

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 BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 01.11.2021 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 02.11.2021 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 29.12.2021 |
| RAPOR TARİHİ | 31.12.2021 |
| RAPOR NO | KLGYO-2110050 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| DEĞERLEME KONUSU | İSTANBUL İLİ-BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 1284 ADA 2 PARSELDE YER ALAN GAYRİMENKUL PROJESİNE BAĞLI KİLER GYO'na AİT HAK ve FAYDALARIN DEĞERLEME RAPORU |
| DEĞERLEME ADRESİ | BAŞAK MAHALLESİ 1284 ADA 2 PARSEL, REFERANS BAŞAKŞEHİR PROJESİ |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı(Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) |
| RAPORUN KAPSAMI | Bu değerleme 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 Kaydı - (Takbis belgesi-kopya) - Mülkiyet Tablosu
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 6** - Taşınmazların Değer Tabloları
- Ek 7** - Tapu Sureti
- Ek 8** - Sözleşmeler

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 İstanbul İli-Başakşehir İlçesi 1284 Ada 2 Parselde Yer Alan Gayrimenkul Projesine Bağlı Kiler Gyo'na Ait Hak Ve Faydaların Değerleme Raporu 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 İstanbul İli-Başakşehir İlçesi 1284 Ada 2 Parselde Yer Alan Gayrimenkul Projesine Bağlı Kiler Gyo'na Ait Hak Ve Faydaların Değerleme Raporu Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-2110050 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.

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 hazırlanan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|---|---------|---------|
| Rapor Numarası | KLGYO-1810061 | | |
| Rapor Tarihi | 08.01.2019 | | |
| Rapor Konusu | TRAMPA, ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ İLE YAPILMASI İŞİNE AİT SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARIN DEĞERİ | | |
| Raporu Hazırlayanlar | Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT | | |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 24.594.000 | | |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

| 1284 ADA 2 PARSEL | |
|-------------------|-------------------------|
| İli | : İSTANBUL |
| İlçesi | : BAŞAKŞEHİR |
| Bucağı | : |
| Mahallesi | : İKİTELLİ-2 |
| Köyü | : |
| Sokağı | : |
| Mevkii | : |
| Pafta No | : |
| Ada No | : 1284 |
| Parsel No | : 2 |
| Alanı | : 8607,8 |
| Vasfı | : ARSA |
| Sınırı | : |
| Tapu Cinsi | : KAT İRTİFAKI |
| Sahibi | : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ |
| Sahibi | : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ |
| Hisse Oranı | : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ |
| Yevmiye No | : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ |
| Cilt No | : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ |
| Sayfa No | : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ |
| Tapu Tarihi | : EK-2 MÜLKİYET LİSTESİ |

2.2 - Takyidat Bilgileri

İlgili kurum tarafından Wep tapu sisteminden 03.11.2021 - 17.12.2021 - 18.12.2021 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyan:

- Yönetim Planı : 23/01/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) 30.01.2019 tarih ve 2060 yevmiyelidir.

Şerh:

- 123.75 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (Türkiye Elektirk Dağıtım A.Ş. (Tedaş) Genel Müdürlüğü Lehine 99 Yıllığı 1 TL Bedelle Kira Şerhi Vardır.) Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi 26.10.2020 tarih ve 30488 yevmiyelidir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın kayıtlı olduğu parsel bazında mülkiyet bilgilerinin 16.05.2018 tarihli Trampa işlemi sonrası Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret (1/1) mülkiyetinden çıkarak, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret (79006 / 215195) ve Kiler Holding A.Ş (136189 / 215195) hisseli mülkiyete sahip olmuştur. Parsel üzerinde yer alan yapılar için 30.01.2019 tarih ve 2060 yevmiye numaralı işlem ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

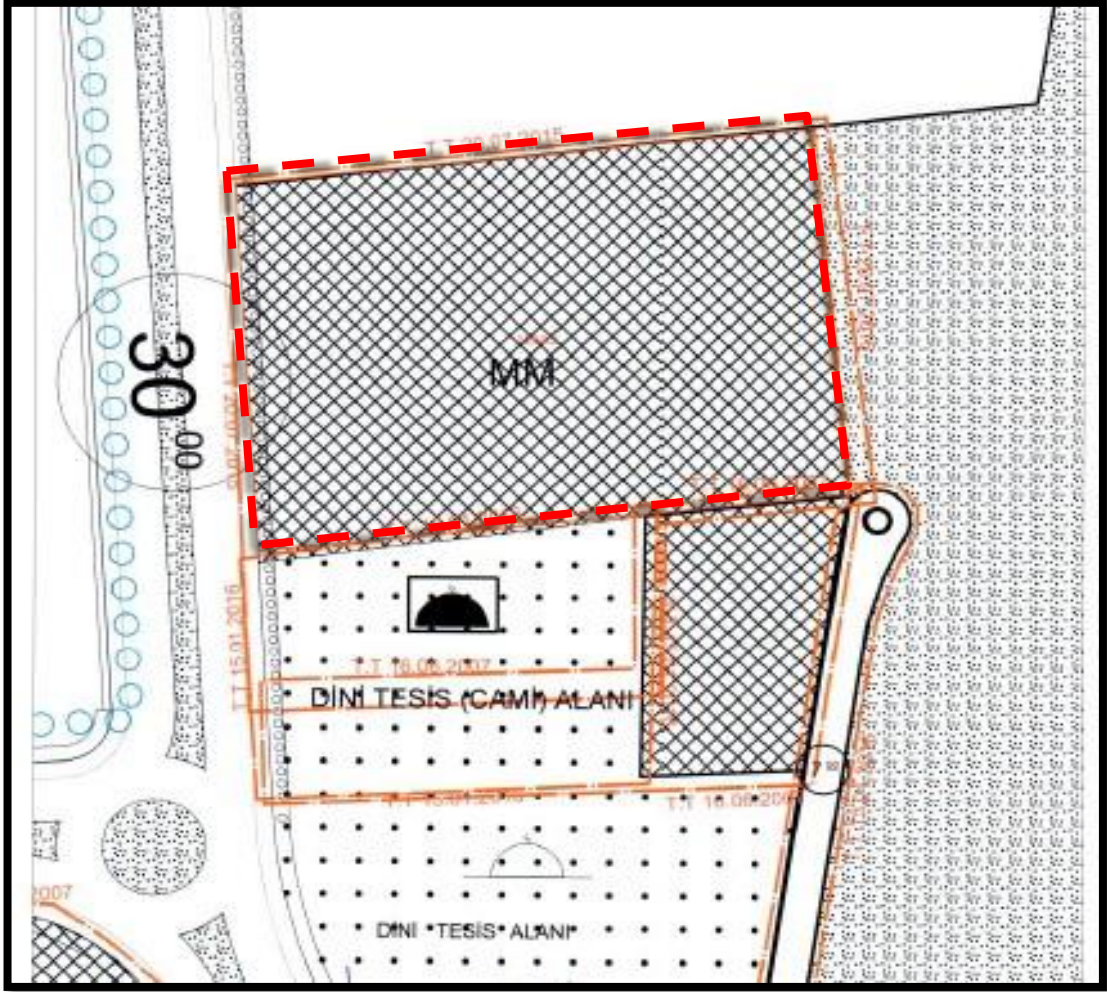
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünden 04.11.2021 tarihinde alınmış olan imar yazısına göre değerlemeye konu 1284 ada 2 parsel sayılı taşınmaz; 21.11.2018 tasdik tarihli "Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 3945 Parsel, 1288 Ada 4 Parsel, 1284 Ada 2 Parsel İle Bitiştiğindeki Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında Mahalle Merkezi alanında kalmakta olup E:2,00 ve H=serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020 tarih ve 70109 sayılı yazısı ile 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan 3194 sayılı imar Kanunu'nun 8. maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin (b) bendine; "İmar Planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle..." hükmü eklendiği belirtilmiştir.

