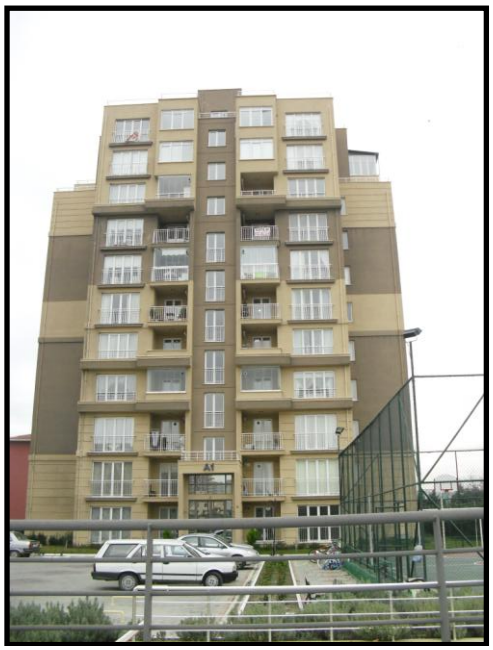
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.12.2011

R. No: 2011A504

ISO9001:2008
FS 5O9685

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEYLÜKDÜZÜ'NDE 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için 30**.12.2011** tarihinde **2011A504** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ	Kavaklı Mahallesi, Yeşilyurt Caddesi, Kiler Çınar Evler, Beylikdüzü /İSTANBUL
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	4 adet bağımsız bölüm
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Taşınmazlara ait tapu kayıt bilgileri raporun "4.1.Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmiştir.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 336 ada 20 no'lu parsel; 21.07.2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli "Beylikdüzü Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup, taşınmazın bulunduğu bölge 07.06.2011 tarihinde toplulaştırma alanına alınmıştır. Yapılaşma koşulları; ▪ "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır. ▪ Emsal: 1,60'dir. ▪ H_{max}:15,50 m.'dir.

30.12.2011 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

865.000.-TL	**460.000.-USD**
(Sekizyüzaltmışbeşbin.-Türk Lirası)	(Dörtyüzaltmışbin.-Amerikan Doları)

30.12.2011 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

873.650.-TL	**464.600.-USD**
(Sekizyüzyetmişüçbinaltıyüzelli.-Türk Lirası)	(Dörtyüzaltmışdörtbinaltıyüz.- Amerikan Doları)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.

2- 1 USD= 1,8889.-TL, 1 EURO= 2,4438 kabul edilmiştir. USD ve Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

4- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Mehmet ASLAN **Değerleme Uzmanı (401124)**	**Makbule YÖNEL MAYA** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)**

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 7
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 7
1.1 Rapor Tarih ve Numarası 7
1.2 Rapor Türü 7
1.3 Raporu Hazırlayanlar 7
1.4 Değerleme Tarihi 7
1.5 Dayanak Sözleşmesi 7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler 7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar 8
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 8
1.9 Şirket Bilgileri 8
1.10 Müşteri Bilgileri 8
BÖLÜM 2 10
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 10
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler 10
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 10
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 10
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı 10
2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri) 11
2.2.2 Düzenli Likiditasyon Değeri 11
2.2.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 11
BÖLÜM 3 13
GENEL VE ÖZEL VERİLER 13
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler 13
3.1.1 Demografik Veriler 13
3.1.2 Ekonomik Veriler 14
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 15
3.2.1 İstanbul İli 15
3.2.2 Beylikdüzü İlçesi 17
BÖLÜM 4 19
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ 19
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri 19
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 19
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri 22
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri 22
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 23
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş 23
4.5 Hukuki Sorumluluk 23
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) 23
BÖLÜM 5 25
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ 25
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri 25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı 26
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri 27
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri 28
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler 28
BÖLÜM 6 30
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ 30
BÖLÜM 7 32
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER 32
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 32
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi 32
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi 32
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi 34
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi 35
BÖLÜM 8 37

SONUÇ **37**
BÖLÜM 9 ..... **39**
EKLER **39**

BÖLÜM 1

RAPOR,ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.11.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2011 tarihinde, 2011A504 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerleme raporu aşağıda listelenen gayrimenkullerin 30.12.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

İli		**Istanbul**			
İlçesi		**Beylikdüzü**			
Köyü		**Kavaklı(Beylikdüzü) Köyü**			
Ada No		**336**			
Parsel No		**20**			
Ana Gayrimenkulün Niteliği		**Arsa**			
Yüzölçümü		**11.171,69 m^2**			
Blok Adı /Bağımsız Bölüm No	**Arsa Payı**	**Kat No**	**Niteliği**	**Malik**	**Hisse**
A1 / 2	6212/1117169	Zemin Kat	Daire	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
A1 / 3	6212/1117169	Zemin Kat	Daire	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
A2 / 3	6212/1117169	Zemin Kat	Daire	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
A3 / 2	6212/1117169	Zemin Kat	Daire	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Mehmet ASLAN ve sorumlu değerleme uzmanı Makbule YÖNEL MAYA tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 08.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.11.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.11.2011 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	***Rapor-1**	***Rapor-2**
Rapor Tarihi	19.11.2007	31.03.2008
Rapor Numarası	2008REV41-3	2008REV132-4
Raporu Hazırlayanlar	Sevgi Yasemin Güleryüz- Coşkun Kanberoğlu	Sevgi Yasemin Güleryüz- Işıl Dinçer Coşkun Kanberoğlu
Gayrimenkulün Toplam Değeri (Adil Piyasa Değeri)	**13.496.000.- YTL**	**16.764.000 .-YTL**

*Söz konusu raporlar konutlar proje halindeki konut projesinin değerleridir.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Kiler Caddesi No:96 Esenyurt/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlıyacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulun satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.2.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73 722 988 kişidir. 2010 yılında Türkiye nin yıllık nüfus artış hızı binde 15,88 olarak gerçekleşmiştir.

2010 yılında 81 ilden; 53'ünün nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 28 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -79,69), Çankırı (-32,70) ve Ardahan (binde -25,42)'dır. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzincan (binde 53,23)'dır.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, % 5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, % 2,8 ile ise (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dur.

Ülkemizde ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin yaşı 29,1; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 29,8'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dur.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.255.685	13.120.596
Ankara	4.771.716	4.641.256
İzmir	3.948.848	3.606.326
Bursa	2.605.495	2.308.574
Adana	2.085.225	1.836.432

3.1.2 Ekonomik Veriler[1]

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşülsede, 2008 yılının başlarında ise iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye'ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant

[1] *TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.*

seviyesinde kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ilerki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km^{2}'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.255.685 olarak belirlenmiştir.

