli	17
4.3.2 Başakşehir İlçesi.....	20
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	33
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	33
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	35
5.4	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	36
5.4.1	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	36
5.4.2	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma, Yargı Süreçleri vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	36
5.4.3	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
5.4.4	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
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	37
5.5	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler.....	37
5.5.1	Yapısal ve İnşaat Özellikleri.....	37
5.5.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	37
5.6	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	38
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	39
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	39
6.2	Swot Analizi	39
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	40
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	41
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	41
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	42
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	53
6.5.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı.....	53
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	53

6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	53
6.8	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	55
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	55
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	56
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	56
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	56
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	56
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	56
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	57
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	57
8	SONUÇ.....	58
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	58
8.2	Nihai Değer Takdiri	58
9	EKLER.....	60

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 11.08.2020

Rapor Numarası : KLRGY-2020-00002

Raporun Türü : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi 1284 Ada 2 Parselde yer alan gayrimenkul projesinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait hak ve faydalar ile Kiler Holding A.Ş. paylarının güncel pazar değerinin tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 03.08.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 13.08.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 18.02.2020 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
Kâğıthane/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile şirketimiz arasındaki 18.02.2020 tarihli sözleşmeye istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından henüz sözleşme imzalamamış olduğu arsa sahiplerinden Kiler Holding'e ait hisseye karşılık gelecek olan değer üzerinden portföye alım çalışması yapılmasına yönelik çalışmanın da rapor içerisinde yer alması talep edilmiştir.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli-Başakşehir İlçesi 1284 Ada 2 Parselde yer alan gayrimenkul projesine bağlı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait hak ve faydalar ile güncel pazar değerinin tespiti ve arsa sahiplerinden Kiler Holding'e ait hisselerle karşılık gelecek olan değer belirlenmesi.

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.

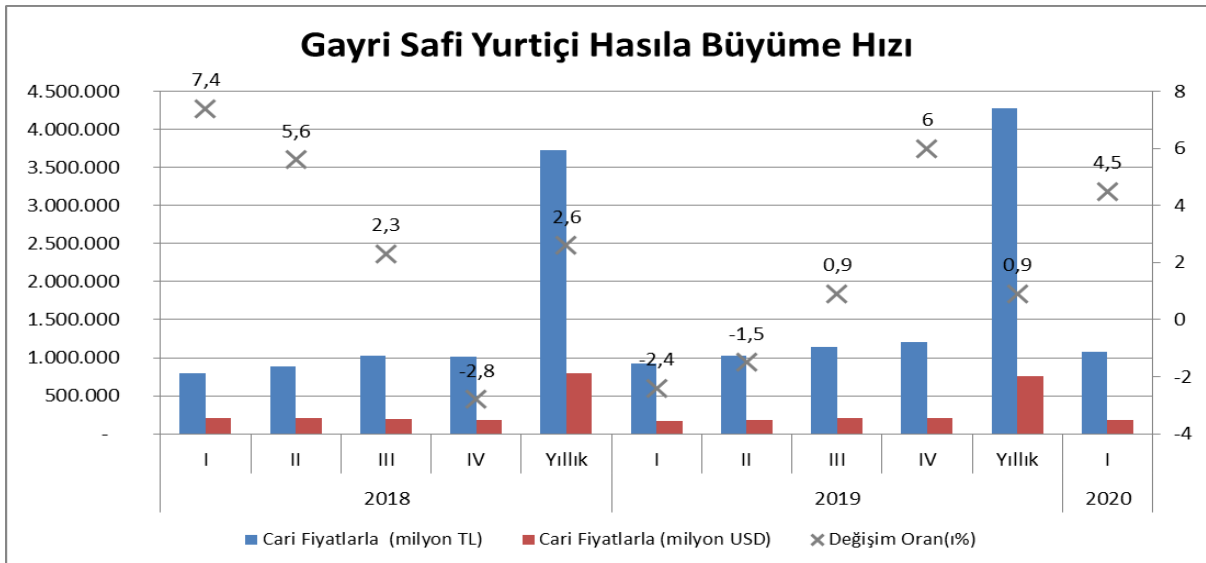
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

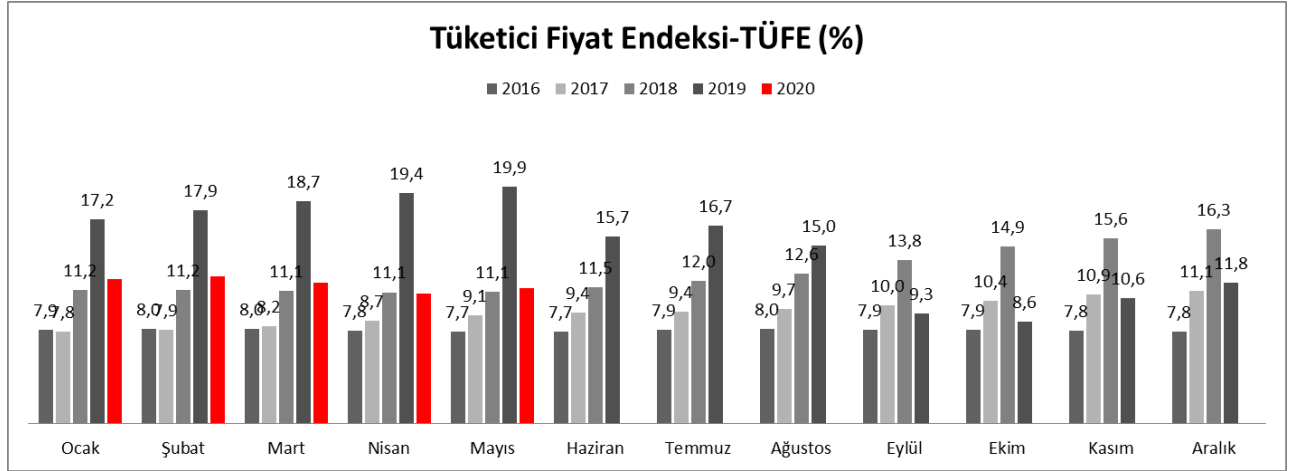
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0.9 , 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetmiştir. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı ilk çeyreğinde büyüme oranı 4,5 olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. Aralık 2019 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları yüzde 15,18, yurt içi üretici fiyatları yüzde 17,56 artmıştır.