Belirtilen kanun hükümlerince yapılacak olan plan değişiklikleri ve revizyonları yapılmadan, yapı ruhsatı ve ruhsata esas evraklar (imar durumu vb. belgeler) düzenlenememektedir.



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

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

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

İptal kararı sonrasında değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 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 sahiptir.

Plan Notlarına göre;

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Başakşehir Belediyesi'nde taranmış dijital veriler vasıtası ile imar arşivinde yapılmıştır. Ruhsat ve iskan belgelerinin tüm listesi mal sahibi firma yetkilileri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Mimari proje dijital ortamda incelenmiş olup kat irtifakı kurulmuştur.

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

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

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

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------|---------------|-----------------|-------------|----------|----------|-----------------|--------------------------------|
| Blok Adı | Ruhsat Tarihi | Ruhsat Sayısı | Bağ.Brm. Sayısı | Niteliği | YOL ALTI | YOL ÜSTÜ | TOP. KAT SAYISI | Toplam Alan (m ²) |
| A BLOK | 23.08.2021 | 219 | 48 | MESKEN | 3 | 14 | 17 | 25.162,13 m ² |
| | | | 27 | OFİS/İŞYERİ | | | | |
| B BLOK | 23.08.2021 | 220 | 39 | MESKEN | 3 | 13 | 16 | 16.184,22 m ² |
| | | | 21 | OFİS/İŞYERİ | | | | |
| C BLOK | 23.08.2021 | 221 | 33 | OFİS/İŞYERİ | 3 | 1 | 4 | 5.989,31 m ² |
| TOPLAM | | | 75 | | | | | 25.162,13 m² |

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

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde inşa edilecek proje için 3 adet son tarihli yapı ruhsatı bulunmaktadır. A blok için alınmış yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Blokların tamamında isan belgeleri alınmış oturum başlamıştır. Kat mülkiyeti kurulu olması nedeni ile inşaat seviyesi % 98 olarak belirlenmiştir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, mevcut ruhsat ve projelere göre hazırlanmıştır. Projenin değişmesi durumunda değişiklik gösterecektir.

2.3.7 - 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, İkitelli-2 Mahallesi, 1284 ada 2 parselde kain 8607,80 m² alanlı "Arsa" üzerinde ruhsatlandırılmış projedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