İstanbul, Kocaeli ve Çatalca Yarımadaları üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ilinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine uyum sağlamıştır. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi ise kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

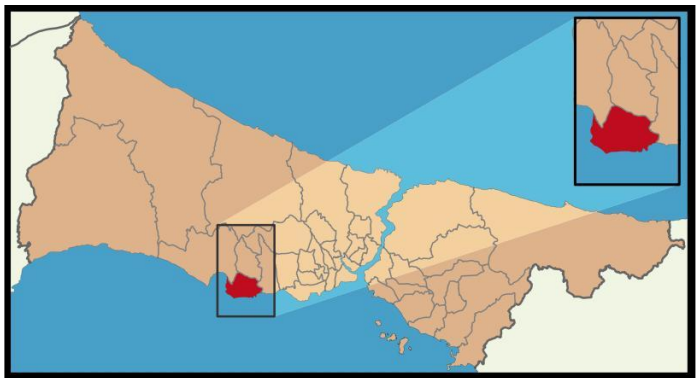
İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trança Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlesinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (lodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

3.2.2 Beylikdüzü İlçesi



Beylikdüzü ilçesi güneyde Marmara denizinin kuzey kıyıları ile doğuda Avcılar, batıda Büyükçekmece ilçeleri ile sınırlanmaktadır. İlçe kuzeyde ise E-5 Karayolu ve Esenyurt ile komşudur.

Beylikdüzü ilçesi; TEM ve D-100 Karayolu ile doğuda İstanbul şehir merkezine, batıda Avrupa'ya bağlanmakta olup, Atatürk Havaalanı'na 21 km. uzaklıktadır. Beylikdüzü ilçe sınırları, 3.738 hektar alanı kapsamaktadır. 2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre Beylikdüzü'nün ilçe nüfusu toplam 204.873 kişidir.

Beylikdüzü; 2008 yılından önce Büyükçekmece' ye bağlı iken; 2008 yılında Gürpınar ve Yakuplu ilk kademe belediyelerinin katılımı ile ilçe haline gelmiştir. Beylikdüzü ilçesinde bulunan mahalleler; Yakuplu Merkez Mahallesi, Sahil Mahallesi, Marmara Mahallesi, Kavaklı Mahallesi, Gürpınar Mahallesi, Dereağzı Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Büyükşehir Mahallesi, Barış Mahallesi, Adnan Kahveci Mahallesi' dir.

Beylikdüzü, 2000 yılından sonra planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış; kaçak yapılaşması olmayan, depreme dayanıklı binaları ile örnek gösterilen bir kent olarak büyümüştür. Her geçen gün bir yenisi eklenen alışveriş merkezleri, toplu konut projeleri, kültür merkezi, özel sağlık kuruluşları, sağlık ocakları ve eğitim kurumları, sosyal donatı alanlarıyla; refah seviyesini her geçen gün biraz daha arttırmıştır.

Beylikdüzü ilçesinde bulunan alışveriş merkezleri, üniversiteler ve TÜYAP fuarı ilçenin ekonomik hayatına canlılık getirmektedir. İlçede Bahçeşehir, Beykent ve Fatih Üniversitesi olmak üzere 3 üniversite; Marka City, Media Markt, Carrefoursa, Kule Çarşı, Stars, Sürmen Center, Real, Migros ve Beylicium gibi alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli		**Istanbul**				
İlçesi		**Beylikdüzü**				
Köyü		**Kavaklı(Beylikdüzü) Köyü**				
Ada No		**336**				
Parsel No		**20**				
Ana Gayrimenkulün Niteliği		**Arsa**				
Yüzölçümü		**11.171,69 m^2**				
Blok Adı /Bağımsız Bölüm No	**Arsa Payı**	**Kat No**	**Niteliği**	**Malik**	**Hisse**	
A1 / 2	6212/1117169	Zemin Kat	Daire	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	
A1 / 3	6212/1117169	Zemin Kat	Daire	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	
A2 / 3	6212/1117169	Zemin Kat	Daire	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	
A3 / 2	6212/1117169	Zemin Kat	Daire	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam	

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul ili, Beylikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 08.12.2011 tarih, saat 11:00 itibariyle yapılan incelemede edinilen 08.12.2011 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre;

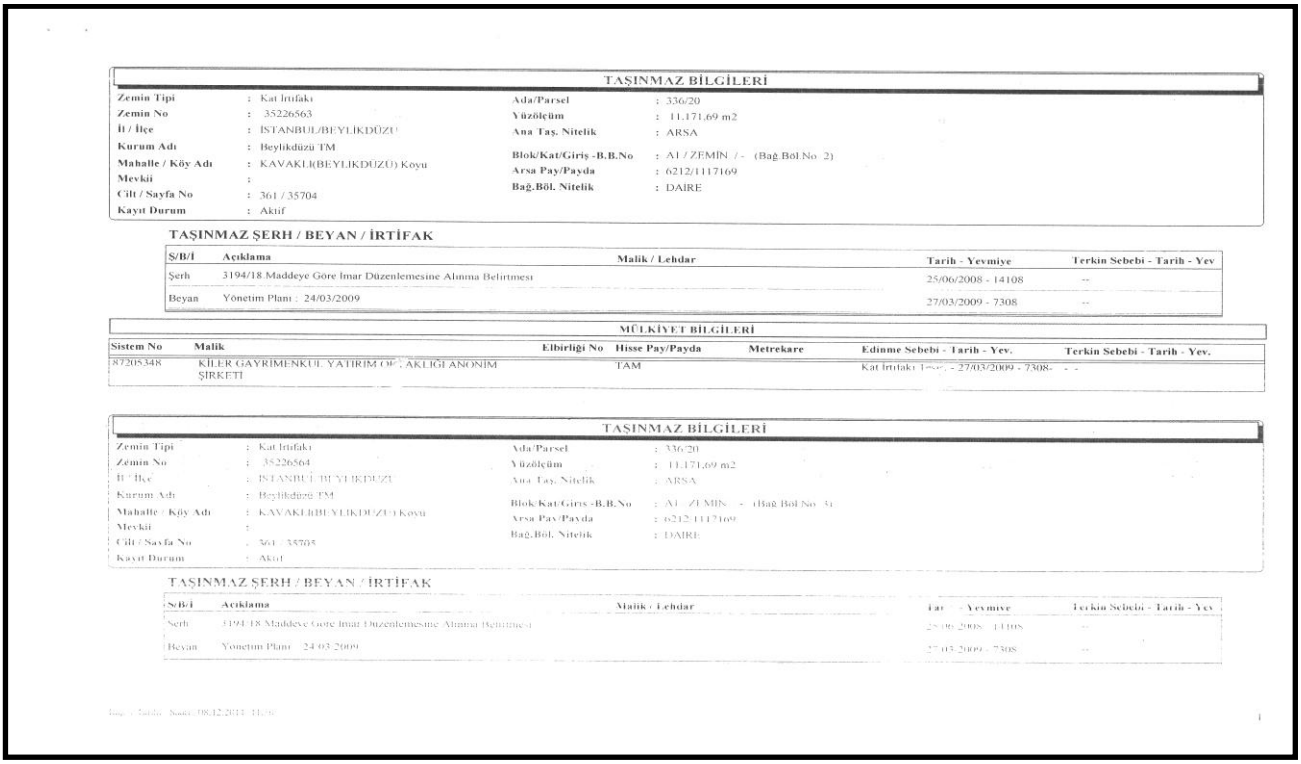
336 ada, 20 parsel, A1 Blok 2 ve 3 no'lu, A2 Blok 3 no'lu ve A3 blok 2 no'lu bağımsız bölümlerde müştereken;

