

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ
BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 558 ADA 8 PARSEL-REFERANS
BAHÇEŞEHİR PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	KLGYO-2010046
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİNDE YER ALAN 558 ADA 8 PARSEL-REFERANS BAHÇEŞEHİR PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ 558 ADA 8 PARSEL, REFERANS BAHÇEŞEHİR PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 558 Ada 8 Parselde yer alan Referans Bahçeşehir Projesinde Kiler GYO A.Ş.'nin hissesinin mevcut durumda ve projenin tamamlanması durumunda pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 558 Ada 8 Parselde yer alan Referans Bahçeşehir Projesinde Kiler GYO A.Ş.'nin hissesinin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-2010046 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.
08.12.2020 tarihli stok listeleri ve mülkiyet kayıtları dikkate alınmıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1810052	KLGYO-1910122	
Rapor Tarihi	08.01.2019	23.12.2019	
Rapor Konusu	558 ADA 8 PARSEL KİLER GYO YA AİT HAKKIN DEĞERLEMESİ	558 ADA 8 PARSEL KİLER GYO YA AİT HAKKIN DEĞERLEMESİ	
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN KEMAL ÇOLPAN Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	115.460.000	118.140.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

558 ADA 8 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:
Mahallesi	: HOŞDERE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 558
Parsel No	: 8
Alanı	: 25920,50 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT İRTİFAKI
Sahibi	: KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 99/100 BİSKON YAPI A.Ş. 1/100
Hisse Oranı	:
Yevmiye No	:
Cilt No	: EK-1 MÜLKİYET LİSTESİ
Sayfa No	:
Tapu Tarihi	:

Projede yer alan 4 adet bağımsız bölümün tapusu devredilmiş olup;493 adet bağımsız bölümün mülkiyet bilgilerine yer verilmiştir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.12.2020 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. Taşınmazların tamamı üzerinde;

Beyan;

* Yönetim Planı: (16.07.2020) 21.07.2020 tarih ve 18490 yevmiyelidir.

Şerh:

* TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) 14-07-2020 tarih ve 17679 yevmiyelidir. (İlgili şerhin TEDAŞ'ın rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin ve irtifakların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

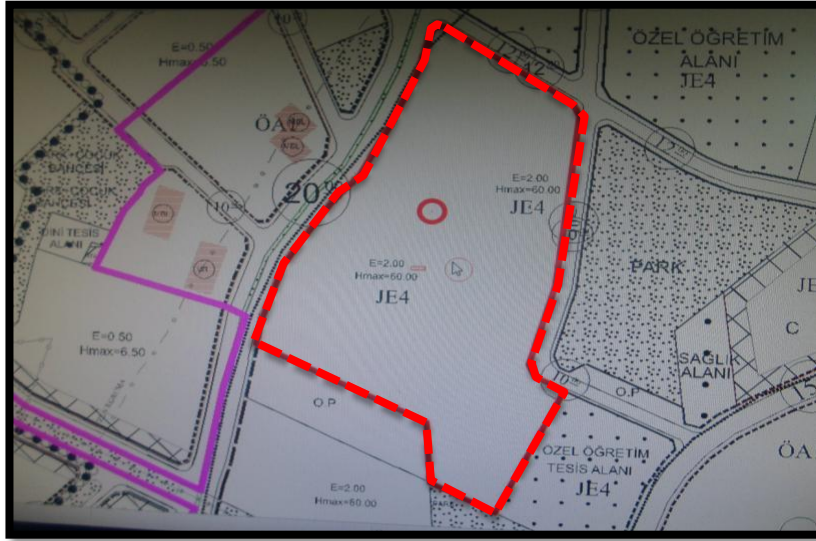
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönem irdelendiğinde, 24.12.2019 tarihinde; KİPTAŞ ile Kiler GYO-Biskon arasında 08.06.2015 tarihinde imzalanan KİPTAŞ-Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü İle Yapılması İşine ait sözleşmenin (Bahçeşehir Sözleşmesi) sonlandırılarak sözleşme konusu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir Mahallesi 558 Ada, 8 Parsel üzerinde yer alan 25.920,50 m2 büyüklüğündeki arsanın Kiptaş İstanbul Konut İmat Plan. Tur. Ulaşım San. ve Tic.A.Ş.(KİPTAŞ)'den satın alınmıştır. 21.07.2020 tarih ve 18490 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümler, Kiler GYO A.Ş. Hissesi 99/100, Biskon Yapı A.Ş. Hissesi 1/100 olarak düzenlenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden temin edilen 04.11.2020 tarihli imar durum yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazın imar planı fonksiyon ve yapılanma bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Resmi imar durumu yazısı rapor eklerinde sunulmuştur.

Söz konusu parsel; 1/1000 Ölçekli "31.07.2013" t.t.'li Bahçeşehir Mahallesi, Gölet Alanı ile Pazar Alanlarına ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında Konut Alanında kalmakta olup, E:2.00, Hmax:60.00 olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.



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

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Başakşehir Belediyesi'nde taranmış dijital veriler vasıtası ile imar arşivinde yapılmıştır. Ruhsat belgelerinin tüm listesi mal sahibi firma yetkilileri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Mimari proje dijital ortamda incelenmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A BLOK	15.02.2016	241	133	MESKEN	7	18	25	28.841,30 m ²
			9	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	15.02.2016	242	8	MESKEN	6	3	9	3.798,75 m ²
			4	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	15.02.2016	243	103	MESKEN	7	18	25	27.112,89 m ²
			9	OFİS/İŞYERİ				
D BLOK	15.02.2016	244	9	MESKEN	6	4	10	4.450,04 m ²
			4	OFİS/İŞYERİ				
E BLOK	15.02.2016	245	114	MESKEN	5	19	24	30.311,75 m ²
			8	OFİS/İŞYERİ				
			1	İKAMET AMAÇLI				
F BLOK	15.02.2016	246	34	MESKEN	1	9	10	6.718,45 m ²
G BLOK	15.02.2016	247	49	MESKEN	1	5	6	10.068,39 m ²
H BLOK	15.02.2016	248	14	MESKEN	2	5	7	4.507,33 m ²
TOPLAM			499					115.808,90 m ²

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
E BLOK	17.03.2016	362	115	MESKEN	5	19	24	30.311,75 m ²
			8	OFİS/İŞYERİ				
TOPLAM			123					30.311,75 m ²

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A BLOK	27.05.2020	207	133	MESKEN	7	18	25	16.183,74 m ²
			9	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	27.05.2020	208	8	MESKEN	6	3	9	1.152,91 m ²
			4	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	27.05.2020	209	103	MESKEN	7	18	25	14.426,09 m ²
			9	OFİS/İŞYERİ				
D BLOK	27.05.2020	210	9	MESKEN	6	4	10	1.251,87 m ²
			4	OFİS/İŞYERİ				
E BLOK	27.05.2020	211	115	MESKEN	5	19	24	16.081,73 m ²
			8	OFİS/İŞYERİ				
F BLOK	27.05.2020	212	34	MESKEN	1	9	10	4.478,91 m ²
G BLOK	27.05.2020	213	49	MESKEN	1	5	6	5.484,64 m ²
H BLOK	27.05.2020	214	14	MESKEN	2	5	7	1.363,73 m ²
TOPLAM			499					60.423,62 m ²