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

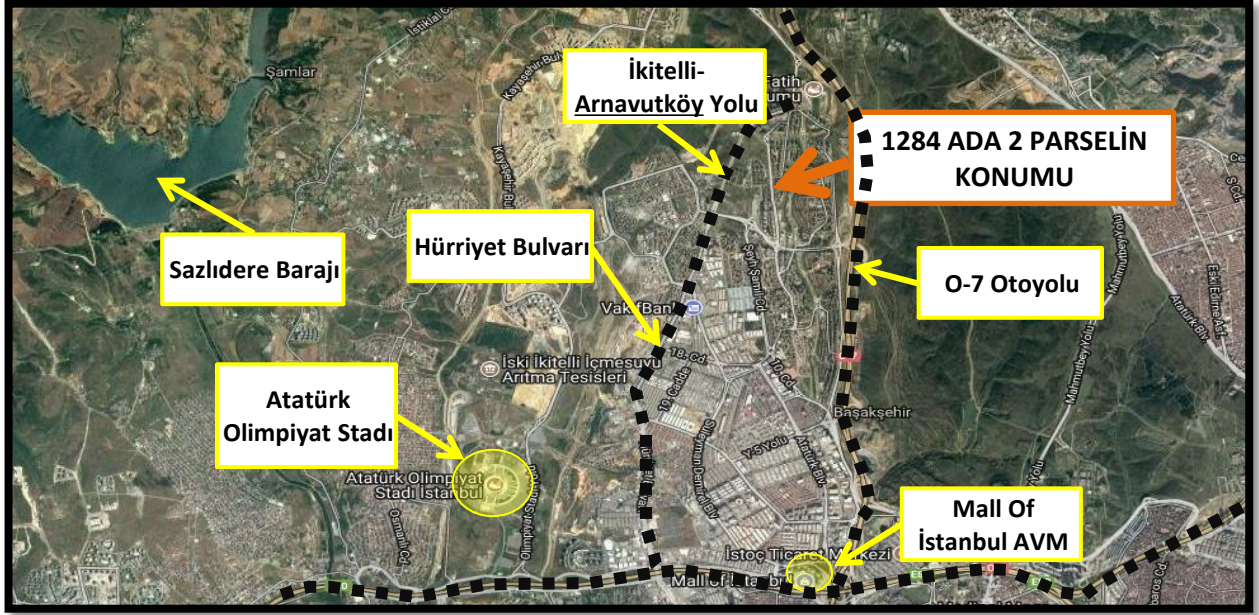


3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

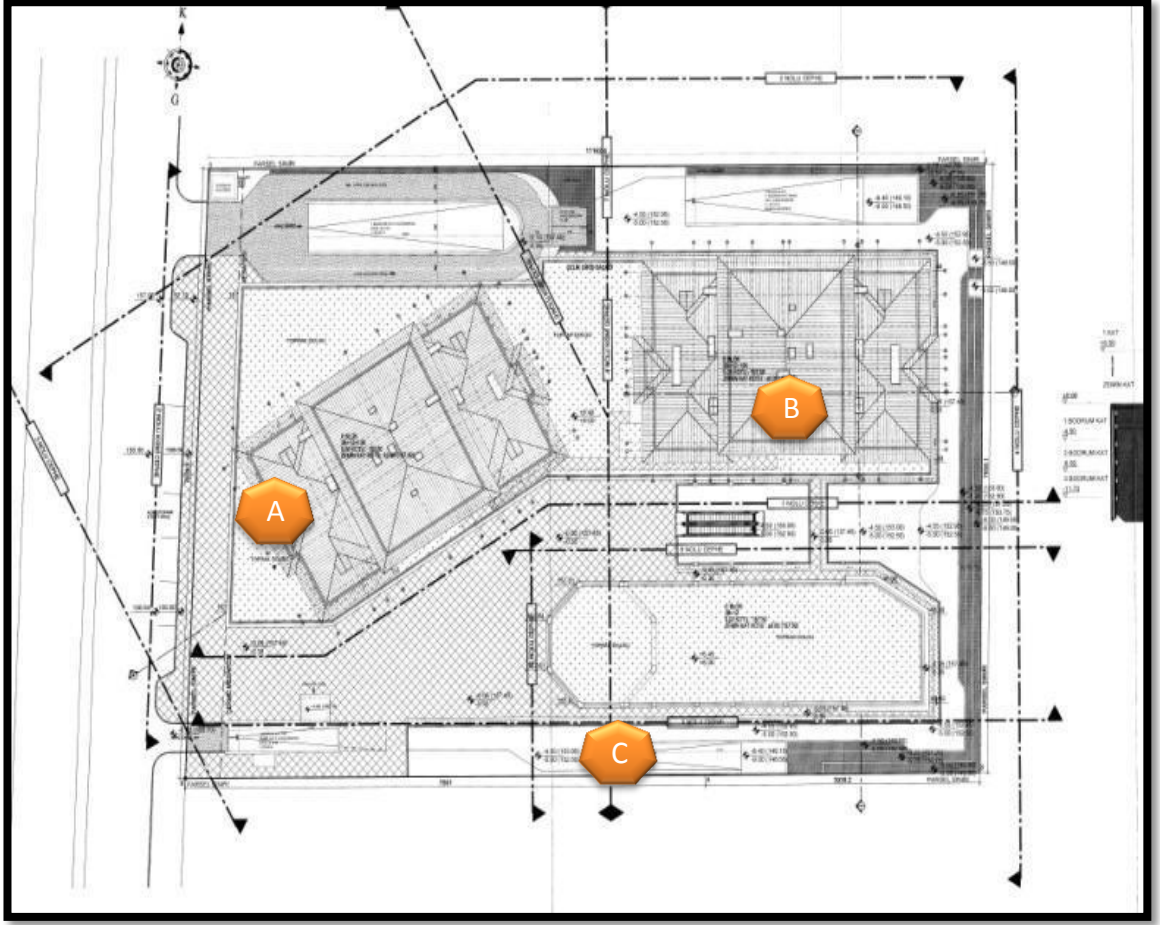
Konu taşınmaz İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1284 Ada 2 Parsel; 8607,8 m² alana sahip olup taşınmaz "Arsa" niteliğindedir. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Parsel topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Referans Başakşehir isimli bir proje inşa edilmektedir. Referans Başakşehir Projesi 2 adet konut ve ofis/işyeri bloğu ve 1 adet ofis/işyeri bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 87 adet konut birimi ve 81 adet ticari birim olmak üzere toplam 168 adet ünite bulunmaktadır. Referans Başakşehir Projesinde ruhsattaki konut + ticaret alanları toplam 20.591,74 m² ve ortak alanlar 26.743,92 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 47.335,66 m² alanlıdır. Mevcut inşaat yerinde görülmüş olup, inşaatın tamamlanma aşamasında olduğu, ince işçiliklerin yapıldığı görülmüştür.

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

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

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

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



Bloğunun Genel Özellikleri

| | | |
|-----------------|---|--|
| Yapı Tarzı | : | Betonarme |
| Yapı Nizamı | : | Ayrık |
| Yapı Sınıfı | : | V A |
| Kullanım Amacı | : | İŞYERİ / KONUT |
| Elektrik | : | Şebeke |
| Su | : | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | : | Merkezi |
| Kanalizasyon | : | Şebeke |
| Su Deposu | : | Mevcut |
| Hidrofor | : | Mevcut |
| Asansör | : | Mevcut |
| Jeneratör | : | Mevcut |
| Intercom Tesis | : | Mevcut |
| Yangın Tesisatı | : | Mevcut |
| Çatı Tipi | : | Teras |
| Dış Cephe | : | DIŞ CEPHE BOYALI |
| Park Yeri | : | Kapalı |
| Güvenlik | : | Mevcut |
| Cephesi | : | G-D-B-K |
| Deprem Bölgesi | : | 1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar tamamlanmış durumdadır. Taşıyıcı sistem betonarme karkasdır.

Projenin inşaatı tamamlanma aşamasında olup, dükkan niteliğinde olan bağımsız bölümlerin shell & core (brüt beton) şeklinde pazarlanmakta olduğu, alıcıların kendi kullanımına göre taşınmazları dekore edebilecekleri bilgisi alınmıştır.