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

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir.

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

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD, Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye’de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlanmıştır. Covid 19 pandemisinin etkilerine göre ise bu ekonomik zorlanma sürenin bir süre daha uzayabileceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik sürecinin artmasıyla birlikte yatırımcılar bu süreçte yatırım planlarını ertelemekte ve nakitte kalmayı tercih etmektedirler.

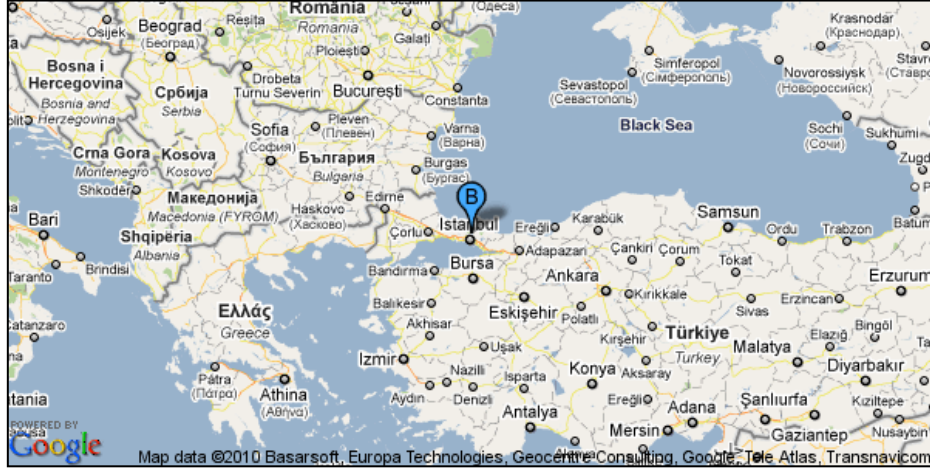
Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90’a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10’a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki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

COVID-19 salgınının gayrimenkul piyasası üzerindeki kesin etkileri şu anda tam olarak öngörülememekle birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

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



Şekil 3. Marmara Bölgesi ve İstanbul ili ulaşım bağlantıları



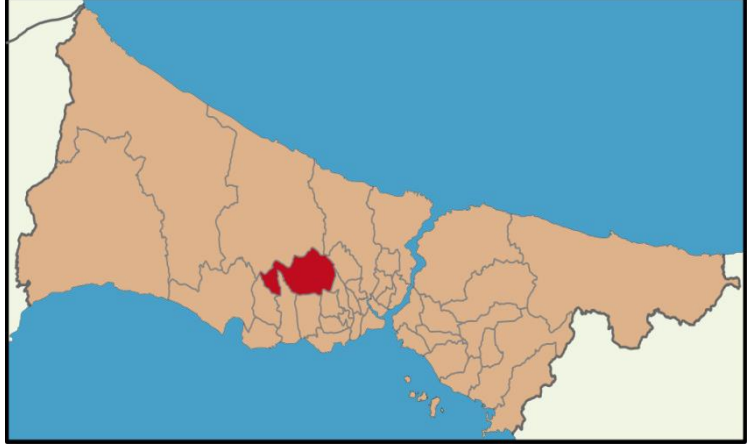
İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımında kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

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

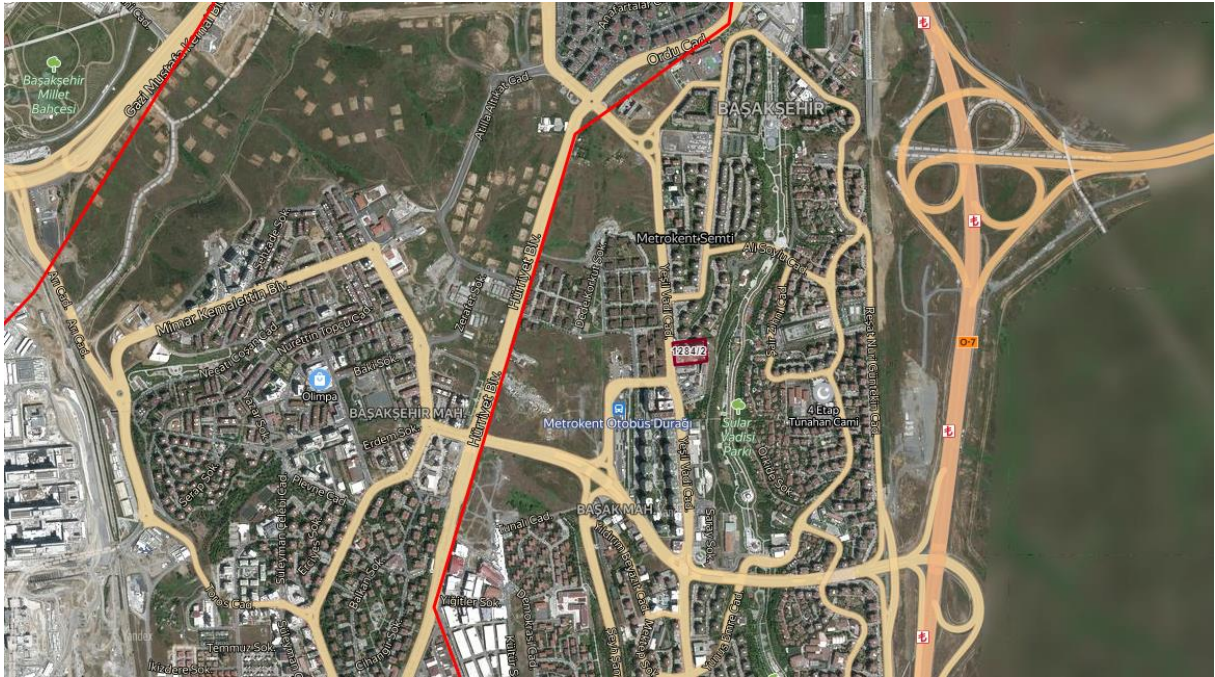
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