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A BLOK	11.06.2020	229	133	MESKEN	6	19	25	24.788,27 m ²
			9	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	11.06.2020	230	8	MESKEN	6	3	9	3.148,01 m ²
			4	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	11.06.2020	231	102	MESKEN	7	18	25	22.415,08 m ²
			9	OFİS/İŞYERİ				
D BLOK	11.06.2020	232	9	MESKEN	6	4	10	3.481,30 m ²
			4	OFİS/İŞYERİ				
E BLOK	11.06.2020	233	114	MESKEN	5	19	24	24.550,43 m ²
			8	OFİS/İŞYERİ				
F BLOK	11.06.2020	234	34	MESKEN	1	9	10	7.858,66 m ²
G BLOK	11.06.2020	235	49	MESKEN	1	5	6	9.769,43 m ²
H BLOK	11.06.2020	236	14	MESKEN	2	5	7	4.835,20 m ²
I BLOK	11.06.2020	237		GARAJ	3	0	3	13.912,53 m ²
TOPLAM			497					114.758,91 m ²

11.06.2020 TARİHLİ TADİLAT RUHSATININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)	Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)	Konut Alan (m ²)	Ofis ve İşyeri Alan (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A BLOK	133	9	15.444,50	1.051,28	8.292,49	24.788,27	VA
B BLOK	8	4	850,87	309,58	1.987,56	3.148,01	IVA
C BLOK	102	9	13.674,42	702,99	8.037,67	22.415,08	VA
D BLOK	9	4	965,56	295,18	2.220,56	3.481,30	IVC
E BLOK	114	8	15.199,07	709,99	8.641,37	24.550,43	VA
F BLOK	34		4.487,66		3.371,00	7.858,66	IVA
G BLOK	49		5.313,71		4.455,72	9.769,43	IIIB
H BLOK	14		1.149,62		3.685,58	4.835,20	IIIB
I BLOK					13.912,53	13.912,53	IIIA
TOPLAM	463	34	57.085,41m²	3.069,02m²	54.604,48 m²	114.758,91 m²	

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde inşa edilecek proje için 9 adet son tarihli yapı ruhsatı bulunmaktadır. Mevcut inşaat görülmüştür. A, B, C, D ve E bloklarda genel olarak kaba inşaat tamamlanma aşamasındadır. F, G, H ve I bloklar zemin aşamasındadır. Kiler GYO A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 50 olarak belirlenmiştir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Mimart Yapı Denetim Limited Şirketi-Karlıbayır Mah. Selçuklu Cad. Sefa Plaza 5A Arnavutköy/İstanbul

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

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

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

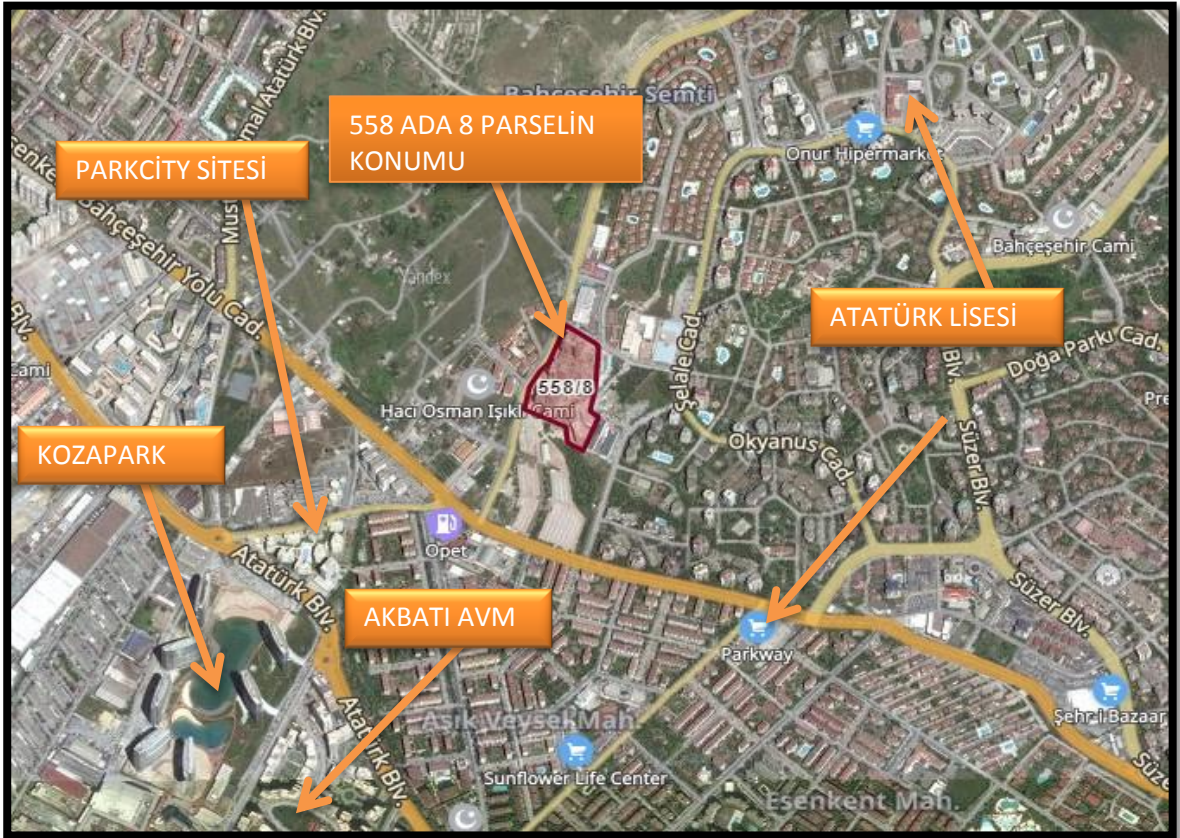
3.1 - Tanımı

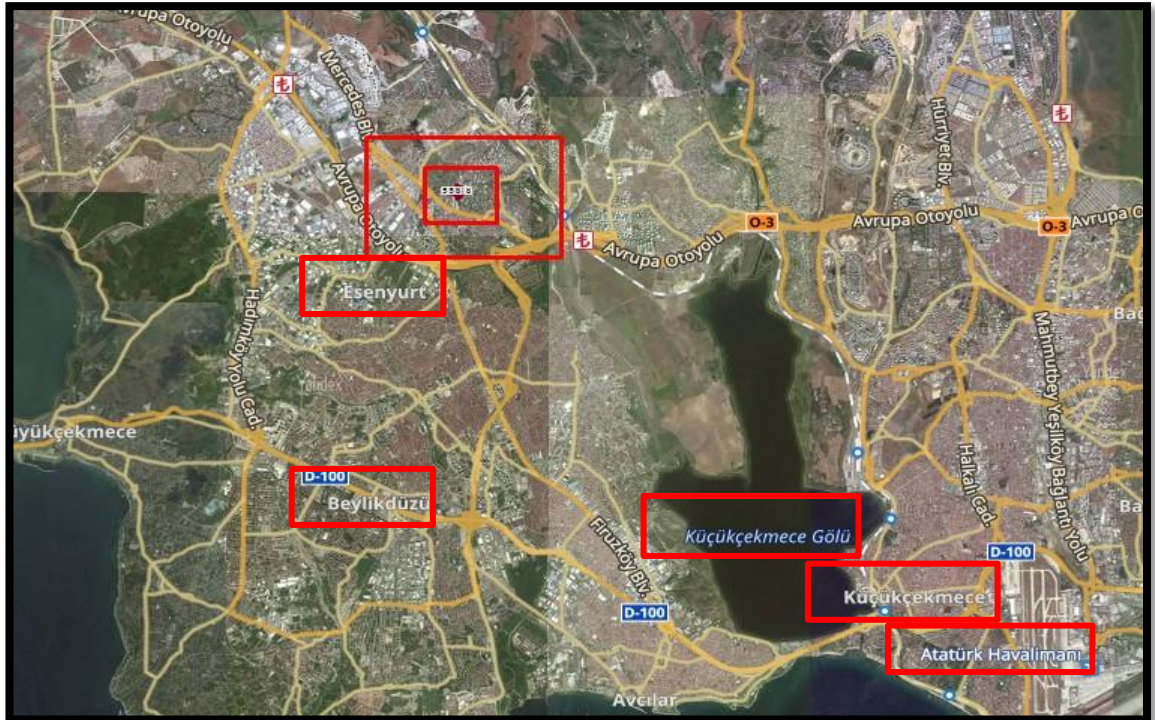
Değerlemeye konu olan taşınmaz ; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 558 ada 8 parselde kâin 25.920,50 m² alanlı "Arsa" üzerinde tanımlanmış olan Referans Bahçeşehir projesidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Başakşehir ilçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Pazartürk Caddesi üzerinde konumlu olan değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede site içerisinde yer alan yüksek katlı konutlar bulunmaktadır. Sarı Konaklar, Çaykara Evleri, Terrace Hill, Şelale Villaları, Funda Sitesi, Yasemin Evleri, Kozapark, Akkoza, Dumankaya Flex Office ve Park City bölgede yer alan başlıca konut projeleridir.