Konut nitelikli taşınmazların salon ve odalarında zeminler parke kaplı, duvarlar ve tavanlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik ve doğal taş, duvarlar fayans kaplıdır. Mutfak hacimlerinde ahşap dolap ve tezgah ile ankastre fırın, ocak, davlumbaz, bulaşık makinası veya ankastre fırın bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde vitrifiyeler tamdır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tüm bloklar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması 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, Tekirdağ, 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

Başakşehir İlçesi, Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı; Başakşehir, Kayabaşı, Ziya Gökalp, Güvercintepe, Altınşehir, Şahintepe yerleşimleri, Mehmet Akif Mahallesi'nin TEM'in kuzeyinde kalan bölümü, Sazlıdere Baraj Gölü'nün batısında, doğusunda ve güneyinde kalan kısımlarıyla Şamlar Köyü, Esenler İlçesi'ne bağlı; Başakşehir Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Bahçeşehir yerleşimlerini kapsayan ve yaklaşık 10434 Hektarlık yeni bir ilçe.

Başakşehir'in kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri bulunmaktadır.

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile güneybatıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

Başak Konutları - İkitelli,

Altınşehir - Kayabaşı

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 bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmaktaydı. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir.

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekan olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

İlçedeki en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Meşrutiyet'in ilânında önemli rolü olan bu Arnavut kökenli Osmanlı devlet adamı Resneli Niyazi Bey'e ait çiftlik hala ayakta. Yarım Burgaz Mağarası'nı geçtikten sonra tarihi konaklar görülebilir. Ayrıca, çiftlik bölgesinin içinde bulunduğu vadide bitki çeşitliliği çok fazladır. Bu nedenle, buranın eko-arkeoloji parkına dönüştürülmesi düşünülmüştür. Şahintepe yolunda Sazlıdere üzerinde bir de tarihi köprü bulunmaktadır. Ancak hala kullanılan köprüde de ağır tahribat söz konusudur.

İlçede üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırdaki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahellerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir.

İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve Ispartakule'de bir tren istasyonu bulunmaktadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginde artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

İlçenin 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 de ilçe sınırları içinde doğar. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur.

İlçede sosyal yaşam alanları: Başak Konutları Sular Vadisi ve Türkiye'nin en büyük yapay göleti olan Bahçeşehir'deki gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları'nda sosyal ve kültürel yapılar mevcuttur. Ancak en sorunlu bölge olan Altınşehir bölgesinde henüz altyapı çalışmaları bile yapılmamıştır. Türkiye'nin en büyük stadyumu olan Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçededir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------|
| GSYİH (Cari ABD Doları) | \$863 milyar | \$853 milyar | \$789 milyar | \$754 milyar | \$735* milyar | |
| Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları) | \$10,862 | \$10,546 | \$9,621 | \$9,127 | \$8,790* | - |
| Büyüme | 3.2% | 7.5% | 2.8% | 0.9% | -5.0%* | 5.0%* |
| Enflasyon | 8.5% | 11.9% | 20.3% | 11.8% | 12%* | 12%* |
| Cari Açık (Milyar ABD Doları) | -\$26.8 | -\$40.6 | -\$20.7 | \$8.0 | \$2.9* | - |
| Cari Açık / GSYİH | -3.1% | -4.8% | -2.6% | 1.1% | 0.4%* | -0.2%* |
| ABD Doları / TL (Yıl Sonu) | 3.52 | 3.78 | 5.30 | 5.96 | 7.02* | 7.26* |
| İşsizlik Oranı | 12.0% | 9.9% | 13.5% | 13.7% | 17.2%* | 15.6%* |

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştilar.

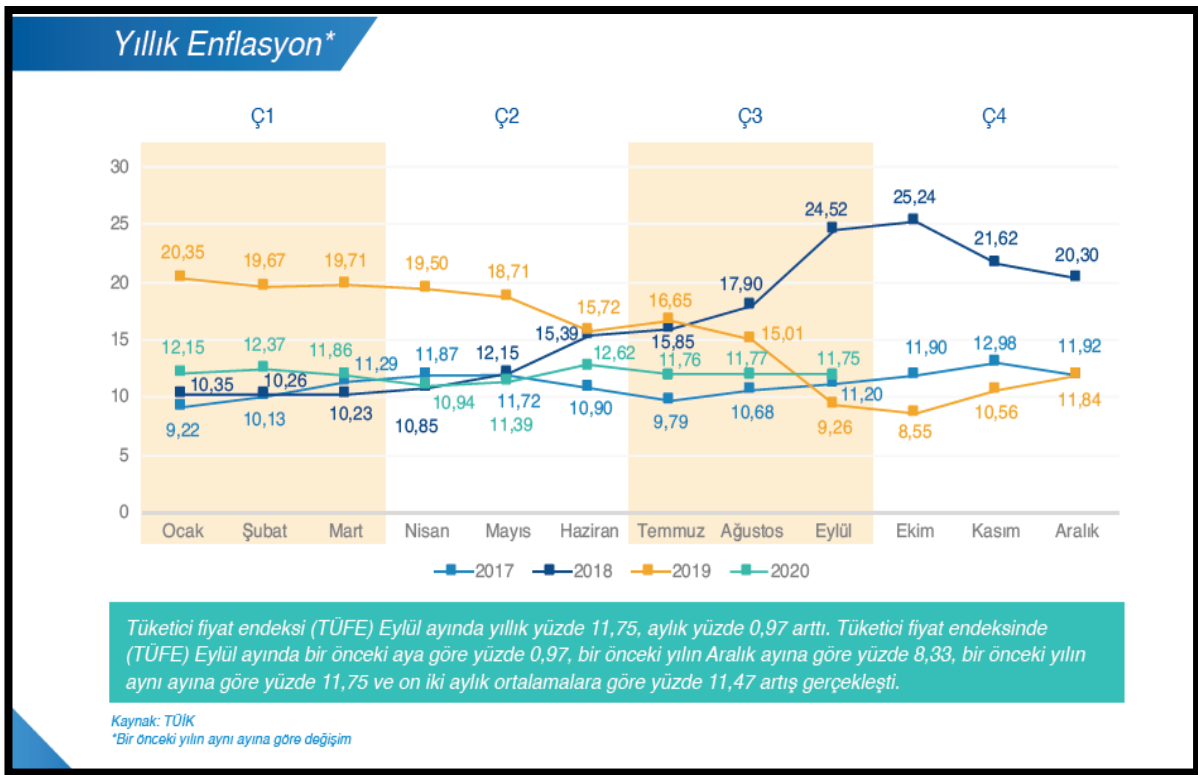
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatin etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



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.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değışiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağılamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

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 bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değışiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değışiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değışikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değışikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değışiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değışken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağılık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değışken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."