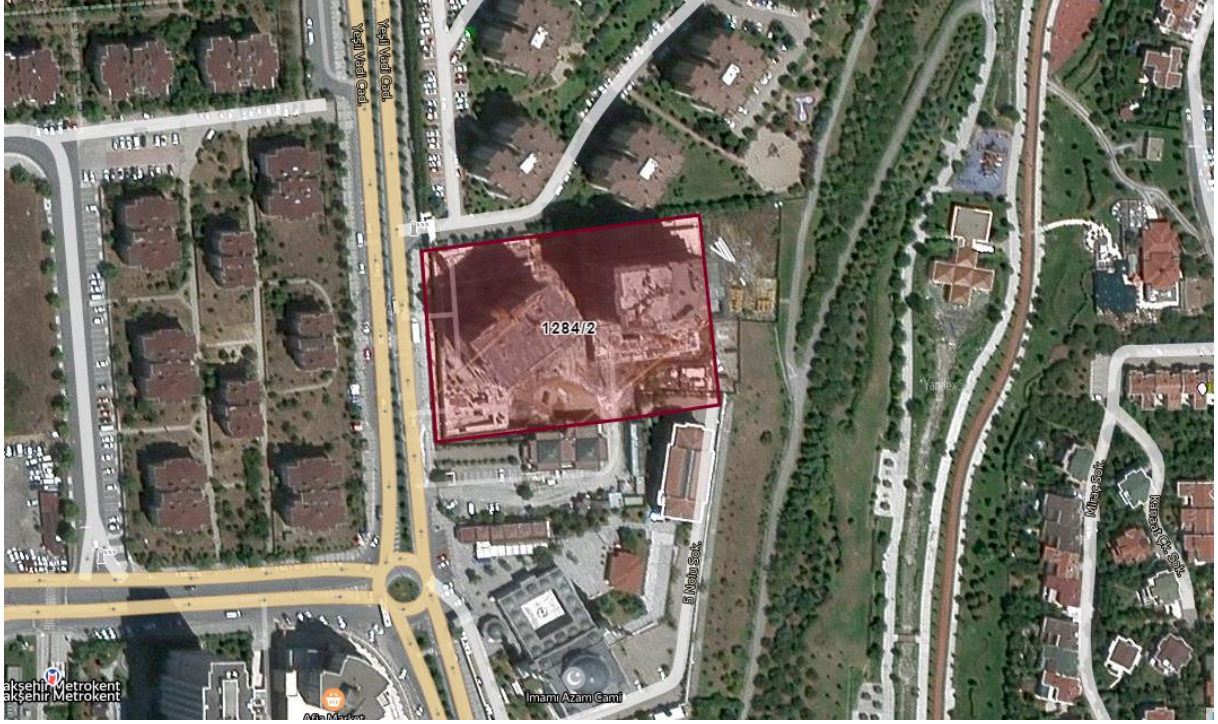
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1284 ada, 2 no'lu parselde yer alan Referans Başakşehir Vadi isimli konut ve ticaret alanlarını bünyesinde barındıran karma kullanımlı projedir.

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 %50 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

Ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş ve takip eden tabloda değerlemeye konu bağımsız bölümlere ilişkin detaylar sunulmuştur.

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
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	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	7	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	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
							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

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
							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
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	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
							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	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

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
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	37	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	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	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
							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

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
							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
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
							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

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
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
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	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
							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	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	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	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	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	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	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	22	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	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	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	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
							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

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
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	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	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
B	1.BODRUM	55	1160	/	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	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
							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
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
							Kiler Holding A.Ş.	136189	/	215195

Blok	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Niteliği	Maliki	Hisse Oranı		
			Pay		Payda			Pay		Payda
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
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

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	30	730	/	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	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. Değerleme çalışması kapsamında A Bloкта 40 adedi konut, 19 adedi dükkân olmak üzere 49 adet bağımsız bölüm, B Bloкта 27 adedi konut, 14 adedi dükkân olmak üzere 41 adet bağımsız bölüm ve C Bloкта tamamı dükkân olmak üzere toplam 26 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye esas bağımsız toplam bölüm sayısı 126 adettir.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu parsellere ilişkin 25.06.2020 tarihinde işveren tarafından Tapu Müdürlüğünden alınan tapu kayıt örneklerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyanlar Hanesi (taşınmazların tamamında)

- Yönetim Planı:23/01/219, 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, tüm bağımsız bölümler üstünde, 62.000.000,00 TL borca karşılık, Faizsiz, 1. Dereceden, F.B.K. müddetle, 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 tamamında ipotek tesis edilmiştir.