Değerleme konusu 558 ada 8 parselin yakın çevresinde Hacı Osman Işıklı Cami, Yeşiltepe Parkı, Gül 12 Parkı, Funda Parkı, Botanik Parkı, Zübeyde Hanım Ortaokulu ve Saklı Bahçe Evleri bulunmaktadır.

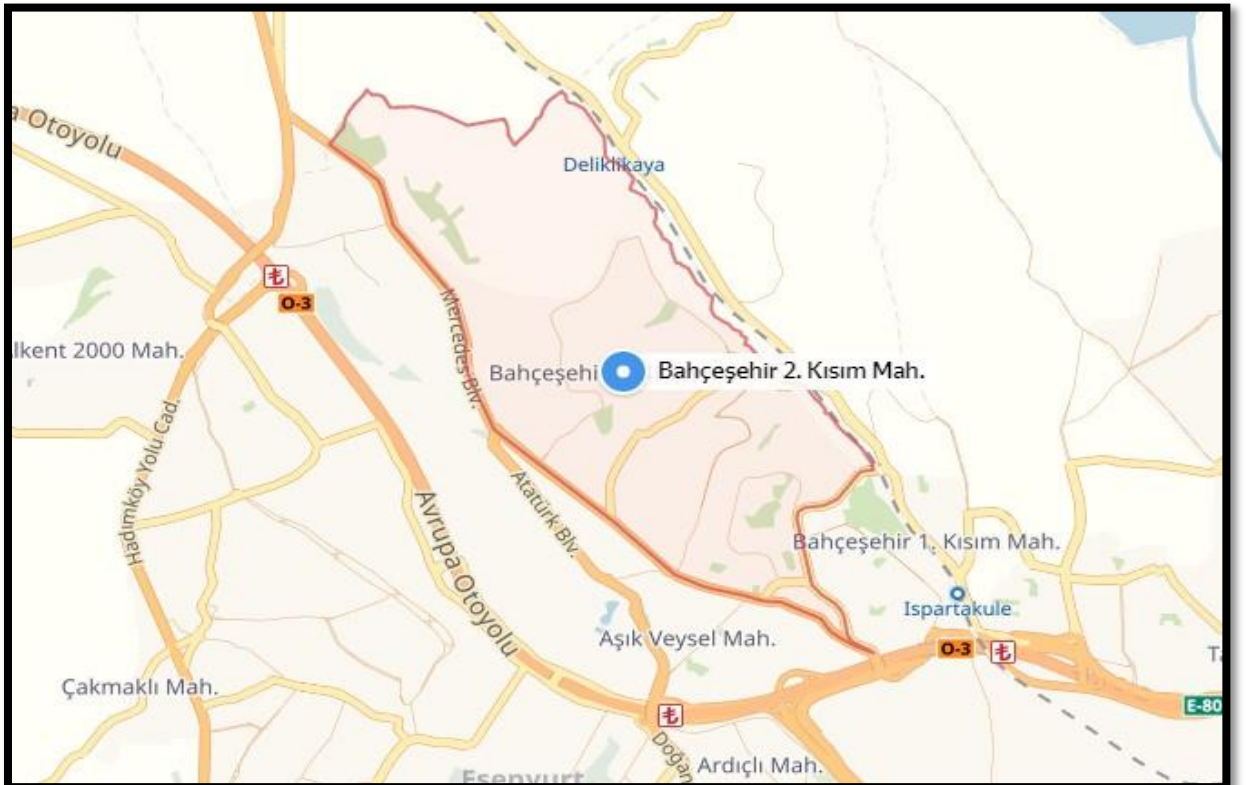


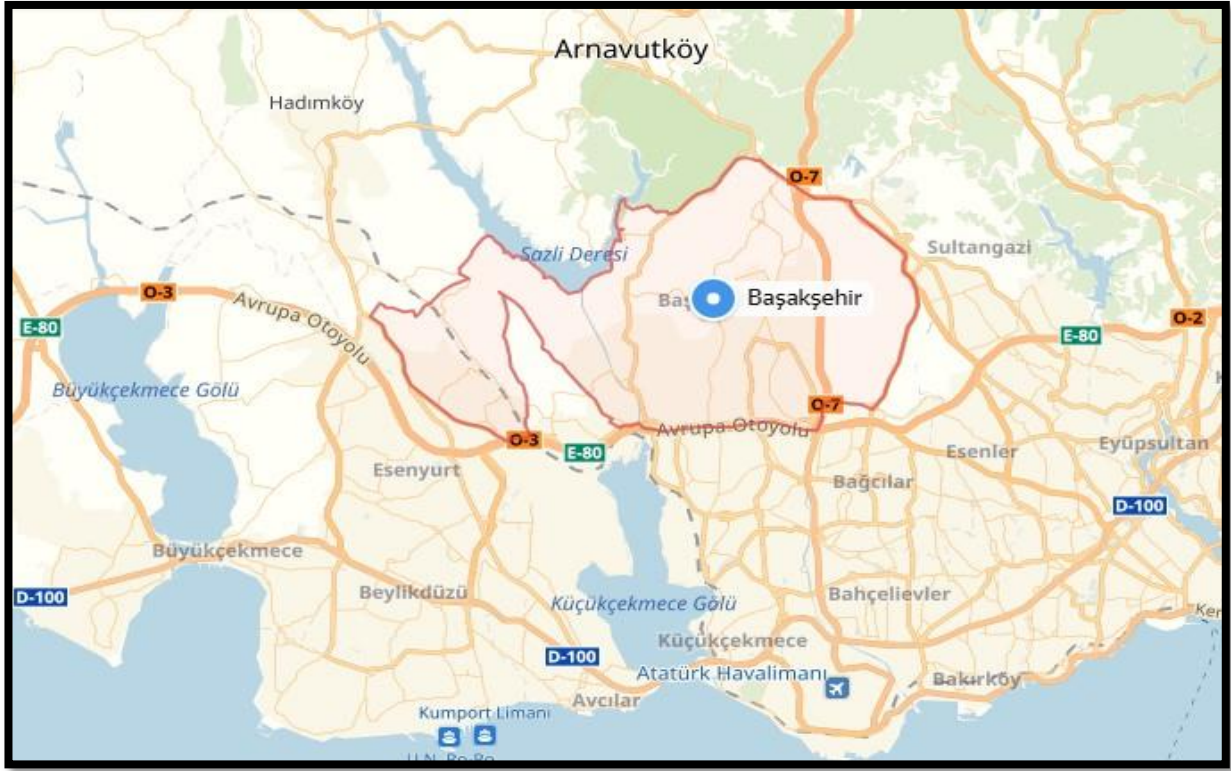


3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Başakşehir ilçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Pazartürk Caddesi üzerinde konumlu olup, taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Toplu taşıma araçları ile Pazartürk Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Özel araçlar ile Avrupa Otoyolu üzerinden Hadımköy-Bahçeşehir Yolu aracılığı ile Pazartürk Caddesi'ne erişilebilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