(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

| İl | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | Ofis ve Büroler Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) |
|----------|---|--|--|
| İstanbul | 6.768 | 6.951 | 6.559 |
| İzmir | 5.443 | 5.719 | 5.283 |
| Bursa | 4.106 | 4.307 | 4.082 |
| Antalya | 4.069 | 4.352 | 3.499 |
| Ankara | 4.345 | 4.359 | 4.328 |
| Kocaeli | 3.759 | 3.921 | 3.542 |
| Adana | 3.482 | 4.251 | 2.880 |

Kaynak: Endeksa

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 ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Hisseli mülkiyete sahiptir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Referans Başakşehir Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;


- Projenin mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değerinin ve Kiler GYO A.Ş. 'nin sözleşmeye dayalı haklarının tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Konut Emsalleri

| * MAVERA SARAYLARI | | | | |
|---|----------------|--|---------------|-----------------------------------|
|  | | <p>Makro İnşaat tarafından 10 bin metrekare alanda inşa edilen proje 3 bloktan ve sadece 56 özel tasarım daireden oluşmaktadır. Sosyal alanlarıyla fark yaratması amaçlanan projede 7/24 güvenlik hizmetinin yanı sıra yürüme ve koşu yolları, saray bahçeleri, çeşmeler, gölet, şelale, fıskiyeler, süs havuzları, kamelyalar, çocuk oyun parkları, basketbol, voleybol ve mini futbol ortak spor alanları bulunmaktadır. 2015 yılında teslimi yapılan projede 4+1, 5+1 ve 6+2 tipinde konut bulunmaktadır.</p> | | |
| Emlakçı | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
| Turyap Başakşehir 4. Etap 0 (533) 739 44 28 | 4+1 4. Kat | 257m ² | 8.500.000 TL | 33.074 TL/m ² |
| Pramit Emlak 0 (532) 706 35 27 | 4+1 10. kat | 266m ² | 9.000.000 TL | 33.835 TL/m ² |
| Remax Expert 0 (531) 634 64 86 | 5+1 5. kat | 336m ² | 13.000.000 TL | 38.690 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 35.199,66 TL/m² |

| * KIPTAŞ METROKENT | | | | |
|---|----------------|--|--------------|-----------------------------------|
|  | | <p>Kiptaş tarafından 58.000 m² arsa üzerine inşa edilmiş proje 16 blokta yer alan 1492 konuttan ve 1+1'den 5+1'e kadar 5 farklı konut tipinden oluşmaktadır.</p> <p>2011 yılında teslimi gerçekleşen Başakşehir Metrokent'te, jimnastik salonu, tenis kortu, voleybol ve basketbol sahası, restoranlar, sosyal tesis, kafeteryalar, çocuk oyun alanları, kır kahveleri, şelaleli havuzlar, bisiklet ve koşu yolu sosyal olanakları bulunmaktadır.</p> | | |
| Emlakçı | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
| Marla Gayrimenkul 0 (532) 213 99 43 | 3+1 15. Kat | 154m ² | 3.450.000 TL | 22.403 TL/m ² |
| Dünyan Gayrimenkul 0 (535) 387 23 77 | 3+1 11. Kat | 172m ² | 3.100.000 TL | 18.023 TL/m ² |
| Net Gayrimenkul 0 (554) 199 29 99 | 4+1 13. Kat | 194m ² | 4.000.000 TL | 20.619 TL/m ² |
| Marla Gayrimenkul 0 (532) 213 99 43 | 4+1 5. Kat | 194m ² | 4.975.000 TL | 25.644 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 21.672 TL/m² |

* **BAŞAKŞEHİR 5. ETAP-SALACAK SİTESİ**



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

Salacak Sitesi 5. Etap'ta güney kısımda yer almaktadır. Yapım yılı eskidir.

| Emlakçı | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Ribat Emlak 0 (507) 766 43 65 | 3+1 1. kat | 115m ² | 2.000.000 TL | 17.391 TL/m ² |
| Turyap Metrokent 0 (531) 886 19 72 | 2+1 5. kat | 95m ² | 1.600.000 TL | 16.842 TL/m ² |
| Altın Emlak 0 (507) 517 19 18 | 3+1 7. kat | 115m ² | 2.550.000 TL | 22.174 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 18.802 TL/m² |

* **3. İSTANBUL BAŞAKŞEHİR**



Asaf İş Adi Ortaklığı tarafından yürütülen proje 115.000 m² arsa alanı üzerinde yer alacak 1.203 daire ve 212 ticari birimden oluşmaktadır.

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

Hedeflenen proje 2+1, 3+1 ve 4+1 tipindeki dairelerden oluşmaktadır.

| Emlakçı | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m ²) |
|---|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Dünyan Gayrimenkul 0 (538) 584 97 59 | 1+1 12. kat | 70m ² | 1.500.000 TL | 21.429 TL/m ² |
| Demirbey Danışmanlık 0 (530) 561 93 60 | 3+1 7. kat | 165m ² | 3.050.000 TL | 18.485 TL/m ² |
| Turyap 3. İstanbul 0 (532) 342 27 43 | 2+1 5. kat | 110m ² | 1.955.000 TL | 17.773 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 19.229 TL/m² |

1 Bahçeyepe Bulvar İstanbul Emlak - 0 (212) 809 18 09

Konu taşınmazların yer aldığı Referans Başakşehir Vadi Projesinde 4. katta yer almakta olan 4+1 daire 270 m² alanlı olarak 11.250.000.-TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 270 .-M ² | 11.250.000 .-TL | 41.667 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

2 Piramit Emlak 0 (212) 487 05 20

Konu taşınmazların yer aldığı Referans Başakşehir Vadi Projesinde 16. katta yer almakta olan 8+1 dubleks daire 548 m² alanlı olarak 19.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 548 .-M ² | 19.500.000 .-TL | 35.584 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

3 Safir Emlak 0 (532) 400 14 97

Konu taşınmazların yer aldığı Referans Başakşehir Vadi Projesinde 9. katta yer almakta olan 5+1 daire 357 m² alanlı olarak 16.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 357 .-M ² | 16.000.000 .-TL | 44.818 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

4 Rüya Emlak

Konu taşınmazların yer aldığı Referans Başakşehir Vadi Projesinde 2. katta yer almakta olan 3+1 daire 171 m² alanlı olarak 5.100.000.-TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 171 .-M ² | 5.100.000 .-TL | 29.825 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

Dükkan Emsalleri

1 Kiptaş'tan Satılık Dükkan

Konu taşınmazların yer aldığı Referans Başakşehir Vadi Projesinde bulunan cadde cepheli zemin katta konumlu 56 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 15.10.2021 tarihli Kiptaş 6.Gayrimenkul Müzayedesı Listesinde 1.243.200.- TL kdv hariç muhammen bedel takdir edilmiştir.

| | | | |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 56 .-M ² | 1.243.200 .-TL | 22.200 .-TL/M ² |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|

2 Century 21 Albayrak'tan Satılık Dükkan - 212 488 22 00

Konu taşınmazların yer aldığı Referans Başakşehir Vadi Projesinde bulunan cadde cepheli zemin katta konumlu 38 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 1.050.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

| | | | |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 38 .-M ² | 1.050.000 .-TL | 27.632 .-TL/M ² |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|

3 Akdeniz Emlak'tan Satılık Dükkan - 0534 825 86 46

Taşınmazlara yakın konumda yeni inşa edilmiş site içerisinde, cadde üzeri, zemin katta konumlu 200 m² alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 12.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Konum olarak artı şerefilyede olup yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 200 .-M ² | 7.025.000 .-TL | 35.125 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

4 Altın Emlak'tan Satılık Dükkan - 0212 294 78 39

Taşınmazlara yakın konumda Baş Çarşı projesinde cadde üzeri zemin katta konumlu 150 m² alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 5.800.000.-TL istenildiği, 18.000.-TL/Ay kiracısı olduğu bilgisi edinilmiştir. Konum olarak artı şerefilyede olup yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 150 .-M ² | 5.800.000 .-TL | 38.667 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

5 Altın Emlak'tan Satılık Dükkan - 0212 294 78 39

Taşınmazlara yakın konumda yeni inşa edilmiş site içerisinde, cadde üzeri, zemin katta konumlu 138 m² alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 2.700.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 138 .-M ² | 2.700.000 .-TL | 19.565 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgedeki konut-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 17.000-39.000 TL/m² arasında değişmekte olduğu tespit edilmiştir.

Dükkan emsalleri ise değerlendirildiğinde benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 19.500-39.000 TL/m² arasında değişmekte olduğu tespit edilmiştir.

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

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

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (B BLOK 34 NOLU B.B.) | | | | |
|---|---------------------------|---------------|----------------|------------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | Metrokent | Salacak Sitesi | 3. İstanbul Başakşehir |
| SATIŞ FİYATI | | | | |
| SATIŞ TARİHİ | B Blok | - | - | - |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | 34 B.B. | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 171,01 | | | |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 21.672 | 18.802 | 19.229 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| KAT | | | | |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| FONKSİYON | | Konut | Konut | Konut |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| YAPIM YILI | | ORTA KÖTÜ | KÖTÜ | ORTA KÖTÜ |
| YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME | | 10% | 20% | 10% |
| KONUM | | BENZER | ORTA KÖTÜ | BENZER |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 10% | 0% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | KONSEPT | KÖTÜ 12% | KÖTÜ 20% | KÖTÜ 12% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -11% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 12% | 39% | 12% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 23.975 | 24.273 | 26.117 | 21.536 |

Yukarıdaki karşılaştırma tablosu değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda, değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde konut niteliğindeki taşınmazlar için değerlendirme konusu bağımsız bölümlerden B Blok 34 nolu bağımsız bölüm numaralı konut baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır.

Bölgedeki konut emsalleri de incelenmiş olup, Pazar yaklaşımı ile ortalama birim m² değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, manzarası, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu B Blok 34 bağımsız bölüm nolu taşınmazın birim m² değeri olarak ~23.975.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevki, proje içindeki konumları, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelerine istinaden her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

| | |
|---|-----------------------|
| Değerleme Konusu 50 Adet Konut Nitelikli Taşınmazın Toplam Mevcut Durum Değeri | 305.853.000 TL |
| Değerleme Konusu 50 Adet Konut Nitelikli Taşınmazın Tamamlanması Halinde Toplam Değeri | 308.940.000 TL |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (B BLOK 41 NOLU B.B.) | | | | |
|--|---------------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 |
| SATIŞ FİYATI | B BLOK 42 NOLU B.B. | 1.050.000 | 7.025.000 | 5.800.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | - | - |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 65,50 | 38 | 200 | 150 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 27.632 | 35.125 | 38.667 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÜÇÜK -10% | ORTA BÜYÜK 10% | ORTA BÜYÜK 9% |
| KAT | ZEMİN | ZEMİN | ZEMİN | ZEMİN |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| NİTELİK | | DÜKKAN | DÜKKAN | DÜKKAN |
| NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| CEPHE | | BENZER | ORTA İYİ | ORTA İYİ |
| CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | -10% | -10% |
| KONUM | | BENZER | BENZER | BENZER |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | NİTELİKLİ PROJE | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -17% | -20% | -20% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -27% | -20% | -21% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 26.183 | 20.049 | 28.100 | 30.400 |

Yukarıdaki karşılaştırma tablosu değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda, değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde dükkan niteliğindeki taşınmazlar için değerlendirme konusu bağımsız bölümlerden B Blok 41 nolu bağımsız bölüm numaralı dükkan baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır.