Beyanlar Hanesi'nde;

- Yönetim Planı (27.03.2009 tarih, 7308 yevmiye no)

Şerhler Hanesi'nde;

- 3194 sayılı imar kanunun 18. maddesi gereğince imar düzenlemesine alınması belirtilmektedir. (25.06.2008 tarih, 14108 yevmiye)



TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 336/20
Zemin No	: 35226563	Yüzölçüm	: 11.171,69 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beylikdüzü TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A1 / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No 2)
Mahalle / Köy Adı	: KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ) Koyu	Arsa Pay/Payda	: 6212/1117169
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DAİRE
Cilt / Sayfa No	: 361 / 35704		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	3194/18 Maddeye Göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi		25/06/2008 - 14108	--
Beyan	Yönetim Planı : 24/03/2009		27/03/2009 - 7308	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

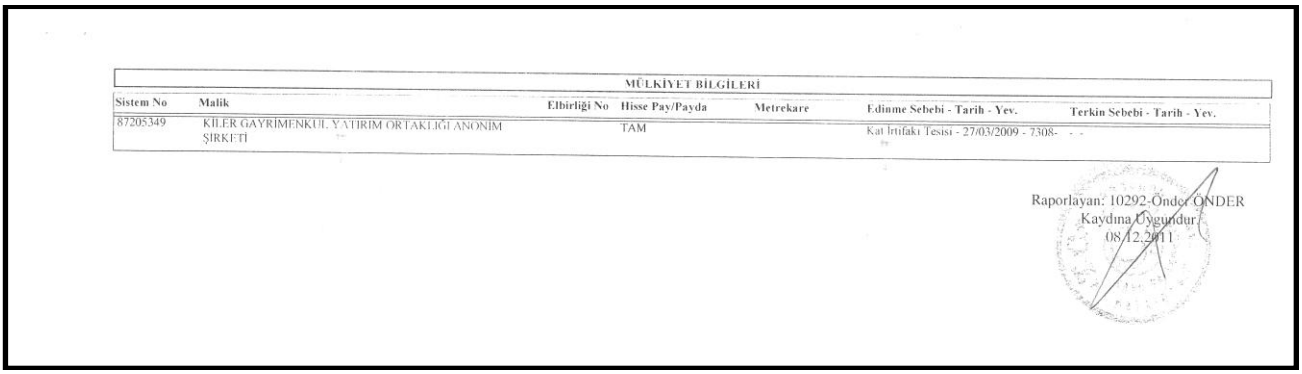
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
87205348	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 27/03/2009 - 7308-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 336/20
Zemin No	: 35226564	Yüzölçüm	: 11.171,69 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beylikdüzü TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A1 / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No 3)
Mahalle / Köy Adı	: KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ) Koyu	Arsa Pay/Payda	: 6212/1117169
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DAİRE
Cilt / Sayfa No	: 361 / 35705		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	3194/18 Maddeye Göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi		25/06/2008 - 14108	--
Beyan	Yönetim Planı : 24/03/2009		27/03/2009 - 7308	--

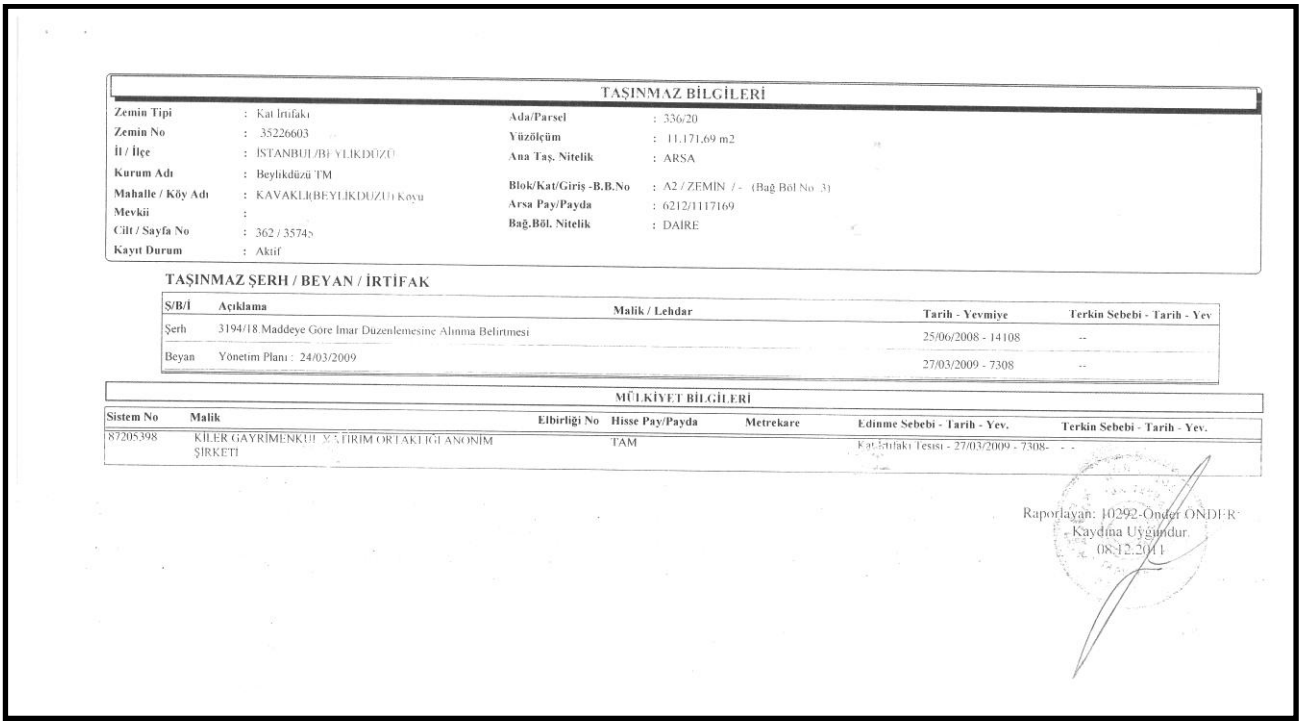


MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
87205349	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 27/03/2009 - 7308-	- -