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

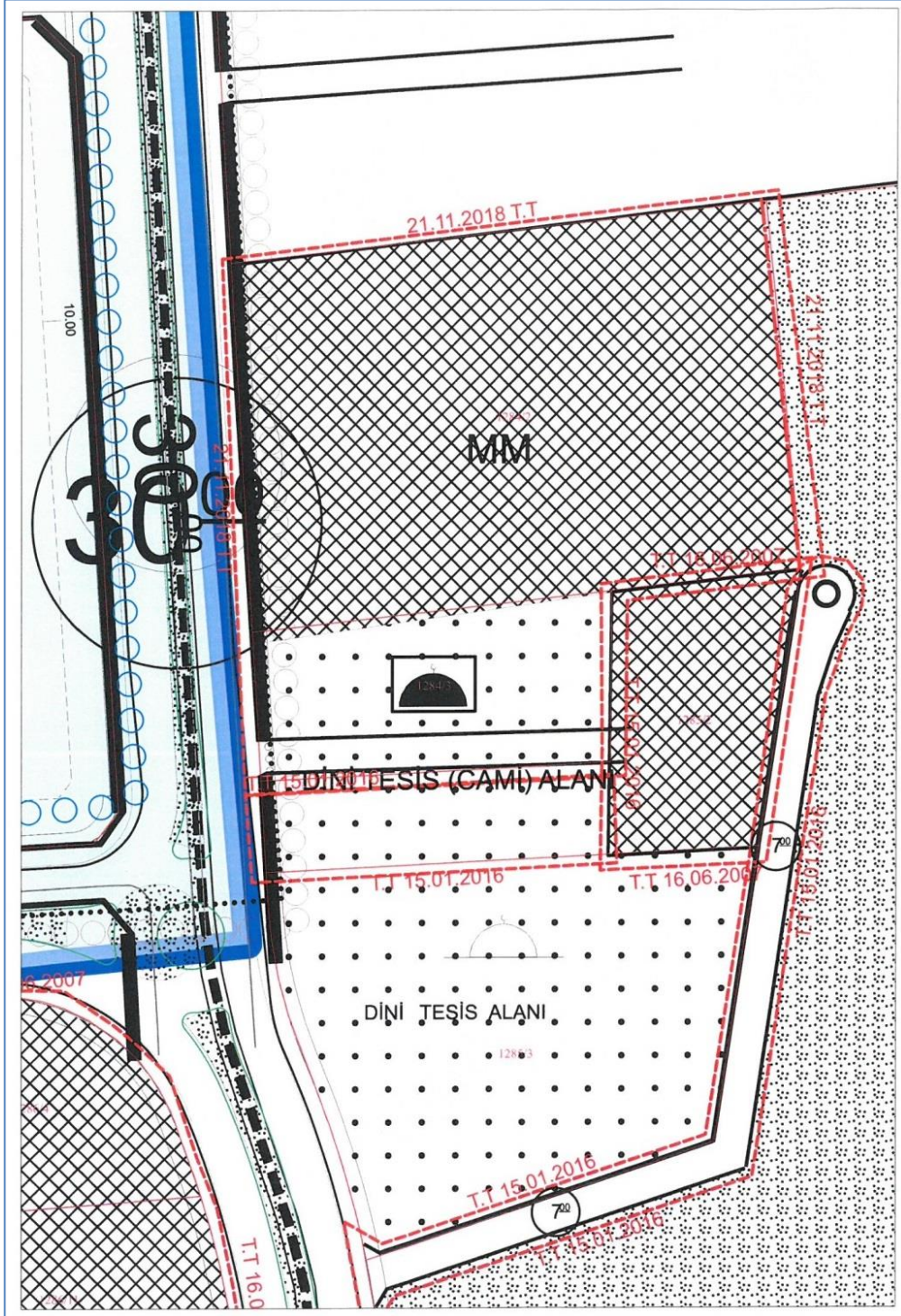
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 26. Maddesinde “Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, 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 şerh edilmesinin 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 tapu siciline 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 Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 09.07.20220 tarihli imar durum yazısına göre konu parsel 21.11.2018 tasdik tarihli "Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 3945 Parsel, 1288 Ada 4 Parsel, 1284 Ada 2 Parsel İle Bitişigindeki Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında Mahalle Merkezi alanında kalmakta olup E:2,00 ve H=serbest yapılaşma koşullarına haizdir denilmektedir. İmar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.



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 ile Bitişigindeki 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 projesinin onaylı mimari projesi ve 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 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle 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	:	%50
Elektrik	:	Şantiye Elektrikliği
Su	:	İnşaat Halinde
Kanalizasyon	:	İnşaat Halinde
Isıtma-Soğutma-Havalandırma Sistemi	:	İnşaat Halinde
Asansör	:	İnşaat Halinde
Otopark	:	İnşaat Halinde
Yangın Merdiveni	:	İnşaat Halinde

5.5.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel Yeşilvadi Cadde cepheli konumda olup Yeşilvadi Caddesi'ne yaklaşık 60 metre cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların içinde bulunduğu karma kullanım projesi Referans Başakşehir Vadi olarak bilinmekte olup inşaat ilerleme seviyesi saha tespitleri esnasında %50 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.
- Bloklarda kat betonları atılmış, duvar tuğlaları örülmüş olup blokların önünde yer alan ticari birimlerin bulunduğu kısımda bodrum kat betonlarının dökülme işlemi devam etmektedir.
- Bloklarda daire içlerinde elektrik tesisatı döşeme çalışmaları sürmektedir.

5.6 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Konu taşınmazlar halen inşaat halinde olan Referans Başakşehir Vadi projesi içerisinde yer almaktadır. Projenin inşaat ilerleme seviyesi %50 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 akabinde henüz anlaşma yapılmamış olan diğer arsa hissedarı olan Kiler Holding ile yapılabilecek paylaşım sözleşmesine yönelik paylaşım oranı için pazar araştırması yapılmış ve kullanılabilecek olan paylaşım oranı tahmin ve takdir edilmiştir. Bu hisse ve paylaşım oranları üzerinden 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'dir.
- Bilim ve İnsan Vakfına ait 1.368,00 m² alan ve %54 yüklenici payı üzerinden Kiler GYO'nun elde edeceği arsa büyüklüğü 738,72 m²'dir.
- Arsanın diğer maliki olan Kiler Holding ile mevcut durumda bir sözleşme bulunmamaktadır.
- Geçmiş dönemde yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde %60'lara varan geliştirici paylarının var olduğu gözlemlenmekte olup zaman içerisinde bölgedeki konut ve arsa fiyatlarının artışından kaynaklı olarak arsa sahibi tarafının lehine olacak şekilde arsa payı oranları değişmeye başlamıştır. Konu arsa üzerinde yapılmış olan Aralık 2016 tarihli sözleşmede geliştirici payı %54, Şubat 2017 tarihli sözleşmede ise geliştirici payı %58 olarak belirlenmiştir.
- Bu sözleşmeler hemen hemen üç yıl önce gerçekleştirilmiş sözleşmeler olup mevcut Pazar koşullarına göre geliştirici payları yüksek olarak görülmektedir.
- Mevcut koşullar altında Kiler Holding hissesine karşılık kat karşılığı yöntemine göre yapılacak olan sözleşmede geliştirici payının %50 olacağı kanaatine varılmıştır. Takip eden tabloda hissedarların anlaşma oranlarına karşılık gelen Kiler GYO hisse hesaplamaları sunulmuştur.
- Kiler GYO arsa maliklerinden elde edeceği toplam arsa büyüklüğü ise 4.502,00 m² olarak hesaplanmış olup bu değer toplam arsa büyüklüğünün %52,30'una denk gelmektedir.

	Bilim ve İnsan Vakfı			KİPTAŞ			Kiler HOLDİNG		
	Arsa Alanı	Yükleniciye Paylaşım Oranı	Kiler GYO Alacağı Hissesi	Arsa Alanı	Yükleniciye Paylaşım Oranı	Kiler GYO Alacağı Hissesi	Arsa Alanı	Paylaşım Oranı	Kiler GYO Alacağı Hissesi
Arsa	1.368,00	54,00%	738,72	1.792,24	58,00%	1.039,50	5.447,56	50%	2.723,78
Oran	15,89%	54,00%	8,58%	20,82%	58,00%	12,08%	63,29%	50%	31,64%

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.

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

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

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık / kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz / taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum / büyüklük / yaş / inşaat kalitesi / fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Bölgede konu projeye yakın mesafedeki satılık konut ve dükkân 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	15 katta daire	200	15	1.615.000	8.075	Altın Emlak 0507 517 1918
2	MetroKent	2+1	12 katta daire	113		880.000	7.788	Altın Emlak 0507 517 1918
3	MetroKent	2+	12 katta daire	112	98	825.000	7.366	Adım Emlak 0532 435 3965
4	MetroKent	2+1	12 katta daire Site içi cepheli	113		880.000	7.788	Net Gayrimenkul 0533 146 2975
5	MetroKent	3+1	17 katta daire	143	123	960.000	6.713	Net Gayrimenkul 0555 012 6623
6	Metrokent	3+1	5 katta daire	154		1.200.000	7.792	Büyükömer Emlak 0532 425 9999
7	Metrokent	3+1	6 katta daire	154	120	1.250.000	8.117	Turyap Metrokent 0533 205 6746
8	Mavera Sarayları	4+1	2 katta daire	400	330	3.450.000	8.625	Makro Gayrimenkul 0533 749 6037

Emsal	Konum	Tip	Özellik	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Brim TL/m ² Fiyatı	İletişim
9	Mavera Sarayları	4+1	1 katta daire	308	250	3.500.000	11.364	Turyap 3. İstanbul 0532 342 2743
10	Mavera Sarayları	5+2	12. katta daire	440	350	5.100.000	11.591	Turyap Metrokent 0531 955 0834
11	Mavera Sarayları	5+2	11 katta daire	430	350	5.000.000	11.628	Altın Emlak 0532 737 9285
12	Akresidence	4+1	7 katta daire	215	160	2.250.000	10.465	Remax Extra 0546 431 68 27
13	Akresidence	6+2	7 katta daire	330	300	2.600.000	7.879	Altın Emlak 0507 517 1918
14	Akresidence	4+1	7 katta daire	184	178	1.550.000	8.424	Büyükömer Emlak 0532 235 7883
15	Safir Evleri	3+1	3 katta daire	210	160	1.800.000	8.571	My Gayrimenkul 0533 819 0707
16	Safir Evleri	4+1	Zemin katta daire	270	235	2.100.000	7.778	Çiğdem Gayrimenkul 0544 572 7222
17	Safir Evleri	3+1	Zemin katta daire	210	160	1.750.000	8.333	My Gayrimenkul 0533 819 0707

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 bakımından 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.

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

Elde edilen emsallerin yerleri takip eden haritada işaretlenmiştir.



Konu taşınmazların farklılık arz eden 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	1.615.000	200	8.075	20%	6.460	0%	5%	10%	10%	25%	8.075
2	880.000	113	7.788	15%	6.619	0%	-5%	10%	10%	15%	7.612
3	825.000	112	7.366	15%	6.261	0%	-5%	10%	10%	15%	7.200
4	880.000	113	7.788	15%	6.619	0%	-5%	10%	10%	15%	7.612
5	960.000	143	6.713	20%	5.371	0%	0%	10%	10%	20%	6.445
6	1.200.000	154	7.792	15%	6.623	0%	0%	10%	10%	20%	7.948
7	1.250.000	154	8.117	15%	6.899	0%	0%	0%	10%	10%	7.589
8	3.450.000	400	8.625	15%	7.331	0%	10%	-5%	-10%	-5%	6.965
9	3.500.000	308	11.364	15%	9.659	0%	10%	-5%	-10%	-5%	9.176
10	5.100.000	440	11.591	15%	9.852	0%	10%	-5%	-10%	-5%	9.360
11	5.000.000	430	11.628	15%	9.884	0%	10%	-5%	-10%	-5%	9.390
12	2.250.000	215	10.465	15%	8.895	5%	5%	5%	5%	20%	10.674
13	2.600.000	330	7.879	15%	6.697	5%	5%	5%	5%	20%	8.036
14	1.550.000	184	8.424	15%	7.160	5%	0%	5%	5%	15%	8.234
15	1.800.000	210	8.571	15%	7.286	5%	5%	5%	5%	20%	8.743
16	2.100.000	270	7.778	15%	6.611	5%	5%	5%	5%	20%	7.933
17	1.750.000	210	8.333	15%	7.083	5%	5%	5%	5%	20%	8.500

Yapılan emsal düzelme çalışmaları sonucunda 197 m²'lik 3+1 ünite için 8.000 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 rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam 67 adet konut nitelikli taşınmazın değeri 137.068.000 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. Taşınmazların mevcut durum değerinin hesaplandığı tablo rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam 67 adet konut nitelikli taşınmazın mevcut durum değeri 114.941.000 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)	Brim TL/m ² Fiyatı	İletişim
1	Metro Kent	110 zemin 75 depo toplam 200 m ² dükkân	185	5.250.000	28.378	Üstad Gayrimenkul 0532 698 63 99
2	Başçarşı içerisinde	Çarşı içerisinde üst katta tabela değeri düşük olan ticari ünite	60	500.000	8.333	Vakıfbank 0216 724 2969
3	Metro Kent	Tek katlı dükkân	248	6.000.000	24.194	Üstad Gayrimenkul 0532 698 63 99
4	5. Eapta dükkân	Kısmen sapa konumda dükkân	50	850.000	17.000	Turyap Metro Kent 0532 231 9226
5	5. Eapta dükkân	Üst katlarda reklam kabiliyeti az olan dükkân	150	820.000	5.467	Altın Emlak 0507 517 1918

1 ve 3 numaralı emsaller konu taşınmazların 250 metre güneybatısında metro istasyonuna yakın konumda olup ana caddeye açılan cadde cepheli dükkandır.

2 numaralı taşınmaz konu projenin çaprazında yer alan Başçarşı içinde yer alan dükkân olup çarşının üst katlarında dışarıdan görülebilen ancak doğrudan ulaşımı olmayan bir yapıdır

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

Bu hususlar üzerinden konu taşınmazın konum ve reklam kabiliyeti düzeltmeleri yapılmıştır. 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
Fiyat(TL)	5.250.000	500.000	6.000.000	850.000	820.000
Yüzölçümü (m2)	135	60	248	50	150
Birim Fiyat (TL)	38.889	8.333	24.194	17.000	5.467
Pazarlık Payı	30%	10%	20%	15%	5%
Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL)	27.222	7.500	19.355	14.450	5.193
Konum Düzeltmesi	-5%	15%	-5%	5%	25%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-5%	5%	-5%	0%
Reklam kabiliyeti düzeltmesi	-15%	90%	-10%	25%	100%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	100%	-10%	25%	125%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	21.778	15.000	17.419	18.063	11.685
Ortalama Birim Fiyat (TL)	16.789				

Elde edilen emsaller üzerinden konu taşınmazlardan standart şerefiyeli bir ünite için birim değer 16.750 – 17.250 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Ticaret nitelikli ünitelerin bulundukları konum ve büyüklükleri birbirinden farklı olduğu için konu ticari üniteler için şerefiyelendirme çalışmaları yapılmıştır. Perakende kullanımlı üniteler için şerefiyeye etki eden unsurlar, bulunduğu konum, cephesi, görünebilirliği, yaya hareketi, ışık alma durumu, kullanım koşulları ve giriş çıkış ve ulaşım düğüm noktalarına olan görece mevkiidir. Bu hususlar göz önünde bulundurularak konu taşınmazlar için şerefiye grupları belirlenmiş ve konu taşınmazın farklılık arz eden ve ticari şerefiyesini etkileyen özellikleri üzerinden her bir taşınmaz ilgili şerefiye grubuna yerleştirilmiştir. Bu şerefiye grupları puanlamış ve sonrasında ilgili bağımsız bölüm büyüklüğüne göre belirlenen baz fiyat ile çarpılarak ilgili taşınmazın şerefiyeli birim fiyatı oluşturulmuştur. Şerefiyeli birim fiyat üzerinden ilgili taşınmazın işveren tarafından sağlanan satılabilir alanı ile çarpılarak taşınmazların değerleri oluşturulmuştur. Ticari ünite nitelikli taşınmazların değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam 59 adet ticari nitelikli taşınmazın değeri 58.790.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak olan değer olup mevcut durum değerinin hesaplanması gerekmektedir.

Mevcut durum değerinin hesaplanması için taşınmazları tamamlanması için yapılacak olan harcamalar hesaplanmış ve değerden hesaplanan değerden düşülmüştür. Taşınmazların tamamlanması için %50 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. Mevcut durum değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

59 adet ticari nitelikli taşınmazın mevcut tamamlanma oranına göre değeri 54.380.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Pazar yaklaşımına göre 67 adet konut ve 59 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki değerleri toplamı 195.858.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiş olup bu ünitelerin mevcut durum değeri ise 169.321.000 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(TL)	Mevcut Durum Değeri (TL)	KİPTAŞ Hissesine Karşılık Gelen Mevcut Durum Değeri(TL)	Kiler Holding A.Ş. Hissesine Karşılık Gelen Mevcut Durum Değeri(TL)	Kiler GYO Mevcut Hisselerine Karşılık Gelen Portföyün Tamamlanması Durumundaki Değeri(TL)	Kiler GYO Mevcut Hisselerine Karşılık Gelen Portföyün Mevcut Durum Değeri(TL)
Konut Bağımsız Bölümleri	67	137.068.000	114.941.000	42.199.069	72.741.931	28.315.824	23.744.777
Ticari Bağımsız Bölümler	59	58.790.000	54.380.000	19.964.898	34.415.102	12.144.974	11.233.946
TOPLAM	126	195.858.000	169.321.000	62.163.967	107.157.033	40.460.798	34.978.723

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 İşİ" 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 işlemi 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 imzalanan 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 arasına 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. ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı olan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi'nde kaim, 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 hak sahibi olduğu 1.368m²lik kısım ile ilgili olarak, inşaata 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 dâhilinde, ilgili kurum ve kuruluşlarca yayınlanmış yönetmelikler çerçevesinde ANAHTAR TESLİMİ İNŞAAT yapılması, yapılmış inşaatlardan %46(yüzde kırkaltı)'lık kısmının Bilim ve İnsan Vakfı'na teslim edilmesidir.

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(TL)	Mevcut Durum Değeri (TL)	Kiler GYO Mevcut Hisselerine Karşılık Gelen Portföyün Tamamlanması Durumundaki Değeri(TL)	Kiler GYO Mevcut Hisselerine Karşılık Gelen Portföyün Mevcut Durum Değeri(TL)
Konut Bağımsız Bölümleri	67	137.068.000	114.941.000	28.315.824	23.744.777
Ticari Bağımsız Bölümler	59	58.790.000	54.380.000	12.144.974	11.233.946
TOPLAM	126	195.858.000	169.321.000	40.460.798	34.978.723

Öte yandan Kiler Holding ile Kiler GYO arasında henüz bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmamakta olup raporun 6.3 maddesinde belirtildiği üzere bölgedeki araştırmalar neticesinde konu parselde yer alan Kiler Holding hissesine karşılık gelen kat karşılığı ya da hasılat paylaşımı inşaat oranı geliştirici payı %50 olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda ilk olarak hissedarların mevcut durum proje değeri ve tamamlanması durumundaki proje değerinden aldıkları paylar hesaplanmış ve sonrasında kat karşılığı ya da hasılat paylaşımı anlaşma oranları üzerinden Kiler GYO'nun değerine ulaşılmıştır.

	TOPLAM (%100)			Bilim ve İnsan Vakfı Hissesi Karşılığı (%15,89)		Kiptaş Hissesi Karşılığı (%20,82)		Kiler Holding Hissesi Karşılığı (%63,29)	
	Adet	Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	Mevcut Durum Değeri	Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	Mevcut Durum Değeri	Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	Mevcut Durum Değeri	Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	Mevcut Durum Değeri
Konut Bağımsız Bölümleri	67	137.068.000	114.941.000	21.783.618	18.267.070	28.539.087	23.931.999	86.745.295	72.741.931
Ticari Bağımsız Bölümler	59	58.790.000	54.380.000	9.343.238	8.642.376	12.240.734	11.322.523	37.206.029	34.415.102
TOPLAM	126	195.858.000	169.321.000	31.127.000	26.909.000	40.780.000	35.255.000	123.951.000	107.157.000

		Hisseye Karşılık Gelen Toplam Değer			Arsa sahibi Payı				Kiler GYO Payı			
		Konut Bağımsız Bölümleri	Ticari Bağımsız Bölümler	TOPLAM	Paylaşım Oranı	Konut Bağımsız Bölümleri	Ticari Bağımsız Bölümler	TOPLAM	Paylaşım Oranı	Konut Bağımsız Bölümleri	Ticari Bağımsız Bölümler	TOPLAM
Bilim ve İnsan Vakfı Hissesi Karşılığı (%15,89)	Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	21.783.618	9.343.238	31.127.000	46%	10.020.464	4.297.889	14.318.000	54%	11.763.154	5.045.348	16.809.000
	Mevcut Durum Değeri	18.267.070	8.642.376	26.909.000		8.402.852	3.975.493	12.378.000		9.864.218	4.666.883	14.531.000
Kiptaş Hissesi Karşılığı (%20,82)	Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	28.539.087	12.240.734	40.780.000	42%	11.986.417	5.141.108	17.128.000	58%	16.552.670	7.099.626	23.652.000
	Mevcut Durum Değeri	23.931.999	11.322.523	35.255.000		10.051.439	4.755.460	14.807.000		13.880.559	6.567.063	20.448.000
Kiler Holding Hissesi Karşılığı (%63,29)	Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	86.745.295	37.206.029	123.951.000	50%	43.372.648	18.603.014	61.976.000	50%	43.372.648	18.603.014	61.976.000
	Mevcut Durum Değeri	72.741.931	34.415.102	107.157.000		36.370.966	17.207.551	53.579.000		36.370.966	17.207.551	53.579.000
GENEL TOPLAM	Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	137.068.000	58.790.000	195.858.000		65.379.528	28.042.012	93.422.000		71.688.472	30.747.988	102.437.000
	Mevcut Durum Değeri	114.941.000	54.380.000	169.321.000		54.825.257	25.938.503	80.764.000		60.115.743	28.441.497	88.558.000

Sözleşmede belirlenen ve saha çalışmalarından elde edilen paylaşım oranı üzerinden Kiler GYO'nun sağlayacağı toplam arsa payı paylaşım oranı (proje geneli üzerinden) %52,30 olarak tespit edilmiş olup buna karşılık elde edilecek hak ve faydaların mevcut durum değeri 88.558.000 TL tamamlanması durumundaki değeri ise 102.437.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 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.

6.5.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

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

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

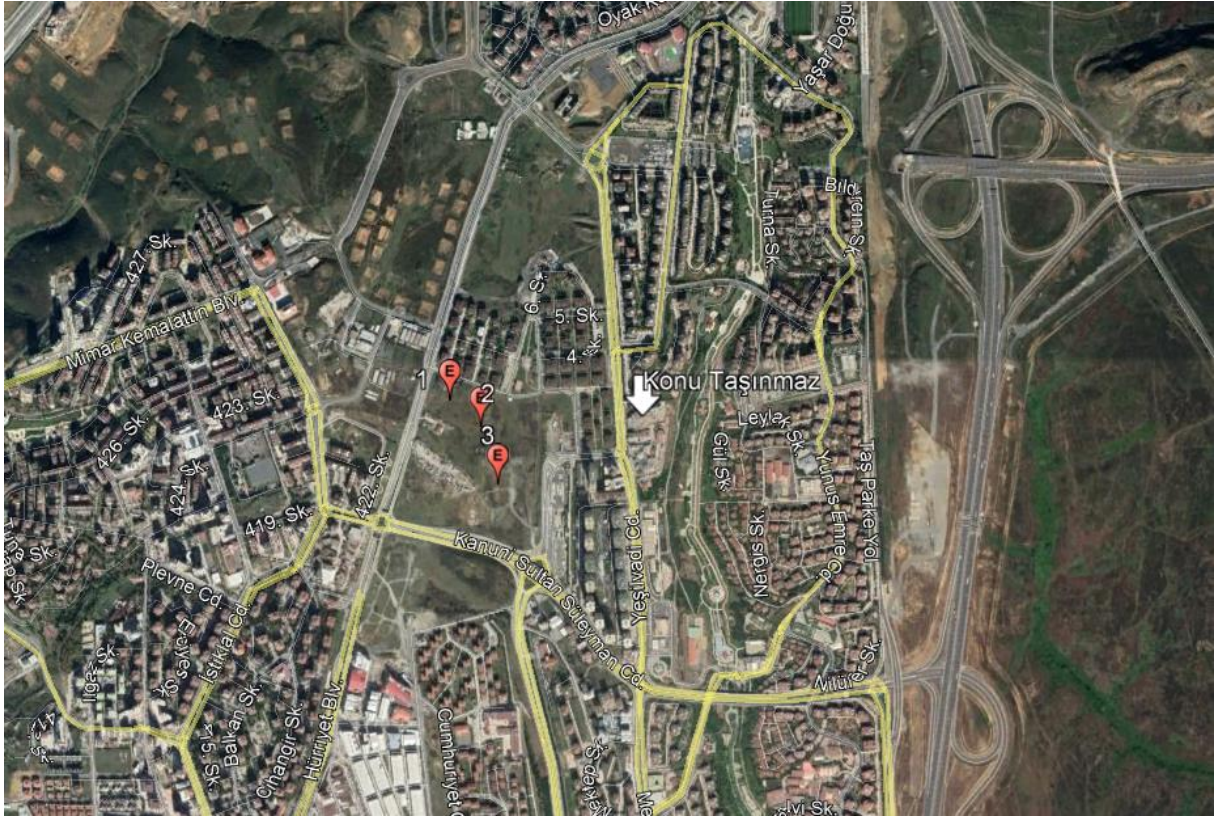
Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda halen inşaat halinde olduğu için kira değeri tespiti yapılmamıştır.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Üzerinde proje geliştirilen arsanın değerinin belirlenmesinde Pazar yaklaşımından 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)	Birim TL/m ² Fiyatı	Kontak
1	Metro Durağına Yakın Konumda	1,5 emsalli ticaret + konut arsası %50'si ticari olmak zorunda	4.000	32.000.000	8.000	Nur Emlak 0536 441 4453
2	Metro Durağına Yakın Konumda	1,5 emsalli ticaret + konut arsası %50'si ticari olmak zorunda	1.900	13.300.000	7.000	Bağcıoğlu Emlak 0535 398 6830
3	Metro Durağına Yakın Konumda	1,5 emsalli ticaret + konut arsası %50'si ticari olmak zorunda	950	6.650.000	7.000	Bağcıoğlu Emlak 0535 398 6830

Emsallerin konumlarını gösterir harita aşağıdadır.



Elde edilen emsallerden 1,2 ve 3 numaralı taşınmazlar konu ana taşınmaza oldukça yakın konumda yer alan ve yakın zamanda imar planı oluşturularak imara açılmış alanlardır. Taşınmazların tamamı aynı yapılaşma şartlarına haiz olup min %50 ticaret sınırı bulunmaktadır.

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

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Fiyat(TL)	32.000.000	13.300.000	6.650.000
Yüzölçümü (m2)	4.000	1.900	950
Birim Fiyat (TL)	8.000	7.000	7.000
Pazarlık Payı	30%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL)	5.600	5.600	5.600
Konum Düzeltmesi	10%	10%	10%
Büyükölçü Düzeltmesi	-10%	-15%	-20%
İmar Durum Düzeltmesi	20%	20%	20%
Ruhsat / Proje Düzeltmesi	15%	15%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	35%	30%	25%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	7.560	7.280	7.000
Ortalama Birim Fiyat (TL)	7.280		

Konu ana taşınmaz için 7.280 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	7.280	62.665.000

Konu ana taşınmaz üzerinden geliştirilen projenin değeri raporumuzun 6.5.1 bölümünde belirlenmiş olup takip eden tabloda sunulmuştur.

	Adet	Tamamlanması Durumundaki Değeri	Mevcut Durum Değeri
Konut Bağımsız Bölümleri	67	137.068.000	114.941.000
Ticari Bağımsız Bölümler	59	58.790.000	54.380.000
TOPLAM	126	195.858.000	169.321.000

Projenin tamamlanması durumundaki değeri 195.848.000 TL ve projenin mevcut durum değeri ise 169.321.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.8 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.

6.9 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, değerlendirme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

Değerleme konusu taşınmazların mimari projesi onaylanmış, yapı ruhsatı alınmış kat irtifakı kurulmuş ve inşaatı devam eder vaziyettedir. Konu projenin 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 Değeri	Mevcut Durum Değeri
Konut Bağımsız Bölümleri	67	137.068.000	114.941.000
Ticari Bağımsız Bölümler	59	58.790.000	54.380.000
TOPLAM	126	195.858.000	169.321.000

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 şirketimiz tarafından 31.01.2017 tarihinde, 2017-018-GYO-017 numaralı ve 23.12.2019 tarihinde KLRGYO-2019-00005 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "gayrimenkul projesine bağlı hak ve faydalar" veya "gayrimenkul projesi" olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin 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.

13.08.2020 Tarihi İtibariyle

Değerlemeye Esas Gayrimenkullerin Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
195.858.000	207.810.880

Değerlemeye Esas Gayrimenkullerin Mevcut Durum Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
169.321.000	179.654.372

Kiler Holding Hisselerinin Kat Karşılığı veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmesine Göre Kiler GYO Payına Karşılık Gelecek Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
61.976.000	65.758.290

Kiler Holding Hisselerinin Kat Karşılığı veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmesine Göre Kiler GYO Payına Karşılık Gelecek Mevcut Durum Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
53.579.000	56.848.835

Kiler GYO Hissesine Karşılık Tamamlanması Durumu Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
102.436.000	108.687.495

Kiler GYO Hissesine Karşılık Mevcut Durum Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
88.557.000	93.961.483

Kiler GYO Mevcut Hisselerine Karşılık Gelen Portföyün Tamamlanması
--

Durumundaki Değeri(TL (TL)	
KDV Harię	KDV Dâhil
40.460.798	42.930.051

Kiler GYO Mevcut Hisselerine Karşılık Gelen Portföyün Mevcut Durum Değeri (TL)	
KDV Harię	KDV Dâhil
34.978.723	37.113.415

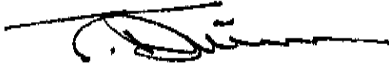
- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2-) KDV oranı konutlarda %1 ticari ünitelerde ise %18 olarak kabul edilmiştir

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri
4. İmar Durum Yazısı
5. İmar Plan Paftası
6. İlerleme Seviyesi Tespiti
7. Yapı Ruhsatı
8. Mimari Proje
9. Konut Şerefiyeli Değerleri
10. Konut Mevcut Durum Değeri
11. Ticari Üniteler Şerefiyeli Değeri
12. Ticari Üniteler Mevcut Durum Değeri
13. Fotoğraflar
14. Lisans Belgeleri Fotokopileri
15. Mesleki Tecrübe Belgeleri