558 Ada 8 Parsel; 25.920,50 m² alana sahip olup, arsa niteliğindedir. Parsel yamuk formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Parsel topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Referans Bahçeşehir isimli bir proje inşa edilmektedir. Referans Bahçeşehir Projesi 8 adet konut ve ofis/işyeri ile 1 adet garaj bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 463 adet konut birimi ve 34 adet ticari birim olmak üzere toplam 497 adet ünite bulunmaktadır. Referans Bahçeşehir Projesinde ruhsattaki konut + ticaret alanları toplam 60.154,43 m² ve ortak alanlar 54.604,48 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı **114.758,91 m² alanlıdır**. Mevcut inşaat yerinde görülmüştür.

Değerleme konusu parsel üzerine inşa edilecek proje kapsamında 9 adet blok için alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır. Projede, A Blok olarak tanımlanmış 1 adet konut ve ofis/işyeri bloğu, B Blok olarak tanımlanmış 1 adet konut ve ofis/işyeri bloğu, C Blok olarak tanımlanmış 1 adet konut ve ofis/işyeri bloğu, D Blok olarak tanımlanmış 1 adet konut ve ofis/işyeri bloğu, E Blok olarak tanımlanmış 1 adet konut ve ofis/işyeri bloğu, F Blok olarak tanımlanmış 1 adet konut bloğu, G Blok olarak tanımlanmış 1 adet konut bloğu, H Blok olarak tanımlanmış 1 adet konut bloğu ve I Blok olarak tanımlanmış 1 adet garaj bloğu bulunmaktadır. Proje kapsamında 463 adet konut birimi ve 34 adet ticari birim olmak üzere toplam 497 adet ünite bulunmaktadır. Ticari birimler A, B, C, D ve E bloklarının zemin ve 1. bodrum katlarında konumlanmışlardır.

Projede yer alan bloklar A-B-C-D-E-F-G-H-I blokları olarak tanımlanmıştır.

A Blok: Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 6 bodrum kat, zemin kat ve 18 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 133 adet mesken ve 9 adet ticari birim olmak üzere toplam 142 birim tanımlıdır.

B Blok: Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 6 bodrum kat, zemin kat ve 2 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 8 adet mesken ve 4 adet ticari birim olmak üzere toplam 12 birim tanımlıdır.

C Blok: Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok 7 bodrum kat, zemin kat ve 17 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 102 adet mesken ve 9 adet ticari birim olmak üzere toplam 111 birim tanımlıdır.

D Blok: Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 6 bodrum kat, zemin kat ve 3 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 9 adet mesken ve 4 adet ticari birim olmak üzere toplam 13 birim tanımlıdır.

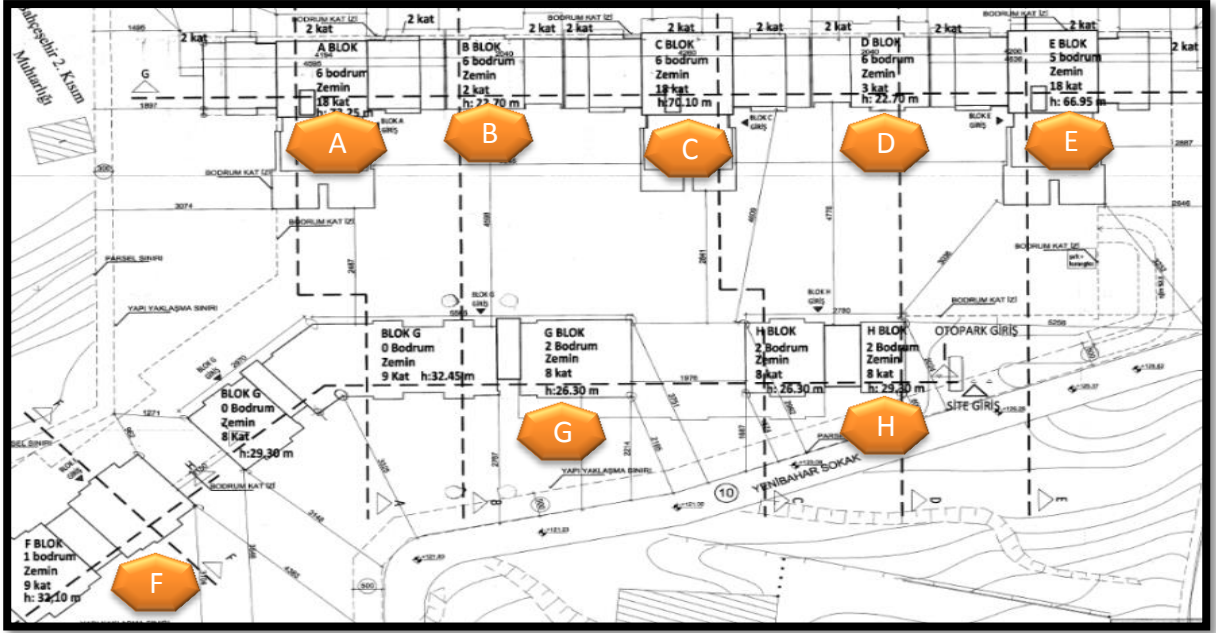
E Blok: Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 5 bodrum kat, zemin kat ve 18 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 114 adet mesken ve 8 adet ticari birim olmak üzere toplam 122 birim tanımlıdır.

F Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 8 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 34 adet mesken birimi tanımlıdır.

G Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 4 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 49 adet mesken birimi tanımlıdır.

H Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 14 adet mesken birimi tanımlıdır.

I Blok: Blok ruhsat belgesine göre garaj bloğu olarak tanımlanmıştır.



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için alınmış olan ruhsat belgesinin 5 yıllık süresinin dolmamış olması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.