Raporlayan: 10292-Önder ÖNDER
Kaydına Uygundur
08.12.2011

A1 Blok 2 Ve 3 No'lu Bağımsız Bölümler



TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 336/20
Zemin No	: 35226603	Yüzölçüm	: 11.171,69 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beylikdüzü TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A2 / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ) Köyü	Arsa Pay/Payda	: 6212/1117169
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DAİRE
Cilt / Sayfa No	: 362 / 35745		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

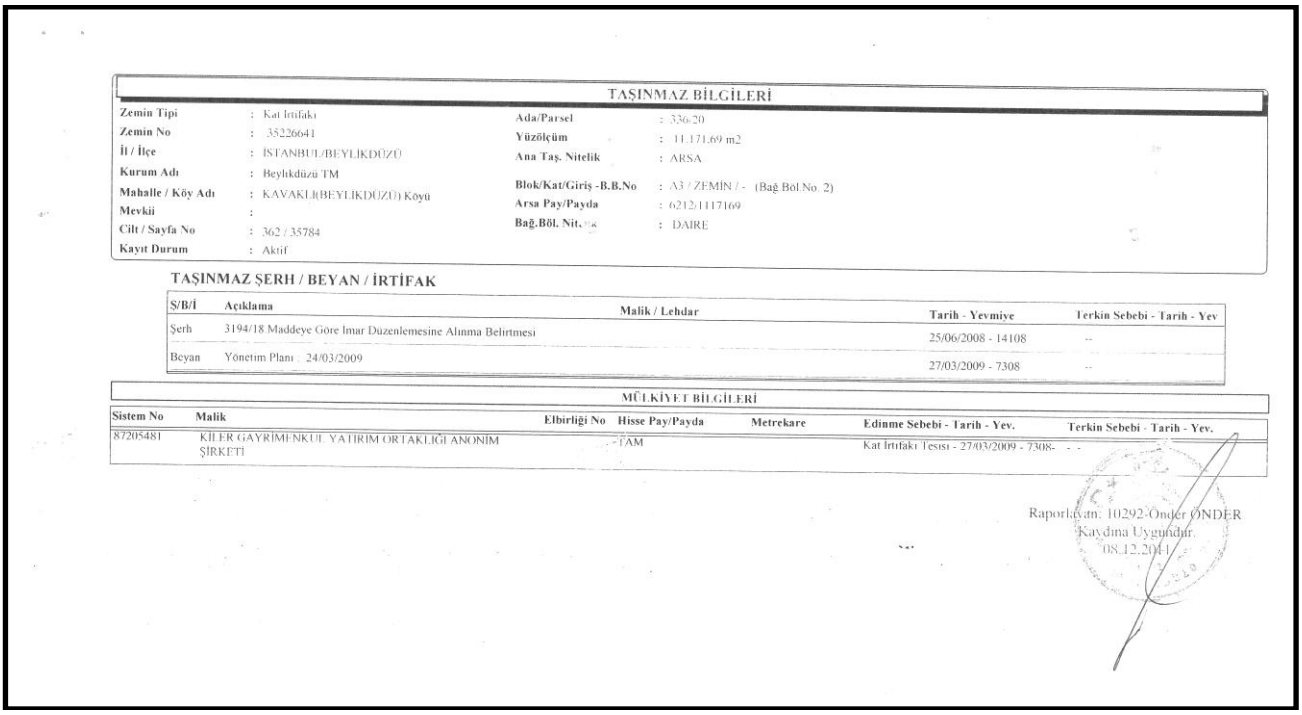
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	3194/18.Maddeye Göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi		25/06/2008 - 14108	--
Beyan	Yönetim Planı : 24/03/2009		27/03/2009 - 7308	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
87205398	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 27/03/2009 - 7308	- -

Raporlayan: 10292-Önder ÖNDER
Kaydına Uygundur.
08.12.2011

A2 Blok 3 No'lu Bağımsız Bölüm



TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 336/20
Zemin No	: 35226641	Yüzölçüm	: 11.171,69 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beylikdüzü TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A3 / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ) Köyü	Arsa Pay/Payda	: 6212/1117169
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nit.	: DAİRE
Cilt / Sayfa No	: 362 / 35784		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	3194/18.Maddeye Göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi		25/06/2008 - 14108	--
Beyan	Yönetim Planı : 24/03/2009		27/03/2009 - 7308	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
87205481	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 27/03/2009 - 7308	- -

Raporlayan: 10292-Önder ÖNDER
Kaydına Uygundur.
08.12.2011

A3 Blok 2 No'lu Bağımsız Bölüm

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 27.03.2009 tarihli, 7308 yevmiye numarası ile kart irtifakı tesis edilmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 22.12.2011 tarihinde yapılan araştırmalara ve rapor ekinde sunulan 29.12.2011 tarihli imar durum yazısına göre;

Değerleme konusu taşınmaz, 21.01.2007 tarihinde onaylanmış olan "1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı" na göre;

- Planlama alanının fonksiyonu "Konut Alanı"dır.
- Emsal: 1,60, H_{max}: 15,50 m.'dir.
- Değerleme konusu taşınmazın arazi toplulaştırması sınırı içerisinde yer aldığı öğrenilmiştir. Bu alanda yer alan parseller için aşağıdaki hükümler geçerlidir:

****ARAZİ TOPLULAŞTIRMA** sınırı içerisinde yer alan parsellerin; birleştirilmesi ve Toplu konut uygulaması ile yapılaşması önerilmiştir. Bunun cazip hale gelmesi için her koşul için farklı yapı emsalleri önerilmiştir. Toplulaştırma sınırı içerisinde yer alan konut fonksiyonu olan alanlarda, belirtilen yapı düzenleri parsellerin tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve ada bazında yapılaşması için geçerlidir. Toplu konut uygulması içerisinde yapılaşacak konut parsellerinde, minimum 2 ha'lık imar parselleri ve yapı adalarının oluşturulması koşulu ile yapılaşacak parsellerde Hmax:30.50 m.(plan tadilatı ile 30.50 yükseklik 40.50 m. çıkarıldı) olacak, yapı emsali %55 arttırılacaktır. Münferit yapılaşacak parseller hmax değişmemek koşulu ile toplulaştırma işlemi ile oluşacak yapı emsalinden % 55 azaltılcaktır. Arazi toplulaştırmalarında yol, yeşil alan, sosyal donatı alanı vb. alanların planda ayrılan m²'lerinin korunması koşulu ile yer değişikliğinin yapılması ve toplu konut uygulaması vaziyet planındaki kitle oturumları gibi konularda Beylikdüzü Belediyesi yetkilidir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- 31.01.2008 tarih, 27/22 sayılı, 6.931,09 m^2 konut, 1.166 m^2 ortak alan olmak üzere toplamda 8.097,09 m^2 alana sahip A1 blok için alınmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 31.01.2008 tarih, 27/23 sayılı, 6.931,09 m^2 konut, 1.166 m^2 ortak alan olmak üzere toplamda 8.097,09 m^2 alana sahip A2 blok için alınmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 31.01.2008 tarih, 27/24 sayılı, 6.931,09 m^2 konut, 1.166 m^2 ortak alan olmak üzere toplamda 8.097,09 m^2 alana sahip A3 blok için alınmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 10.10.2008 tarih, 30/08 sayılı, 6.340 m^2 konut, 2.071,09 m^2 ortak alan olmak üzere toplamda 8.411,09 m^2 alana sahip A1 blok için alınmış "**Tadilat Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 10.10.2008 tarih, 30/09 sayılı, 6.340 m^2 konut, 2.071,09 m^2 ortak alan olmak üzere toplamda 8.411,09 m^2 alana sahip A2 blok için alınmış "**Tadilat Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 10.10.2008 tarih, 30/10 sayılı, 6.340 m^2 konut, 2.071,09 m^2 ortak alan olmak üzere toplamda 8.411,09 m^2 alana sahip A3 blok için alınmış "**Tadilat Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m²)	Açıklama
31.01.2008, 27/22	Konut (Yeni Yapı)	8.097,09	A1 Blok
31.01.2008, 27/23	Konut (Yeni Yapı)	8.097,09	A2 Blok
31.01.2008, 27/24	Konut (Yeni Yapı)	8.097,09	A3 Blok
10.10.2008, 30/08	Konut (Tadilat)	8.411,09	A1 Blok
10.10.2008, 30/09	Konut (Tadilat)	8.411,09	A2 Blok
10.10.2008, 30/10	Konut (Tadilat)	8.411,09	A3 Blok

- ✓ **Yapı Denetim :**

- Taşınmazlar inşaat aşamasında kamuya ait yapı konumundan olduğundan (Yapı Sahibi; Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.) yapı denetimi kanununa tabi değildir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge için 07.06.2011 tarihi itibariyle toplulaştırma işlemi yapılmaya başlamış olup, bu süreç değerleme tarihi itibariyle devam etmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 27.03.2009 tarihli, 7308 yevmiye numarası ile kart irtifakı tesis edilmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bloklara ait tadilat ruhsatları 10.10.2008 tarih, 30/08, 30/09, 30/10 numaralı ruhsatlardır. Söz konusu yapı ruhsatlarının geçerlilik süreci 10.10.2013 yılında sona erecek olup, taşınmazların GYO portföyüne alınması için bu tarihe kadar taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir. Ancak Sermaye Piyasası Kurulu' nun 04.04.2011 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-325.03-323 – 3592 sayılı yazısına istinaden Kiler GYO A.Ş nin ilgili yapı kullanma izin belgesinin alınması için 1 yıl sure tanıdığı tespit edilmiştir. İlgili yazı rapor ekinde sunulmakta olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun verdiği bu süre dikkate alınarak konu taşınmazların portföye alınmasında bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu taşınmazın, bulunduğu bölge imar planlarında arazi toplulaştırma sınırı içerisinde kaldığından parsellerin birleştirilmesi ve toplu konut uygulaması ile yapılaşması önerilmiştir. Bu nedenle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulama alanına alınmıştır. Toplu konut uygulaması içerisinde yapılaşacak konut parsellerinde, minimum 2 ha'lık imar parselleri ve yapı adalarının oluşturulması koşulu ile yapılaşacak parsellerde Hmax:40,50 olacak, yapı emsali %55 arttıralacaktır. Bu durumun gayrimenkulun hukuki durumunda bir sorun yaratmayacağı düşünülmektedir.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerindeyapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