Bölgedeki dükkan emsalleri de incelenmiş olup, Pazar yaklaşımı ile ortalama birim m² değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, manzarası, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu B Blok 41 bağımsız bölüm nolu taşınmazın birim m² değeri olarak ~26.183.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, proje içindeki konumları, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelerine istinaden her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

| | |
|--|-----------------------|
| Değerleme Konusu 45 Adet Dükkan Nitelikli Taşınmazın Toplam Mevcut Durum Değeri | 70.556.000 TL |
| Değerleme Konusu 45 Adet Dükkan Nitelikli Taşınmazın Tamamlanması Halinde Toplam Değeri | 71.267.000 TL |
| Değerleme Konusu 95 Adet Taşınmazın Toplam Mevcut Durum Değeri | 376.409.000 TL |
| Değerleme Konusu 95 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halinde Toplam Değeri | 380.207.000 TL |

TAŞINMAZ İÇİN YAPILAN SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA YÜKLENİCİ PAYINA DÜŞEN HAKLARIN DEĞER TAKDİRİ

6.1.2 - (Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmelerden Doğan Haklarının Bugünkü Değeri)

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

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

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

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

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 (IPTG) 13.440.000.-TL satış toplam gelirinin artması durumunda artan gelir de aynı oranda paylaşılacaktır.

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

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

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

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

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

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

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

İncelenen sözleşmelere göre:

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

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

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

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

13.08.2020 tarihinde Kiler Holding ve Kiler GYO arasında sözleşme imzalanmış olup sözleşmenin şartları şu şekildedir:

*Taraflar; Taşınmazın onaylı ruhsat projesine göre yapılacak inşaatın tüm satış, kiralama ve işletme gelirlerinin TAŞINMAZ hissesine düşen kısmının %58'inin KİLERGYO' ya ve geri kalan %42' sinin ise ARSA SAHİBİ'ne ait olmasını gayri kabili rücu olarak kabul ve taahhüt etmişlerdir.

*ARSA SAHİBİ' nin işbu sözleşmeye konu taşınmazdaki payına denk gelen Asgari Arsa Sahibi gelir Payı 90.000.000 TL (DoksanMilyonTürkLirası)' dır. .

Kiler GYO'nun Kiler Holding hissesinden alacağı yüklenici paylarına karşılık arsa alanı 3.159,58 m² olup bu alan üzerinden projeden elde edeceği hak ve fayda oranı %36,71 olarak hesaplanmıştır. Kiler Gyo'nun toplamda elde edeceği hak ve fayda oranı %57,36 olarak hesaplanmıştır.

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

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. Aşağıda hisselerine karşılık gelen değerler sunulmuştur. Kiler GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen stok bilgilerine göre tapu devri yapılmayan toplam bağımsız bölüm sayısı 95'tir. 50 adet konut ve 45 adet dükkan için değerlendirme çalışması yapılmıştır.

| | 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) | KİPTAŞ Mevcut Hisselerine Karşılık Gelen Portöfünün Tamamlanması Durumundaki Değeri(TL) | Kiler GYO Mevcut Hisselerine Karşılık Gelen Portöfünün Tamamlanması Durumundaki Değeri(TL) |
|--------|------|--|--------------------------|---|---|---|--|
| Konut | 50 | 308.940.000 TL | 305.853.000 TL | 112.289.886 | 193.563.114 | 113.423.238 | 195.516.762 |
| Dükkan | 45 | 71.267.000 TL | 70.556.000 TL | 25.903.703 | 44.652.297 | 26.164.737 | 45.102.263 |
| Toplam | 95 | 380.207.000 TL | 376.409.000 TL | 138.193.589 | 238.215.411 | 139.587.975 | 240.619.025 |

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.

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

| | Bilim ve İnsan Vakfı | | | KİPTAŞ | | |
|------|----------------------|----------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------|------------------------------|
| | Arsa Alanı m2 | Yükleniciye Paylaşım Oranı | Kiler GYO Alacağı Hissesi | Arsa Alanı m2 | Yükleniciye Paylaşım Oranı | Kiler GYO Alacağı Hissesi m2 |
| Arsa | 1368,00 | 54,00% | 738,72 | 1792,24 | 58,00% | 1039,4992 |
| 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.

13.08.2020 tarihinde Kiler Holding ve Kiler GYO arasında sözleşme imzalanmış olup sözleşmenin şartları şu şekildedir:

* Taraflar; Taşınmazın onaylı ruhsat projesine göre yapılacak inşaatın tüm satış, kiralama ve işletme gelirlerinin TAŞINMAZ hissesine düşen kısmının %58'inin KİLERGYO' ya ve geri kalan %42' sinin ise ARSA SAHİBİ'ne ait olmasını gayri kabili rücu olarak kabul ve taahhüt etmişlerdir.

* ARSA SAHİBİ' nin işbu sözleşmeye konu taşınmazdaki payına denk gelen Asgari Arsa Sahibi gelir Payı 90.000.000 TL (DoksanMilyonTürkLirası)' dır.

Kiler GYO'nun Kiler Holding hissesinden alacağı yüklenici paylarına karşılık arsa alanı 3.159,58 m² olup bu alan üzerinden projeden elde edeceği hak ve fayda oranı %36,71 olarak hesaplanmıştır. Kiler Gyo'nun toplamda elde edeceği hak ve fayda oranı %57,36 olarak hesaplanmıştır. 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.

Sözleşmede belirlenen ve saha çalışmalarından elde edilen paylaşım oranı üzerinden Kiler GYO'nun sağlayacağı toplam arsa payı paylaşım oranı (proje geneli üzerinden) %57,36 olarak tespit edilmiş olup buna karşılık elde edilecek hak ve faydaların mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki değeri aşağıdaki gibi tahmin ve takdir edilmiştir.

| | |
|---|-----------------------|
| Taşınmazların Kiler GYO A.Ş Payına Düşen Hakkın Mevcut Toplam Değeri (-TL) | 215.924.379 TL |
| Taşınmazların Kiler GYO A.Ş Payına Düşen Hakkın Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL) | 218.103.075 TL |

| | TOPLAM (%100) | | | Bilim ve İnsan Vakfı Hissesi Karşılığı (%15,89) | | | Kıptaş 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 | Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri | Mevcut Durum Değeri | |
| Konut Bağımsız Bölümleri | 54 | 308.940.000 | 305.853.000 | 49.098.483 | 48.607.879 | 64.324.755 | 63.682.007 | 195.516.762 | 193.563.114 | | | |
| Ticari Bağımsız Bölümler | 49 | 71.267.000 | 70.556.000 | 11.326.153 | 11.213.156 | 14.838.585 | 14.690.546 | 45.102.263 | 44.652.297 | | | |
| TOPLAM | 103 | 380.207.000 | 376.409.000 | 60.424.635 | 59.821.036 | 79.163.339 | 78.372.554 | 240.619.025 | 238.215.411 | | | |

| | 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 |
| Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri | 49.098.483 | 11.326.153 | 60.424.635 | 46,00% | 22.585.302 | 5.210.030 | 27.795.332 | 54% | 26.513.181 | 6.116.122 | 32.629.303 |
| Mevcut Durum Değeri | 48.607.879 | 11.213.156 | 59.821.036 | | 22.359.625 | 5.158.052 | 27.517.676 | | 26.248.255 | 6.055.104 | 32.303.359 |
| Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri | 64.324.755 | 14.838.585 | 79.163.339 | 42,00% | 27.016.397 | 6.232.206 | 33.248.603 | 58% | 37.308.358 | 8.606.379 | 45.914.737 |
| Mevcut Durum Değeri | 63.682.007 | 14.690.546 | 78.372.554 | | 26.746.443 | 6.170.029 | 32.916.472 | | 36.935.564 | 8.520.517 | 45.456.081 |
| Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri | 195.516.762 | 45.102.263 | 240.619.025 | 42,00% | 82.117.040 | 18.942.950 | 101.059.991 | 58% | 113.399.722 | 26.159.312 | 139.559.035 |
| Mevcut Durum Değeri | 193.563.114 | 44.652.297 | 238.215.411 | | 81.296.508 | 18.753.965 | 100.050.472 | | 112.266.606 | 25.898.332 | 138.164.938 |
| GENEL TOPLAM | 308.940.000 | 71.267.000 | 380.207.000 | | 131.718.739 | 30.385.186 | 162.103.925 | | 177.221.261 | 40.881.814 | 218.103.075 |
| | 305.853.000 | 70.556.000 | 376.409.000 | | 130.402.575 | 30.082.046 | 160.484.621 | | 175.450.425 | 40.473.954 | 215.924.379 |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat irtifakının kurulmuş olması, taşınmazlar için yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde 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 ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

| | |
|---|-------------|
| Taşınmazların Tamamının Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL) | 376.409.000 |
| Taşınmazların Tamamının Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL) | 380.207.000 |

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

| | |
|---|-------------|
| Taşınmazların Kiler GYO A.Ş Payına Düşen Hakların Mevcut Toplam Değeri (.-TL) | 215.924.379 |
| Taşınmazların Kiler GYO A.Ş Payına Düşen Hakların Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL) | 218.103.075 |

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." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken kat irtifaklı olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise 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 ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Parsle üzerinde kat irtifakı kurulmuş olması ve tapu devirlerinin başlaması olması nedeni ile Kiler GYO A.Ş.'nin 13.02.2017 tarihli Trampa, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş Sözleşmesi ve 22.06.2016 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem olarak Pazar Yöntemi Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan dükkan, konut birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Tarafımıza iletilen stok listelerde yer alan bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Müşteriden temin edilen icmal listelerdeki alanlar dikkate alınmıştır.

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. (YÜKLENİCİ) arasında Başakşehir Evleri İnşaatlarının Trampa, Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşine ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanmıştır.

Sözleşmenin konusu şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5.4 - 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 Gereklere 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 1284 Ada 2 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı kullanma izin belgesi alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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
Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "proje" niteliğindedir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - 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 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, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 1284 ada 2 parsel için yapı ruhsatları alınmış ve inşaatla başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup inşaatlar devam etmektedir.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Tebliğ'in 26. maddesinde, "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat 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 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir.

"Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2012 tarihli yazısında arsa satışı karşılığı gelir paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerh edilmesinin zorunlu olduğu yönünde ilgili mevzuatta açık bir düzenleme bulunmaması nedeniyle tapu kütüğüne şerhinin mümkün olmadığı hususunun belirtildiği ve 17.08.2013 tarih 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğünde de hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerhine yönelik bir düzenleme bulunmadığı dikkate alınarak bu aşamada gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taraf olduğu hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapuya şerh edilmemesine ilişkin olarak GYO Tebliği'nin 26. maddesinin 1. fıkrası hükmü karşısında bir eleştiri getirilmemesine" ve ayrıca "karşı tarafı TOKİ, TOKİ iştirakleri ve İller Bankası A.Ş. olan sözleşmelerin tapu siciline şerhine ilişkin olarak GYO Tebliği'nin 26. maddesinin birinci fıkrası, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 20. maddesinin birinci fıkrası ve Kuru Karar Organı'nın 18.01.2018 tarih 3/90 sayılı kararı ile tanının muafiyetlerin karşı tarafı belediyeler, bunların bağlı ortaklıkları ve iştirakleri olan şirketler olan sözleşmelere de tanınmasına" denilmekte olup bu kapsamda söz konusu sözleşmelerin tapuya şerh edilmemesinin tebliğdeki ilgili maddelere aykırı bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

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.

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

29.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

215.924.379 .-TL

(İki Yüz On Beş Milyon Dokuz Yüz Yirmi Dört Bin Üç Yüz Yetmiş Sekiz Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

254.790.767 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

| DEĞERLEMEYE ESAS TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ | |
|--|----------------|
| (KDV HARİÇ) | (KDV DAHİL) |
| 376.409.000 TL | 444.162.620 TL |
| DEĞERLEMEYE ESAS TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ | |
| (KDV HARİÇ) | (KDV DAHİL) |
| 380.207.000 TL | 448.644.260 TL |
| KİLER GYO A.Ş HİSSESİNE KARŞILIK MEVCUT DURUM DEĞERİ | |
| (KDV HARİÇ) | (KDV DAHİL) |
| 215.924.379 TL | 254.790.767 TL |
| KİLER GYO A.Ş HİSSESİNE KARŞILIK TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ | |
| (KDV HARİÇ) | (KDV DAHİL) |
| 218.103.075 TL | 257.361.628 TL |

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- 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.