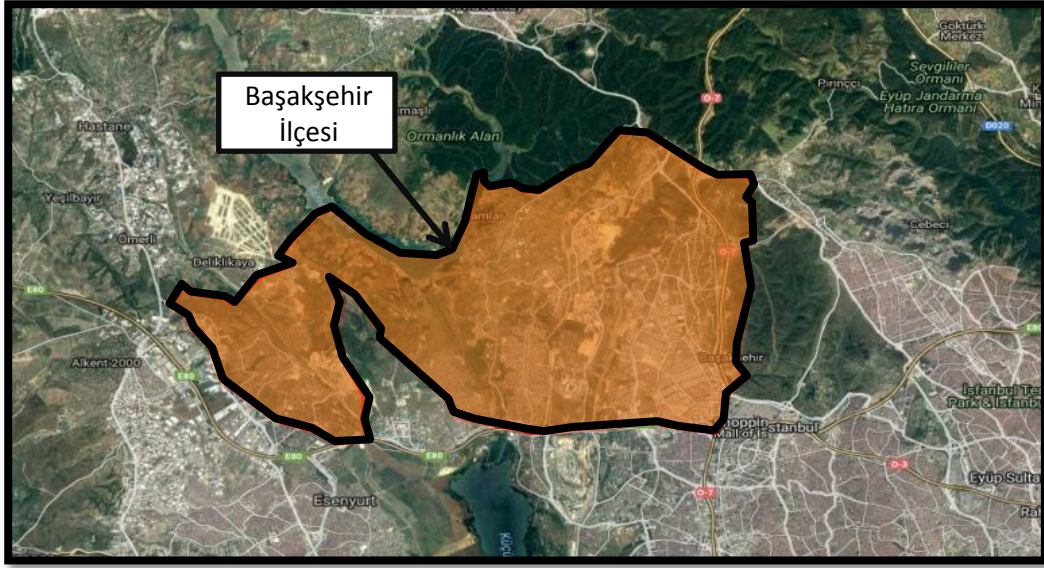
Harita 2 - İstanbul'un İlçelerinin Konumları

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği Küçükçekmece ve Esenler'den ayrılan mahalleler ile Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleştirilmesiyle kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Başakşehir nüfusu 2019 yılına göre 460.259. Bu nüfus, 232.277 erkek ve 227.982 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,47 erkek, %49,53 kadındır.

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





4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılının ilk yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

Gayrimenkul Sektörü:

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat halindedir.
- * Bölgede konut arzı yüksek seviyededir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

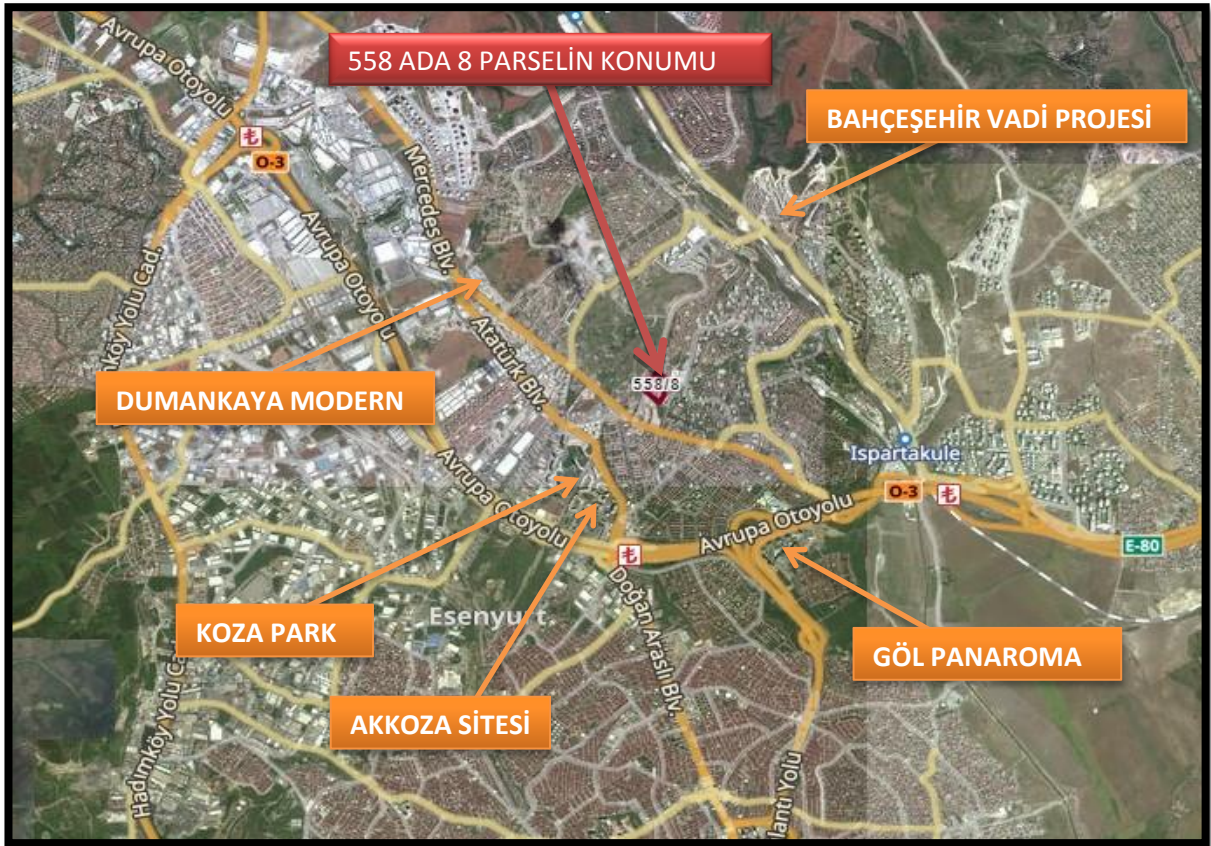
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Referans Bahçeşehir Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Konut Emsalleri

* Dumankaya Modern Vadi



Dumankaya'nın Esenyurt-Bahçeşehir'de ikinci modern projesi olan Modern Vadi projesinin inşaat alanı 238 bin 230 metrekaredir. İki yüksek olmak üzere toplam 11 bloktan meydana gelmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ekip Gayrimenkul 0212 669 54 34	3+1	150m ²	665.000 TL	4.433 TL/m ²
Fors Danışmanlık 0212 397 02 83	1+0	43m ²	180.000 TL	4.186 TL/m ²
Ümit Gayrimenkul 0533 152 29 87	3+1	135m ²	549.000 TL	4.067 TL/m ²
Ortalama				4.229 TL/m²

* Koza Park



Koza Şehir; 44.102 m²'lik arsa alanı üzerinde 9 blok, 879 konut ve 47 dükkândan oluşmaktadır.
Genel konsepti Development Design Group tarafından gerçekleştirilen Akkoza Projesi kapsamında; Akkoza AVM, 5.000 metrekarelik kapalı alana sahip özel kulüp çatısı altında kapalı ve açık yüzme havuzları, fitness merkezi, SPA, tenis kortları, çocuk parkı ve özel bir restorandan oluşan Club İstanbul bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Rumeli Gayrimenkul 0 532 745 49 94	2+1	110m ²	585.000 TL	5.318 TL/m ²
Avrupa Real Estate 0 537 577 84 99	2+1	110m ²	865.000 TL	7.864 TL/m ²
Realty World Gayrimenkul 0532 501 50 16	2+1	106m ²	525.000 TL	4.953 TL/m ²
Ortalama				6.045 TL/m²

* **AKKOZA PROJESİ**



Koza Şehir; 450.000 m²'lik arsa alanı üzerinde 718.000 m² konut ve 50.838 m² AVM alanından oluşmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coşkuntepe Gayrimenkul 0536 824 02 02	2+1	129m ²	682.000 TL	5.287 TL/m ²
Coşkuntepe Gayrimenkul 0536 824 02 02	2+1	105m ²	517.000 TL	4.924 TL/m ²
Coşkuntepe Gayrimenkul 0536 824 02 02	2+1	285m ²	1.600.000 TL	5.614 TL/m ²
Ortalama				5.275 TL/m ²