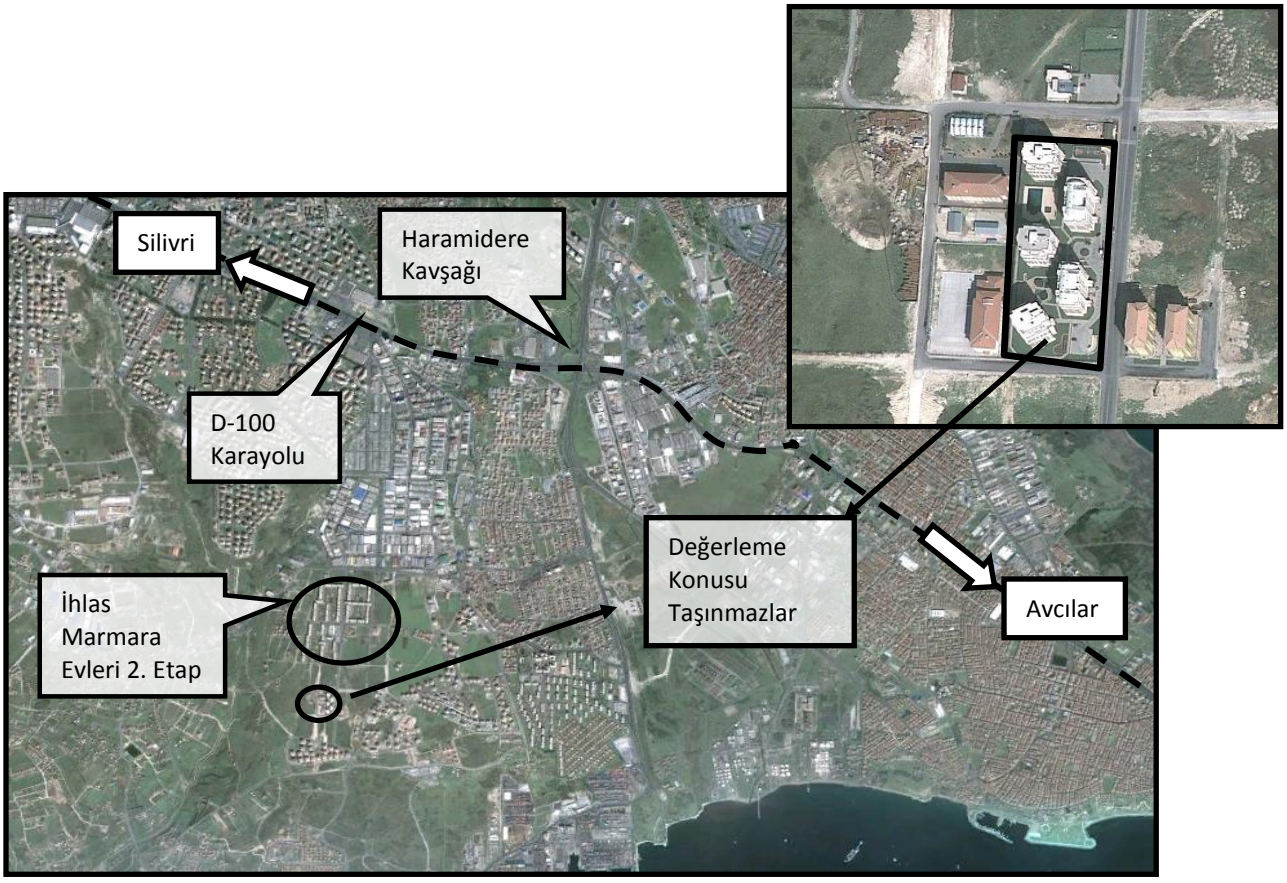
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kavaklı Mahallesi, Yeşilyurt Caddesi, Çınar Evler Sitesi Beylikdüzü / İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için, D-100 Karayolu üzerinde, Beylikdüzü-Avcılar istikametinde ilerlenirken Haramidere Kavşağı'ndan Ambarlı yönüne sağa dönüş yapılır. Sağa dönüldükten yaklaşık 1,50 km. sonra Kavaklı tabelasından sağa dönüş yapılarak Osmanlı Caddesi'ne giriş yapılır. Osmanlı Caddesi üzerinde yaklaşık 900 m. sonra yer alan trafik ışıklarından düz devam edilerek Kavaklı caddesine giriş yapılır. Kavaklı Caddesi üzerinde yaklaşık 750 m. sonra sola dönülerek değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Yeşil Yurt Caddesine giriş yapılmış olur. Söz konusu taşınmazların konumlanmış olduğu Kiler Çınar Evler Sitesi yaklaşık 1.200 m. sonra sağ kolda konumlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge toplu konut yoğunluklu yapılaşmanın bulunduğu bir bölgede konumlanmıştır. Genellikle orta gelir seviyesine sahip bireylerin ikamet ettiği bölgede genellikle 9-10 katlı siteler yer almaktadır. Bölgede ilgili belediye tarafından arazi toplulaştırılmasının teşvik edilerek daha fazla emsal hakkı verilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Bu çalışmaların sonuçlanması durumunda bölgenin konutlaşma anlamında daha populer bir bölge olacağı düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olarak, İhlas Marmara Evleri 2. Etap, Eston Deniz Evleri, Kavaklı Kent Sitesi gibi bölgede bilinirliği yüksek konut siteleri yer almaktadır.



Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
İhlas Marmara Evleri 2. Etap	~0,30
E-5 Karayolu	~4,50
TEM Karayolu	~10,50

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı köyü, 336 ada, 20 parsel numaralı, 11.171,69 m^2 yüzölçümüne sahip, arsa nitelikli ana gayrimenkul üzerinde konumlanmıştır. Söz konusu parsel dikdörtgen bir şekle sahip olup, düz bir topografyaya sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel üzerinde, A1 Blok, A2 Blok, A3 Blok, C1 Blok ve B1 Blok olmak üzere toplam 5 adet konut bloğu bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar bu bloklardan A1, A2 ve A3 no'lu bloklarda yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı A1, A2 ve A3 no'lu bloklar aynı tip bloklar olup, kat sayısı, katlardaki daire dağılımları ve inşaat alanları eşittir.Bloklara giriş zemin kattan sağlanmaktadır. Bloklarda 1. bodrum katlarda sığınak, depo ve su deposu hacimleri bulunmaktadır. Söz konusu bloklar 1. bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kat olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. Zemin kat ve 1- 8 no'lu katlar arasındaki katlarda her katta iki adet 2+1, iki adet 3+1 olmak üzere toplam dört adet daire, 9 ve 10. katlarda ise her katta 2 adet 4+1 daire olmak üzere toplam 40 adet daire bulunmaktadır. Taşınmazlarda 2 adet asansör bulunmaktadır.

A1 Blok, 2 ve 3 No'lu Bağımsız Bölümler;

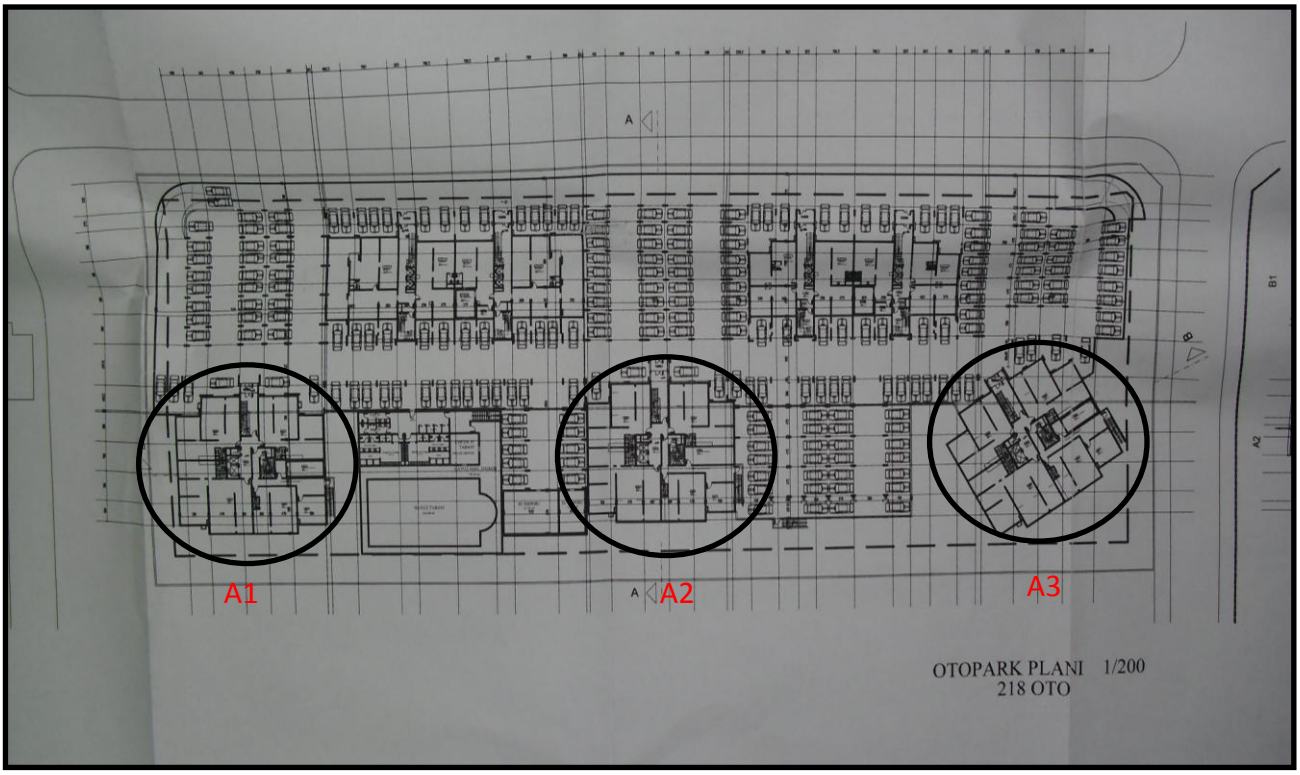
Söz konusu bağımsız bölümler zemin katta konumlanmışlardır. Aynı tipte daireler olan 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler bir adedi ebeveyn banyolu olmak üzere üç adet yatak odası, salon, hol, mutfak, WC, banyo ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Apartmanın giriş kapısına göre karşıda sol tarafta konumlu olan 2 no'lu bağımsız bölüm, sağ tarafta konumlu olan ise 3 no'lu bağımsız bölüme aittir. Söz konusu bağımsız bölümlerin her biri 157 m^2 alana sahiptir. Her iki dairede yer döşemeleri odalarda laminant parke, ıslak hacimlerde seramik şeklindedir. Duvarlar sıva üzeri boya şeklindedir. Pencere doğramaları PVC, iç kapılar ahşap lake kapıdır. Mutfak hazır mutfak şeklinde olup ankastre ürünler bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar yasal evrakları ile uyumludur.

A2 Blok, 3 No'lu Bağımsız Bölüm;

Söz konusu bağımsız bölüm zemin katta konumlanmışdır. 3 no'lu bağımsız bölüm bir adedi ebeveyn banyolu olmak üzere üç adet yatak odası, salon, hol, mutfak, WC, banyo ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Apartmanın giriş kapısına göre karşıda sağ tarafta olan 3 no'lu bağımsız bölüm 157 m^2 alana sahiptir. Dairede yer döşemeleri odalarda laminant parke, ıslak hacimlerde seramik şeklindedir. Duvarlar sıva üzeri boya şeklindedir. Pencere doğramaları PVC, iç kapılar ahşap lake kapıdır. Mutfak hazır mutfak şeklinde olup ankastre ürünler bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar yasal evrakları ile uyumludur.

A3 Blok, 2 No'lu Bağımsız Bölüm;

Söz konusu bağımsız bölüm zemin katta konumlanmışdır. 2 no'lu bağımsız bölüm bir tanesi ebeveyn banyolu olmak üzere üç adet yatak odası, salon, hol, mutfak, WC, banyo ve teras hacimlerinden oluşmaktadır Apartmanın giriş kapısına göre karşıda sol tarafta olan 3 no'lu bağımsız bölüm 157 m^2 alana sahiptir. Dairede yer döşemeleri odalarda laminant parke, ıslak hacimlerde seramik şeklindedir. Duvarlar sıva üzeri boya şeklindedir. Pencere doğramaları PVC, iç kapılar ahşap lake kapıdır. Mutfak hazır mutfak şeklinde olup ankastre ürünler bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar yasal evrakları ile uyumludur.



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	A1- A2-A3 Blok
Toplam Bina Alanı	8.411,09 m² (Yasal ve mevcut durum) (Toplam Blok İnşaat Alanı) 157 m^2 (Dairelerin yasal ve mevcut durumu)
Yaşı	~3
İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	12 kat (bodrum+zemin+10 normal kat)
Dış cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Mevcut
Asansör	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut değil

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Blok Adı / B.B. No	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
A1 / 2-3 A2 / 3 A3 / 2	Mesken	Laminant Parke, Seramik	Düz tavan	PVC, Ahşap	Floresan armatür

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 11.171,69 m^2 alan üzerinde konumlanmıştır.
- Taşınmazların konumlandığı Çınar Evler'de açık yüzme havuzu, basketbol sahası, çocuk oyun alanları, mini market gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır.
- Site sınıları içinde kapalı ve açık otopark imkanı ve 24 saat güvenlik hizmeti bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların her biri brüt 157 m^2 alana sahiptir.
- Söz konusu taşınmazlar boş durumdadır.
- Taşınmazlardan A1 blok, 2 no'lu bağımsız bölüm ve A2 blok 3 no'lu bağımsız bölüm açık havuz manzaralıdır.
- Taşınmazlardan A3 blok 2 no'lu bağım bölüm deniz manzaralıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlar bir tanesi ebeveyn banyolu oda olmak üzere toplam 3 oda, 1 salon, banyo, WC ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirelebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uygun olarak; **"Konut"** amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Taşınmazlarda kullanılan işçilik ve malzemeler niteliklidir. ✓ Taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım sorunu bulunmamaktadır. ✓ Taşınmazların 1 adet kapalı otopark hakkı bulunmaktadır. ✓ Taşınmazların bulunduğu sitede açık yüzme havuz imkanı bulunmaktadır.	× Değerleme konusu taşınmazlara ait "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmamaktadır.
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
✓ Taşınmazların konumlandığı bölgenin arazi toplulaştırması ile birlikte ilerleyen dönemlerde daha çok gelişim gösteren bir bölge olması beklenmektedir.	× Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkiledeği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma analizi ve geliştirme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Konut Emsalleri