* **Spradon Vadi**



Spradon Vadi projesi ; 42.000 m² arsa alanı üzerinde , 160.000 m² inşaat alanı ve 1037 adet konuttan meydana gelmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Extra 0 212 785 54 24	1+1	75m ²	400.000 TL	5.333 TL/m ²
Satış Ofisi 0 212 669 87 06	2+1	105m ²	685.000 TL	6.524 TL/m ²
Gold Home 0 212 297 11 11	1+1	66m ²	365.000 TL	5.530 TL/m ²
Ortalama				5.796 TL/m ²

* **Göl Panorama Evleri**



Be - Ma İnşaat'ın TOKİ iştiraki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Bahçeşehir'in karşısında inşa edilmekte olan Göl Panorama Evleri projesi; 95.000 m2 arsa alanı üzerinde, 300.000 m2 inşaat alanı, 1.431 adet konut ve 40 adet ticari birimden meydana gelmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Panorama Gayrimenkul 0 530 123 36 42	3+1	150m ²	900.000 TL	6.000 TL/m ²
Panorama Gayrimenkul 0 530 123 36 42	1+1	75m ²	360.000 TL	4.800 TL/m ²
Panorama Gayrimenkul 0 530 123 36 42	2+1	117m ²	565.000 TL	4.829 TL/m ²
Ortalama				5.210 TL/m²

* **Vaditepe Bahçeşehir**



Vaditepe Bahçeşehir toplam 4.000 konut ve 6 etap halinde Bahçeşehir Gölet bölgesinde konumlandırılmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Avrupa Real Estate 0537 577 84 99	1+1	69m ²	465.000 TL	6.739 TL/m ²
Metropol Emlak 0532 410 25 30	3+1	163m ²	950.000 TL	5.828 TL/m ²
Konut Emlak 0212 669 09 10	2+1	121m ²	645.000 TL	5.331 TL/m ²
Ortalama				5.966 TL/m²

* **Bahçeşehir Konakları**



Bahçeşehir Konakları 1. ve 2 Etap tamamlanmış ve yaşam başlamıştır. 100.000 m² arsa üzerinde Müstakil villa, üst kat dubleks, bahçe katı dubleks ve 4+1 dairelerden oluşan toplam 490 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Otopark alanları, açık ve kapalı yüzme havuzları, hamam, sauna, yürüyüş parkurları, spor salonu, fitness salonu, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahası, toplantı odası, ana okulu, camisi bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibi	4+1	250m ²	1.715.000 TL	6.860 TL/m ²
Ekip Gayrimenkul 0212 669 54 34	5+1 Villa	283m ²	4.500.000 TL	15.901 TL/m ²
Makro Gayrimenkul 0536 643 58 08	4+1	265m ²	1.850.000 TL	6.981 TL/m ²
Ortalama				9.914 TL/m²

* **Bahçeşehir Atmaca**



48.441 m² arsa üzerinde 74.466 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Dört farklı blok tipi mevcut olup, Açık ve kapalı havuzların yanında çocuk oyun alanları, fitness, sauna, hamam gibi ortak kullanım alanları sosyal imkanları arasındadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Bahçeşehir Gayrimenkul 212 669 21 21	2+1	107m ²	990.000 TL	9.252 TL/m ²
Sahibi	2+1	115m ²	970.000 TL	8.435 TL/m ²
Ekip Gayrimenkul 0545 325 55 27	1+1	105m ²	850.000 TL	8.095 TL/m ²
Ortalama				8.594 TL/m²

Dükkan Emsalleri

1 Atlas Gayrimenkul

Tel 0 212 450 25 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın, Tual Bahçekent Projesinde, zemin katta konumlu depolu dükkan 127 m²'den (deposu 47 m²) pazarlanmakta olup, 1.350.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	127 .-M ²	1.350.000 .-TL	10.630 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Sahibinden

Tel 0 533 693 16 96

Değerleme konusu taşınmaza yakın, Tual Bahçekent Projesinde, 1. katta konumlu dükkan için 595.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	40 .-M ²	595.000 .-TL	14.875 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

3 Avrupark Turyap

Tel 0 212 931 94 93

Değerleme konusu taşınmaza yakın, Tual Bahçekent Projesinde cadde cepheli zemin katta konumlu depolu dükkan için 1.250.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	130 .-M ²	1.250.000 .-TL	9.615 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Eroğlu Gayrimenkul

Tel 0 535 912 12 00

Mercedes Bulvarı üzerinde Cadde Flora projesinde cadde cepheli zemin katta konumlu 185 m² + 175 m² teras kullanım hakkı olan dükkan için 2.300.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	185 .-M ²	2.300.000 .-TL	12.432 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

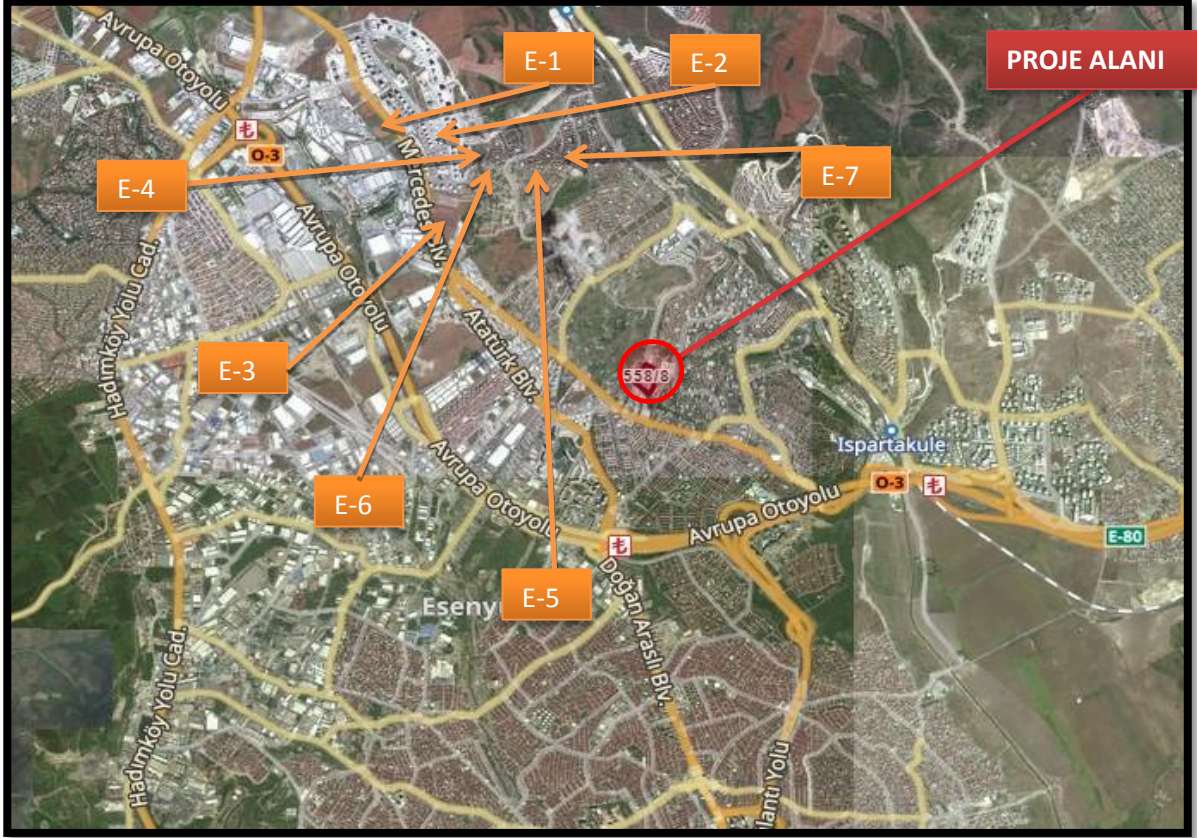
5 Suta Gayrimenkul

Tel 0 212 696 82 14

Mercedes Bulvarı üzerinde Cadde Flora projesinde cadde cepheli ara bölümde konumlu 289 m² alana sahip depolu dükkan için 1.650.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	289 .-M ²	1.650.000 .-TL	5.709 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Arsa Emsalleri



1 REAL EMLAK

Tel 0 212 509 90 70

Taşınmazların yakınında Mercedes Bulvarı üzerinde (26 parsel) yer alan emsal:1.00, h:serbest, 46.750 m² net ticaret imarlı arsa için 350.625.000.-TL istenilmektedir. İstenecek değerin yüksek olduğu düşünülmektedir. Taşınmaz uzun süredir satılık durumdadır.

SATILIK	46750 .-M ²	350.625.000 .-TL	7.500	.-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	-------	---------------------

2 SAHİBİNDEN

Tel 0 530 522 87 63

Taşınmazların yakınında (649 ada 2 parsel) emsal:0.50, h:serbest, 13.061,17 m² arsanın 419 m²lik hissesi 1.680.000.-TL istenilmektedir. Taşınmaz uzun süredir satılık durumdadır.

SATILIK	419 .-M ²	1.680.000 .-TL	4.010	.-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	-------	---------------------

3 HAKAN EMLAK

Tel 0 532 247 52 14

Taşınmazların yakınında emsal:0.50, hmax: 9,50, 1.800 m² net konut imarlı arsa için 5.400.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	1800 .-M ²	5.400.000 .-TL	3.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 AVRUPARK BAHÇEKENT TURYAP

Tel 0 212 931 94 93

Taşınmazların yakınında (649 ada 2 parsel) emsal:0.50, h:serbest, 13.061,17 m² arsanın 365 m²lik hissesi 912.500.-TL istenilmektedir.

SATILIK	365 .-M ²	912.500 .-TL	2.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 AVRUPARK BAHÇEKENT TURYAP

Tel 0 212 931 94 93

Taşınmazların yakınında emsal:0.50, hmax: 9,50, 1.800 m² net konut imarlı arsa için 3.700.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	378 .-M ²	1.000.000 .-TL	2.646 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek 558 ada 8 parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

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

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin parsellerin yapılaşma koşulları, alanı, cephesi ve diğer özellikleri dikkate alındığında 2.500-6.200 TL/m² bedeller arasında geniş bir aralıkta değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişiklik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 5.012.-TL olarak takdir edilmiştir.

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

Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 4.000-6.500 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 5.383-TL/m² takdir edilmiştir.

Dükkan emsalleri ise değerlendirildiğinde benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 7.000-13.000 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 12.107.-TL/m² takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		350.625.000	1.680.000	5.400.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	25.920,50 m ²	46.750	419	1.800
BİRİM M ² DEĞERİ		7.500	4.010	3.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E:2,00	E:1,00	E:0,50	E:0,50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	Konut	Ticaret	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Ruhsatlı Arsa	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-14%	-14%	-14%
TOPLAM DÜZELTME		6%	-4%	6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.012	7.980	3.865	3.192

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
558	8	25.920,50	5.012	129.923.938,95
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				129.920.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-4
SATIŞ FİYATI		1.350.000	595.000	2.300.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	127	40	185
BİRİM M ² DEĞERİ		10.630	14.875	12.432
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	kat irtifakı kurulmamış	kat irtifaklı ORTA İYİ -5%	kat irtifaklı ORTA İYİ -5%	kat irtifaklı ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		1%	-20%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.107	10.683	11.974	13.663

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Koza Park	Bahçeşehir Konakları	Göl Panorama
SATIŞ FİYATI		-	-	-
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	6.045	9.914	5.210
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	kat irtifakı kurulmamış	kat irtifaklı ORTA İYİ -10%	kat irtifaklı ORTA İYİ -10%	kat irtifaklı ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-17%	-20%	-17%
TOPLAM DÜZELTME		-27%	-30%	-7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.383	4.388	6.940	4.822

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için ~5.012.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

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

Bloklara ait ruhsatlar incelendiğinde A, C ve E blok için "VA", B ve F blok için "IVA", D blok için "IVC", G-H bloklar için "IIIB" ve I Blok için "IIIA" yapı sınıfında ruhsat alındığı görülmüştür.

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

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

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

2020 yılı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesaplamasında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tablosuna göre VA 2.400.-TL/m², IVA 1.550.-TL/m² ve III.B 1.450.-TL/m² olarak belirtilmiştir. Projede ortak alan niteliğindeki alanların, bodrum katların alanının fazla olması nedeni ile birim maliyetler aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER			ALAN			ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ		
A BLOK	1.650	.-TL/M ²	X	24.788,27	M ²	=	40.900.646	.-TL	
B BLOK	1.550	.-TL/M ²	X	3.148,01	M ²	=	4.879.416	.-TL	
C BLOK	1.650	.-TL/M ²	X	22.415,08	M ²	=	36.984.882	.-TL	
D BLOK	1.550	.-TL/M ²	X	3.481,30	M ²	=	5.396.015	.-TL	
E BLOK	1.650	.-TL/M ²	X	24.550,43	M ²	=	40.508.210	.-TL	
F BLOK	1.550	.-TL/M ²	X	7.858,66	M ²	=	12.180.923	.-TL	
G BLOK	1.400	.-TL/M ²	X	9.769,43	M ²	=	13.677.202	.-TL	
H BLOK	1.400	.-TL/M ²	X	4.835,20	M ²	=	6.769.280	.-TL	
I BLOK	900	.-TL/M ²	X	13.912,53	M ²	=	12.521.277	.-TL	
558 Ada 8 Parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	173.817.850	.-TL

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

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %3 ü olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5 i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %10u oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondulu önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Kiler GYO A.Ş. Tarafından verilen bilgiye göre 4 adet taşınmazın (A blok 16, A blok 77, C blok 106, E blok 1 numaralı bağımsız bölümler (toplam 308,84 m2 satılabilir alanlı) satış işleminden mülkiyeti el değiştirmiş olup, bu taşınmazların toplam arsa payı dahil 1/1 hisse değeri 2.430.000.-TL, inşaat seviyeli mevcut değeri (%50) 1.215.000.-TL olarak öngörülmüştür. Toplam hesaplardan satışı gerçekleşen taşınmazların değeri düşülmek sureti ile projenin mevcut durum ve tamamlanması durumdaki değerleri hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 173.817.850
Çevre düzeni, peyzaj (%3)	= 5.214.535
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 179.032.385
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 8.951.619
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 187.984.004
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 8.951.619
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 196.935.623

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Toplam Arsa Değeri =	129.920.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	187.984.004 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C) =	8.951.619
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%10) =	31.790.400 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	358.646.024 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	358.650.000 TL
Satışı Gerçekleşen 4 Adet Bağımsız Bölüm İçin Öngörülen Anahtar Teslim Değeri (.-TL) =	2.430.000 TL
Projenin Kiler GYO A.Ş. Ve Biskon A.Ş. Mülkiyetindeki Tamamlanması Durumundaki Değeri =	356.220.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KİLER GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (%99) =	352.657.800 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	187.984.004 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	50,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	93.992.002 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(7/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 50,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 8,84%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 31.790.400 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 8,84%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 2.809.901 .-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 8.951.619 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 8,84%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ = 791.219 .-TL

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	129.920.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	93.992.002	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	791.219	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	2.809.901	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 227.513.122	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 227.513.000	.-TL
Satışı Gerçekleşen 4 Adet Bağımsız Bölüm İçin Öngörülen Mevcut Durum Değeri (.-TL)	= 1.215.000	
Projenin Mevcut Durumu ile Kiler GYO A.Ş. Ve Biskon A.Ş. Mülkiyetinin Değeri	= 226.298.000	
Projenin Mevcut Durum İLE KİLER GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	= 224.035.020	

■ **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki KİLER GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	352.657.800 TL
Projenin Mevcut Durum İLE KİLER GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	224.035.020 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

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

Gayrimenkullerin arsa nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsaya yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttırabilecek bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 13,50 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir. Nihai hesaplamalarda taşınmazların üzerinde henüz inşaa faaliyet olmaması, mevcut ekonomik koşullar vd. unsurlar göz önünde bulundurularak risk primi 4,00 olarak öngörülmüştür.

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

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 558 ada 8 parsel üzerinde yer alan Referans Bahçeşehir Projesi kapsamında yer alan bağımsız birimlerin satılabilir alan bilgileri Kiler GYO A.Ş.tarafından hazırlanan icmal listelerden hesaplanmıştır.

Kiler GYO A.Ş.'den tarafımıza iletilen bilgilere göre, mimari proje ve icmal listelerine göre satılabilir alanların;

A blok 19.625,30 m² konut ve 704,60 m² işyeri,

B blok 1.100,60 m² konut ve 301,20 m² işyeri,

C blok 17.810,80 m² konut ve 693,70 m² işyeri,

D blok 1.252,30 m² konut ve 290,60 m² işyeri,

E blok 19.659,10 m² konut ve 707,80 m² işyeri, F blok 5.719,70 m² konut,

G blok 6.675 m² konut ve H blok 1.423 m² konut olmak üzere;

73.265,77 m² konut, 2.697,9 m² işyeri olarak toplam 75.963,68 m²'dir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~514.450.000 -TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda ~370.950.000.-TL olarak öngörülmüştür. Dört adet taşınmazın tapu devrinin yapılmış olması nedeni ile net bugünkü değerden satışı gerçekleşen taşınmazlar için öngörülen anahtar teslim toplam değerler çıkartılmıştır. Kiler GYO A.Ş. tüm bağımsız bölümlerde %99 hissedar olup, nihai olarak Kiler GYO A.Ş. değeri hesaplanmıştır.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	370.950.266 .-TL
Satışı Gerçekleşen 4 Adet Bağımsız Bölüm İçin Öngörülen Anahtar Teslim Değeri (.-TL)	2.430.000 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Kiler GYO A.Ş. Ve Biskon A.Ş. Mülkiyetinin Değeri	368.520.266 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki KİLER GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	364.835.063 .-TL

PROJE HASILATI NAKİT AKIŞI			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
YATIRIM SÜRECİ			
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	36		
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	73.265,77		
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	75.963,68		
			TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ			
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	35,00%	35,00%	30,00%
Satılan Brüt Alan (Konut)	25.643	25.643	21.980
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	5.383	6.460	7.752
Satış Geliri (Konut)	138.042.536	165.651.043	170.383.930
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	30,00%	30,00%	40,00%
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	809	809	1.079
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	12.107	14.528	17.434
Satış Geliri (Dükkan)	9.798.995	11.758.794	18.814.070
Satış Gelirleri (Toplam)	147.841.531 TL	177.409.837 TL	189.198.000 TL
Gelirlerin Net Nakit Akımı	147.841.531 TL	177.409.837 TL	189.198.000 TL
			514.449.368 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
İNDİRGE ME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%
Net Bugünkü Değeri (NPV)	374.090.234 TL	370.950.266 TL	367.854.160 TL
Devredilen 4 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Bugünkü Değeri		2.430.000 TL	
KİLER GYO VE BİSKON YAPI MÜLKİYETİNDEKİ TAŞINMAZLARIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ		368.520.266 TL	
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%99)		364.835.063 TL	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 558 ada 8 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Arsa Değeri (.-TL)	129.920.000
--------------------	-------------

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

Projenin Mevcut Durum ile KİLER GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	224.035.020
Projenin Tamamlanması Durumundaki KİLER GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	352.657.800

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki KİLER GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	364.835.063
---	-------------

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayıçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için ve mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. (İDARE) ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi (YÜKLENİCİ) arasında Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş'i'ne ait sözleşme imzalanmış olup, ilgili sözleşme rapor ekinde sunulmuştur. Sözleşmenin diğer detayları ise yukarıda anlatılmıştır.

23.12.2019 tarihinde KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. (İDARE) ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi (YÜKLENİCİ) arasında sözleşme protokolü imzalanmıştır. İş bu protokolün konusu KİPTAŞ VE Kiler GYO-Biskon arasında 08.06.2015 tarihinde imzalanan KİPTAŞ-Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılmasını İş'i'ne ait sözleşmenin 5.maddesine göre, İdare Payı Geliri olarak KİPTAŞ'a ödenmesi gereken bakiyelerin ve vadesinde yapılmayan ödemelerden doğan İdare Payı Ödemesi gecikme cazesinin; KİPTAŞ ile Kiler GYO arasında 13.02.2017 tarihinde imzalanan KİPTAŞ-Başakşehir (1284 ada 2 parsel) Başakşehir Evleri İnşaatlarının Trampa, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş'i'ne ait sözleşmeden doğan nakdi ve aynı bedelleri ile KİPTAŞ'a ödenmesi, Bahçeşehir Sözleşmesinin sonlandırılması, her iki sözleşmede belirtilen taraflara ait hak ve yükümlülüklerinin iş bu protokol hükümlerine göre yeniden düzenlenmesidir. Bahçeşehir Sözleşmesinden kaynaklanan alacağın nakdi ve aynı olarak ödenmesi karşılığında; **KİPTAŞ adına kayıtlı Bahçeşehir (Hoşdere) 558 ada 8 parselin tapusunun Kiler GYO-Biskon'a devredilmesiyle birlikte, Kiler GYO-Biskon'un üçüncü kişilere karşı sözleşmeden kaynaklanan sorumluluğu devam etmek şartıyla karşılıklı olarak sonlandırmış olacaktır.**

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi yapılan 558 Ada 8 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Parsel üzerinde proje geliştirilmiş olup, kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar proje niteliğindedir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.7 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 558 ada 8 parsel için yapı ruhsatları alınmış ve inşaaata başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup inşaatlar başlamıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Bu kapsamda taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Değerleme konusu taşınmazların KİLER GYO A.Ş.'nin hisesi;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

224.035.020

.-TL

(İki Yüz Yirmi Dört Milyon Otuz Beş Bin Yirmi Türk Lirası)
kıymet takdir edilmiştir.

BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 558 ADA 8 PARSELİN ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
129.920.000	153.305.600
Projenin Mevcut Durum ile KİLER GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
224.035.020	264.361.324
Projenin Tamamlanması Durumundaki KİLER GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
352.657.800	416.136.204

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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