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı sitede yer alan 111 m^2 alan sahip 2+1 dairenin 155.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.396 TL/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, BEY 2023 Evleri projesinde, 120 m^2 alan sahip 2+1 dairenin 122.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.016 TL/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı sitede yer alan 134 m^2 alana sahip, 3+1 dairenin 230.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.716 TL/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitede A1 blok 7. katta konumlanmış, 111 m^2 alana sahip, 2+1 dairenin 175.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.576 TL/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazların karşısında yer alan Marmara Life Konutlarında yer alan 125 m^2 alana sahip taşınmazın 160.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.280 TL/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Marmara Kavaklı Kent Sitesi'nde yer alan, içinde oturulmamış 150 m^2 alan sahip dairenin 125.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (833 TL/m^2)

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Eston Reşitpaşa Evleri'nde, havuzlu sitede 156 m^2 alana sahip taşınmazın 195.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.250 TL/m^2)

Kiralık Konut Emsalleri

- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 157 m^2 alana sahip, ara katta yer alan, 3+1 dairenin 800 TL aylık kira bedeli ile kiralandığı bilgisine ulaşılmıştır. (5,09 TL/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 111 m^2 alana sahip, ara katta yer alan 2+1 dairenin 700 TL aylık kira bedeli ile kiralandığı bilgisine ulaşılmıştır. (6,30 TL/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 68 m^2 alana sahip, ara katta yer alan 1+1 dairenin 500 TL aylık kira bedeli ile kiralandığı bilgisine ulaşılmıştır. (7,35 TL/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, İhlas Marmara Evleri'nde yer alan 3+1, 115 m^2 alan sahip daire için 650 TL aylık kira istenildiği bilgisine ulaşılmıştır.(5,65 TL/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Eston Reşitpaşa Evleri'nde yer alan 156 m^2 alan sahip, 3+1 dairenin 1.000 TL aylık kira bedeli ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (6,41 TL/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Eston Reşitpaşa Evleri'nde yer alan 156 m^2 alan sahip, 3+1 dairenin 950 TL aylık kira bedeli ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (6,08 TL/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitede, 111 m^2 alana sahip, dairenin 750 TL fiyatla kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (6,75 TL/m^2)

Satılık Emsaller				
Emsal No	**Alanı (m^2)**	**Daire Tipi**	**Fiyat (TL/m^2)**	**Açıklama**
1	111	2+1	1.396	Aynı site içinde yer almaktadır.
2	120	2+1	1.016	Satılık fiyatı
3	134	3+1	1.716	Aynı sitede yer almaktadır.
4	111	2+1	1.576	Aynı sitede yer almaktadır.
5	125	2+1	1.280	Marmara life projesinde yer almaktadır.
6	150	3+1	833	Daha niteliksiz bir sitede yer almaktadır.
7	156	3+1	1.250	Havuzlu sitede yer almaktadır.
Kiralık Emsaller				
1	157	3+1	5,09	Aynı site içinde kiralanmış
2	111	2+1	6,30	Aynı site içinde kiralanmış
3	68	1+1	7,35	Aynı site içinde kiralanmış
4	115	3+1	5,65	İhlas Marmara Evleri'nde kiralık
5	156	3+1	6,41	Eston Reşitpaşa Evleri'nde
6	156	3+1	6,08	Eston Reşitpaşa Evleri'nde
7	111	2+1	6,75	Aynı sitede kiralık

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde yapılan araştırmalara göre söz konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin teşekkül tarzı, yapının inşaat kalitesi, taşınmazların zemin katta yer alıyor olması, taşınmazların site içinde konumlanmış olması gibi taşınmazların değerlerini etkileyen unsurlar göz önünde bulundurularak birim satış değerlerinin **1.250 TL – 1.450 TL** aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Daire Tipi	Alanı	Birim Satış Değer (TL/m2)	Taşınmazın Değeri
A1	2	3+1	157	1.375	215.875
A1	3	3+1	157	1.375	215.875
A2	3	3+1	157	1.375	215.875
A3	2	3+1	157	1.375	215.875
Toplam Değer (TL)					**863.500**
Toplam Yaklaşık Değer (TL)					**865.000**

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Blok No	**Bağımsız Bölüm No**	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Birim Kira Değer (TL/m^2)**	**Aylık Kira Değeri**	**Yıllık Kira Değeri (TL)**	**Kapitalizasyon Oranı**	**Taşınmazın Değeri**
A1	2	3+1	157	5,10	800	9600	0,05	192.000
A1	3	3+1	157	5,10	800	9600	0,05	192.000
A2	3	3+1	157	5,10	800	9600	0,05	192.000
A3	2	3+1	157	5,10	800	9600	0,05	192.000
Toplam Değer (TL)								**768.000**
Toplam Yaklaşık Değer (TL)								**770.000**

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

- Gayrimenkullerin emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değeri **865.000.-TL (Sekizyüzaltmışbeşbin.-TL)** olarak bulunmuştur.
- Gayrimenkullerin direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değeri ise **770.000.-TL (Yediyüzyetmişbin.-TürkLirası)** olarak bulunmuştur.

Bölgede yapılan araştırmalarda emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değerlerin direkt kapitalizasyon yöntemine göre bulunan değerlere göre daha somut değerlerde olması nedeni ile raporun sonuç değeri olarak; emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değer olan **865.000.-TL (Sekizyüzaltmışbeşbin.-TL) (465.000-USD)** nihai değer olarak taktir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tapu bilgilerine göre Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde olup satışı gerçekleşmemiş olan bağımsız bölümlere değer verilmiştir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar :
"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır.

BÖLÜM 8
SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2011 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

865.000.-TL	**460.000.-USD**
(Sekizyüzaltmışbeşbin.-Türk Lirası)	(Dörtyüzaltmışbin.-Amerikan Doları)

30.12.2011 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

873.650.-TL	**464.600.-USD**
(Sekizyüzyetmişüçbinaltıyüzelli.-Türk Lirası)	(Dörtyüzaltmışdörtbinaltıyüz.- Amerikan Doları)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.

2- KDV hariçtir.

3- - 1 USD= 1,8889.-TL, 1 EURO= 2,4438 kabul edilmiştir. USD ve Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir..

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Mehmet ASLAN **Değerleme Uzmanı (401124)**	**Makbule YÖNEL MAYA** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)**

BÖLÜM 9
EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopileri
2	Yapı Ruhsatları
3	Takyidat Belgeleri
4	Onaylı İmar Durumu
5	SPK Halka Arz ve Portföy İşletmeciliği Faaliyet İzni Hakkındaki Yazısı
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları