ARGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

KONU: Değerleme Raporu
SAYI: 2010_1593 (2010_737-2010_1536)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Namık Kemal Mah. Tonguç Baba Cad.
No:23 Kat.3
Esenyurt/İSTANBUL

İLGİ :(a) 01/11/2010 tarihli değerleme talebiniz.
(b) 12/11/2010 tarihli 0016_GYO_2010 no'lu Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi

İlgi(a) değerleme talebiniz üzerine düzenlenen ilgi(b) sözleşmeye istinaden İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Köyünde bulunan, 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel sayılı, 119/200 hisseleri Kiler GYO A.Ş. adına kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların hukuksal ve teknik fizibilite çalışmaları firmamız uzmanları tarafından yapılmıştır.

Konu mülklere ait tespit ve kanaatlerimizi içeren değerleme raporumuzdan orijinal 2 nüsha yazımız ekinde sunulmuş olup bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

Sibel YILDIRIM
ARGE Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı

Adres : Meşrutiyet Mh. Hacı Mansur Sk.
Başak Apt. No: 32/C K.2 D. 8
Osmanbey / Şişli - İSTANBUL
Tel : +90 212 347 12 03 - 231 79 03
Faks : +90 212 347 12 08
Web : www.argedegerleme.com.tr
e-mail: info@argedegerleme.com.tr

ARGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

KİLER GYO A.Ş.

(12/11/2010 tarih; 0016-GYO-2010)

İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ) KÖYÜNDE BULUNAN VE MÜLKİYETİ 119/200 HİSSE ORANLARINDA KİLER GYO A.Ş. ADINA KAYITLI 183 ADA 1 PARSEL İLE 184 ADA 1 PARSEL SAYILI ARSA NİTELİĞİNDEKİ 2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU

(12/11/2010 -31/12/2010)

Adres : Meşrutiyet Mh. Hacı Mansur Sk.
Başak Apt. No: 32/C K.2 D. 8
Osmanbey / Şişli - İSTANBUL
Tel : +90 212 347 12 03 - 231 79 03
Faks : +90 212 347 12 08
Web : www.argedegerleme.com.tr
e-mail: info@argedegerleme.com.tr

İÇİNDEKİLER

Üst yazı 1
Kapak sayfası 2
İçindekiler 3
1.Rapor bilgileri 5
2.Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama 5
3.Şirketi ve müşteriyi tanıtıcı bilgiler 6
4.Değerleme konusu gayrimenkuller hakkında bilgiler 7
4.1. Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler 7
4.1.1. Gayrimenkulün yeri, konumu ve çevresel özellikler 7
4.1.2. Gayrimenkulün tanımı 8
4.1.3. Gayrimenkulün tapu kayıtları 8
4.1.4 Tapu takyidat bilgileri 10
4.2. İmar Bilgileri 10
4.3. Tapu, plan, proje, ruhsat, şema v.b. dökümanlar 11
4.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi 11
4.5. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesini ilişkin bir sınırlama) olup, olmadığı hakkında bilgi, varsa sözkonusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş 11
4.6. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş 11
4.7. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak , 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi v.b.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi 12
4.8.Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 12
5.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER (GENEL VE ÖZEL VERİLER) 12
5.1. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler 12
5.2. Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler 24
5.2.1. Marmara bölgesi 24
5.2.2. İstanbul İli 26
5.2.3. Beylikdüzü İlçesi 27
5.2.4. Ulaşım 28
5.2.5. Nüfus ve Demografik Yapı 29
5.2.6. Ekonomik Yapı 29
5.3. Değerleme işlemini olumlu ve olumsuz yönde etkileyen faktörler 29
5.3.1. Değerleme işlemini olumlu yönde etkileyen faktörler 29
5.3.2. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen faktörler 29

5.4. Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri 29
5.5. Fiziksel değerlemede baz alınan veriler 29
5.6. Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler 30
5.7. Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri 30
5.8. Kullanılan değerleme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri 30
5.8.1. Maliyet oluşumları analizi 30
5.8.2. Emsal karşılaştırma yöntemi 30
5.8.3. Nakit/gelir akımları analizi 31
5.9. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 31
5.10. Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri . 33
5.11. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler 34
5.12. Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi 34
5.13. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 34
5.14. En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi 34
5.15. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 34
5.16. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları 34
6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 35
6.1. Farklı değerleme metodlarının ve analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerin açıklanması 35
6.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri 35
6.3. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş 35
6.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkında görüş 35
7.SONUÇ 35
7.1. Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi 35
7.2. Nihai değer takdiri 36
7.2.1. Arsaların değeri 36
7.2.2. Arsalarda Kiler GYO A.Ş.'nin 119/200 payının değeri 36
7.3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde projenin değerleme tarihi itibari ile bitirilmiş olması var sayımı ile değeri 36
7.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde değerleme tarihi itibari ile tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi 36
8. RAPOR EKLERİ 37
8.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği v.b. bilgi ve belgeler
8.2. Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri
8.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmış ise son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2010
RAPORUN NUMARASI	:	2010_1593 (2010_737-2010_1536)
RAPORUN TÜRÜ	:	Istanbul Ili, Beylikdüzü Ilçesi, Kavaklı(Beylikdüzü) Köyü, F21 pafta, 183 ada, 1 parsel no'lu arsa niteliğindeki taşınmazın 119/200 hissesi ile F21 pafta, 184 ada, 1 parsel no'lu arsa niteliğindeki taşınmazın 119/200 hissesine ait Gayrimenkul Değerleme Raporu.
DEĞERLEME TARİHİ	:	12/11/2010 - 31/12/2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	12/11/2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	:	0016_GYO_2010
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Ekrem YILDIRIM - İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400398)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	:	Güler YILDIRIM – Harita Kadastro Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400276)

2. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden pazar araştırmalarına dayandırılarak Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine göre "sermaye piyasasında uluslararası değerleme standartları hakkında tebliği (seri VIII, No:45)" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	:	ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Meşrutiyet Mah. Hacı Mansur Sokak Başak Apt. No.32 Kat.2 D:8 Osmanbey Şişli/İSTANBUL
ŞİRKETİN TELEFON-FAX	:	0212–347 12 03 (PBX)- 0212 347 12 08 (FAKS)
TESCİL TARİHİ	:	04.04.2006
SİCİL NO	:	585145
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	:	220.000,00 TL
FAALİYET KONUSU	:	- Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde resmi. özel. gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir. -Her türlü taşınmaz malın değerlemesi yapılan taşınmazla bağlantılı menkuller ile makine teçhizatın ekspertiz ve değerleme işlemlerini ulusal ve uluslar arası alanda kabul görmüş standartlar dahilinde yaparak, rapor/ar hazırlamak ve belli sürelerde bu raporları yeniden düzenlemek. -Gayrimenkule dayalı projelerde, inşaata başlanabilmesi için proje bilgilerinin tam ve doğru olduğunun tespiti konusunda rapor hazırlamak. - Her türlü gayrimenkulün kira rayiç değerlerini tespit ederek bu konularda rapor hazırlamak ve hazırlanan raporları belli sürelerde yeniden düzenlemek. - İnşaatların plan ve proje ve yapı şartnamesine uygunluğunu takip etmek ve belli aralıklarla durumlarını belirlemek ve bu konuyla ilgili raporlar düzenlemek v.b alanlarda danışmanlık hizmeti vermek.
MÜŞTERİ UNVANI	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Namık Kemal Mah. Tonguç Baba Cad. No:23 Kat:3 Esenyurt/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerleme talebine istinaden Pazar araştırmalarına dayandırılarak Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine göre "sermaye piyasasında uluslararası değerleme standartları hakkında tebliği (seri VIII, No:45)" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,

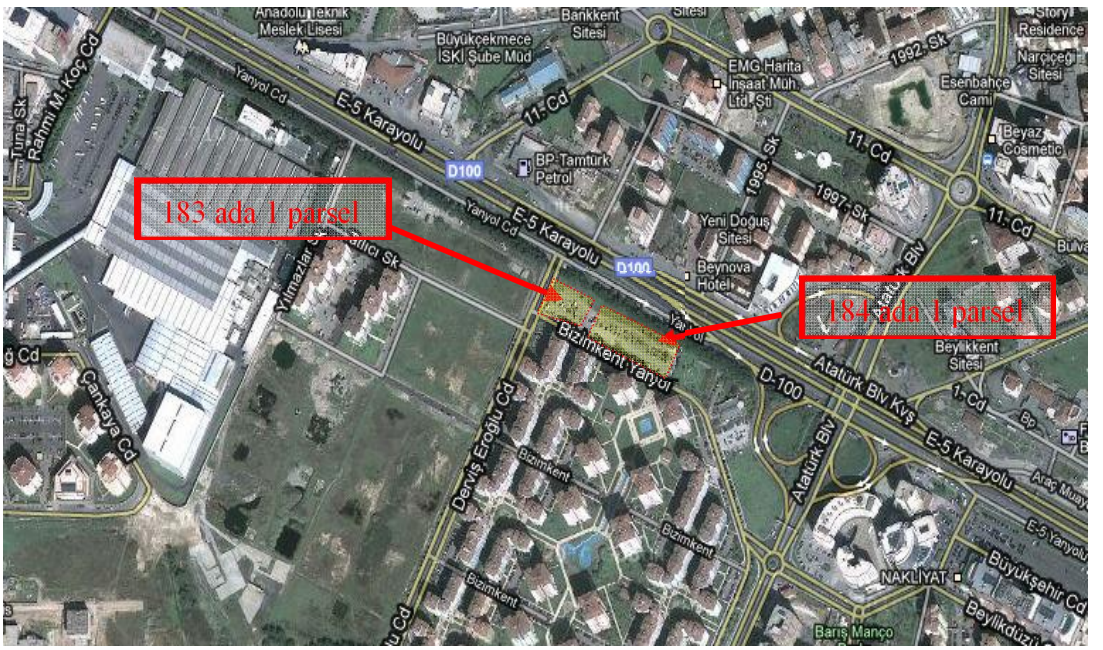
4.1.1. Gayrimenkulün yeri, konumu ve çevresel özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı köyünde, Beylikdüzü Emlak Bankası Konutları ile, D-100 Karayolu arasında ve D-100 karayolunun Bizimkent mevkiinde yanyola cepheli boş arsalardır. Taşınmazların yakınında Medicana Hospital, Beylicium AVM, Bauhaus, Tüyap Fuar Merkezi, Beylikdüzü Belediye Binası, Migros AVM, Hüseyin Yıldız Anadolu Lisesi, Beko Fabrikası bulunmaktadır. Eğitim, sağlık, kamu hizmet binaları, koşu ve bisiklet yolları, alışveriş merkezleri, sosyal donatılara yakın mesafededir. Yol çalışmaları ve yeni yapılan kavşaklar ile trafik kısmen düzenlenmişse de bu konuda yeni çalışmalara da ihtiyaç vardır.

Zincirlikuyu'dan Avcılar'a kadar uzanan Metrobüs hattının Beylikdüzü'ne kadar uzatılması durumunda Beylikdüzü, İstanbul şehir merkezine daha yakın olacak ve trafik sıkışıklığı probleminden kurtulacaktır. Taşınmazlar kuş uçuşu olarak, Atatürk Havalimanına ~15 km, Beylikdüzü Merkeze ~2 km, CarrefourSA AVM' ye ~3 km, Deniz Otobüsü İskelesine ~8 km, Ambarlı Limanına ~ 6 km ve Tüyap Fuar Merkezine ~2 km mesafede yer almaktadır.

Konu taşınmazlar D-100 Karayolunun, İstanbul'un hızla gelişmeye devam eden Avcılar-Beylikdüzü güzergahının güneyinde yer almaktadır. D-100 Karayolunun Beylikdüzü Bizimkent Mevkii yanyoluna cepheli oluşu hem Haramidere TEM bağlantı yoluna yakınlığı nedeni ile talep gören ve ileriye yönelik olarak da yüksek prim yapması beklenen bölgededir.

Bölgede site tarzı konut amaçlı yapılar ile ticaret amaçlı iş merkezi ve AVM tarzı yapıların yanı sıra sanayi fonksiyonlu olarak da gelişme devam etmektedir.



Taşınmazların Beylikdüzü İlçesi İçindeki Konumu

4.1.2. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı(Beylikdüzü) Köyü, D-100 Karayolunun Beylikdüzü Bizimkent Mevkii yanyoluna cepheli konumda yer almakta olan, F21 pafta, 183 ada, 1 parsel sayılı ve 2.093 m^2 yüzölçümlü taşınmazın 119/200 hissesi ile bitişiğindeki 184 ada, 1 parsel sayılı ve 4.278,40 m^2 yüzölçümlü taşınmazın 119/200 hissesidir.

Taşınmazlar ;

- D-100 Karayolu' nun Beylikdüzü Bizimkent Emlakbankası Konutları mevkii yan yoluna cephelidir ve Bizimkent Yanyol ile Derviş Eroğlu Caddesi kesişiminde köşe parsel konumludur.
- Taşınmazlar geometrik şekil olarak dikdörtgen şeklindedir.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası düzdür.
- Jeolojik yapısı itibariyle 1. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.

4.1.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Beylikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan güncel tapu kayıt bilgileri ve yasal kısıtlamalar aşağıdaki gibi olup, Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur. **(Ek.1)**

183 ADA 1 PARSEL			
İLİ	:	Istanbul	
İLÇESİ	:	Beylikdüzü	
MAHALLESİ	:	Kavaklı(Beylikdüzü)	
SOKAĞI/CADDE	:	--	
MEVKİİ	:	Ada Çiftliği	
PAFTA NO	:	F21	
ADA NO	:	183	
PARSEL NO	:	1	
YUZOLÇUMU (m²)	:	2.093,00	
ANA GAYRIMENKULUN NİTELİĞİ	:	Arsa	
YEVMİYE NO	:	7038	
CİLT NO	:	21	
SAHİFE NO	:	2053	
TAPU TARİHİ	:	25.03.2009	
MULKİYET TURU	:	Hisseli	
MALİK	:	BEYAŞ TUR. EGİTİM SAĞ. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. BİZİMKENT TUR. EĞİTİM SAĞ. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. KİLER GYO A.Ş.	13/100 11/40 119/200
HİSSESİ	:	**KİLER GYO A.Ş.**	**119/200**

184 ADA 1 PARSEL			
ILI	:	Istanbul	
ILÇESİ	:	Beylikdüzü	
MAHALLESI	:	Kavaklı(Beylikdüzü)	
SOKAGI/CADDE	:	--	
MEVKİİ	:	Ada Çiftliği	
PAFTA NO	:	F21	
ADA NO	:	184	
PARSEL NO	:	1	
YUZOLÇUMU (m²)	:	4.278,40	
ANA GAYRIMENKULUN NITELIGI	:	Arsa	
YEVMIYE NO	:	7038	
CİLT NO	:	21	
SAHİFE NO	:	2054	
TAPU TARİHİ	:	25.03.2009	
MULKIYET TURU	:	Hisseli	
MALIK	:	BEYAŞ TUR.EGITIM SAG. INŞ. SAN. VE TIC. A.Ş. BİZİMKENT TUR. EĞİTİM SAĞ. İNŞ. SAN. VE TİC A.Ş. İSMAİL GÜRSEL ÖZKAN :ORHAN Oğlu KİLER GYO A.Ş.	7/200 11/40 19/200 119/200
HISSESI	:	**KİLER GYO A.Ş.**	**119/200**

4.1.4.Tapu Takyidat Bilgileri

Beylikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü'nün güncel tarihli tapu kayıt belgeleri incelendiğinde;**(Ek.2)**

183 ADA 1 PARSEL

Beyanlar Hanesi

- Takyidata rastlanmamıştır.

Şerhler/ ipotekler hanesi

- Akaryakıt istasyonu olarak ayrılmıştır.
- Kamu Haczi: Küçükçekmece Sosyal Güvenlik Merkezi' nin 04.02.2010 tarih 2010/1121 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 719.969,46 TL (Alacaklı: K.çekmece sosyal güvenlik merkezi) Tarih / Yevmiye : 04.02.2010 / 1957 (Beyaş Tur. Eğitim Sağ. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. hissesi üzerinde)
- İcrai Haciz: Bakırköy 6. İcra Müdürlüğü' nün 12.02.2010 tarih 2008/14831 esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 0 TL (Alacaklı:-) Tarih / Yevmiye : 19.02.2010 / 2960 (Beyaş Tur. Eğitim Sağ. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. hissesi üzerinde)
- İcrai Haciz : İstanbul 2. İcra Müdürlüğü'nün 18.10.2010 tarih, 2010/29246 sayılıHaciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile alacaklı lehine haciz işlenmiştir.Tarih/Yevmiye :18.10.2010/16876 (Beyaş Tur. Eğitim Sağ. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. hissesi üzerinde)

184 ADA 1 PARSEL

Beyanlar Hanesi

- Takyidata rastlanmamıştır.

Şerhler/ ipotekler hanesi

- Ticaret Merkezi olarak ayrılmıştır.
- Kamu Haczi: Küçükçekmece Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 04.02.2010 tarih 2010/1122 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 719.969,46 TL (Alacaklı: K.çekmece sosyal güvenlik merkezi) Tarih / Yevmiye : 04.02.2010 / 1959 (Beyaş Tur. Eğitim Sağ. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. hissesi üzerinde)
- İcrai Haciz: Bakırköy 6. İcra Müdürlüğü' nün 12.02.2010 tarih 2008/14831 esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 0 TL (Alacaklı:-) Tarih / Yevmiye : 19.02.2010 / 2960 (Beyaş Tur. Eğitim Sağ. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. hissesi üzerinde)
- İcrai Haciz : İstanbul 2. İcra Müdürlüğü'nün 18.10.2010 tarih, 2010/29246 sayılıHaciz yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile alacaklı lehine haciz işlenmiştir.Tarih/Yevmiye :18.10.2010/16876 (Beyaş Tur. Eğitim Sağ. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. hissesi üzerinde)

4.2. İmar Bilgileri

Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Durum Bürosu' ndan alınan yazıya göre,

- Cumhuriyet Mahallesi sınırları dahilinde bulunan 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar İmar kanununun 15 ve 16. maddelerine göre uygulama görerek 183 ada 5 ve 6 parsel olarak tescil görmüştür. 183 ada 5 parsel Konut Alanında kalmakta olup, Emsal=2.00, H:27.50 m, 183 ada 6 parsel ise Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.
- Yapılan incelemelerde yeni tescile göre 183 ada 5 parselin (eski 183 ada 1 parsel) alanının 5808,39 m^2 olduğu, Belediye Hizmet Alanı'nın 3.199,28 m^2'lik ayrı bir parsel olarak sınırlarının belirlendiği (183 ada 6 parsel) anlaşılmaktadır. Ancak kadastro ve tapuda bu değişiklikler henüz tescil görmemiş olup alınan kayıtlarda hala eski ada ve

parsel numaralarının ve eski parsel alanlarının yer aldığı görülmüştür. Tapuya tescil gerçekleşmemiş olduğundan değerlememizde tapuda tescilli olan parsel alanları baz alınmıştır.

4.3. Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb.. dökümanlar,

Tapu kayıt bilgileri, Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Yazısı, imar planı örneği ve çap rapor ekinde sunulmuştur.

4.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi,

-Beylikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, konu taşınmazların tamamı **BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş** adına kayıtlı iken 08.10.2007 tarihinde mevcut maliklere hisse bazında satışlarından tescil edilmiştir.

"Biskon İnşaat A.Ş.'nin ünvanı 08.09.2006 tarihinde Biskon Yapı A.Ş. olarak değişmiş olup bu değişiklik 13.09.2006 tarih ve 6641 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Şirketin ünvanı 10.03.2008 tarihinde bu kez Kiler GYO A.Ş. olarak değişmiş, bu değişiklik 13.03.2008 tarih ve 7019 sayılı Ticaret Sicil Gazetesin'de yayınlanmıştır.Ticaret Sicil Gazetesi örneği ekte sunulmaktadır".(Ek.4)

-Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Durum Bürosu'ndan alınan yazı doğrultusunda,(Ek.5)

183 ada 1 parsel no'lu taşınmazın parsel numarasının değiştiği ve 183 ada 5 parsel olduğu, 184 ada 1 parselin ise hem ada hem parsel numaralarının değiştiği ve 183 ada 6 parsel olduğu, parsel alanlarının da değiştiği anlaşılmaktadır. Ancak tapuya bu değişikliklerin bildirilmediği, alınan kayıtlarda hala eski ada ve parsel numaralarının yer aldığı görülmüştür.

4.5. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Beyaş Tur. Eğitim Sağ. İnş. San. Ve Tic. A.Ş. hissesi üzerinde mevcut olan hacizler sadece o hisselere tasarruf sınırlaması getirmekte olup Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan hisseler üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

183 ada 1 parselin akaryakıt istasyonu olarak, 184 ada 1 parselin ise ticaret merkezi olarak tapuya şerh düşülmüş olması parsellerin değerini artırıcı bir unsurdur.

Taşınmazların Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 119/200 oranındaki hisse değerleri ile GYO portföy tablosunda yer almalarında sakınca bulunmamaktadır.

4.6. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel sayılı taşınmazların üzerlerinde herhangi bir inşaat çalışması yoktur. Taşınmazların Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 119/200 hisselerinin GYO portföyüne alınmalarında sakınca bulunmamaktadır.

4.7. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerlemesi yapılan parseller arsa niteliğinde olup üzerlerinde herhangi bir inşaat çalışması bulunmamaktadır.

4.8. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama,

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerleme, boş arazi güncel piyasa değerinin tespit edilmesi için yapılmıştır.

5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER (GENEL VE ÖZEL VERİLER)

5.1. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:

Ekonomiye Bakış ve İnşaat Sektörü-2010

Türkiye Müteahhitler Birliği'nin Temmuz 2010'da yayınlanan İnşaat Sektörü Analizi'ne göre;

2008 yılı başında Ekonomist Nouriel Roubini'nin açıklamaları ile ilk kez gündeme gelen, 2008 yılı yazında ABD'de mortgage kredileri ve türev ürünler balonunun patlaması ile gün ışığına çıkan ve Eylül 2008'de Lehman Brothers'ın iflası ile tepe noktasına ulaştığı kabul edilen Küresel Kriz yaklaşık iki yılını tamamlamış durumdadır.

"Mortgage" balonunun patlamasıyla tetiklenen küresel ekonomik krizin etkilerinin en derin hissedildiği dönem 2009 yılı olmuştur. Yaşanan resesyondan çıkışı sağlayabilmek için 2009 yılında başta Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere İngiltere, Japonya, Almanya, Fransa gibi gelişmiş ekonomiler çok büyük meblağlarda kurtarma paketlerini hayata geçirmişlerdir. Ancak bu kurtarma paketlerine rağmen küresel ölçekte ticaret dengelerinin bozulmasının, işsizliğin artmasının ve ekonomik daralmaların önüne geçilememiştir.

Kapalı ekonomiler dışında bir çok ülke ekonomisi son bir yıldaki gelişmelerden ciddi ölçüde olumsuz etkilenmiş, hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde, birkaç istisna dışında küçülme kaydedilmiştir.Başta IMF olmak üzere küresel kuruluşlar bir yandan küresel krizin etkilerini azaltmak ve krizden çıkmak için formüller geliştirmeye çalışırken bir yandan da sonrasında nasıl bir düzen kurulması gerektiği üzerinde çalışmalarını yoğunlaştırmıştır.

Ancak 2010 yılı ortasında gelinen durum itibarıyla, dünyaca ünlü pek çok ekonomistin ortak görüşü, ABD'nin ve Asya'nın gelişen ülkelerinin büyümesi ile ilgili olarak bazı göreceli iyi veriler bulunurken global krizin ikinci aşamasına girildiği ve ikinci bir dip yaşanması olasılığının yükseldiğidir.

Önümüzdeki dönem özellikle AB bölgesinde maliye politikasının giderek sıkılaştırılacağı, vergilerin artırılacağı, kamu harcamalarının kısılacağı bir dönem olacaktır. Buna karşılık, para politikası bir süre daha gevşek tutularak faizlerin düşük kalması sağlanacak, kamu kesiminin

terk ettiği yatırım alanlarına özel kesimin ilgi göstermesi beklentisi sürecektir.

Öte yandan, vergilerin artırıldığı, kişilerin elinde kalacak olan harcanabilir gelirin küçüldüğü, kamu harcamalarının kısıldığı bir ortamda talebin nasıl canlı kalacağı, tek başına düşük faizin özel kesimin yatırım yapmasına yetip yetmeyeceği sorularına yanıt üretmek pek kolay görünmemektedir.İkinci önemli risk finansal reformun mali sektörü epeyce zorlaması, işleri durma aşamasına getirmesi ve küresel finans sistemini bir süreliğine de olsa kilitlemesi olasılığıdır. Yukarıdaki saptamalar çerçevesinde geleceğe ilişkin olarak yapılabilecek en gerçekçi teşhis: Krizin ikinci aşamasının, yönetilmesi epeyce zor bir süreç olacağıdır. Farklı ülkelerin farklı yaklaşımlarla ya da ötekilerin durumundan yarar sağlamak amacıyla hareket etmeleri halinde sistemin yeniden krize girmesi kaçınılmaz olacaktır. En küçük bir panik havasında bile sistemin dağılabileceği ve çok konuşulan ikinci dip yaşanabileceği görüşü yaygındır.

G-20 ve Sonrası

Haziran sonunda Kanada'nın Toronto kentinde "Toparlanma ve Yeni Başlangıçlar" temasıyla düzenlenen G-20 zirvesinde, üzerinde uzlaşmaya varılan en önemli konu, G-20 ülkelerinin bütçe açıklarının 2013 yılına kadar yarı yarıya indirilmesi taahhüdünde bulunulması olmuştur. Küresel krizden çıkış usullerinde ise tam bir mutabakat sağlanamamıştır.

Amerikan yönetiminin, henüz küresel durgunluktan çıkış aşamasına gelinmediğini, dolayısıyla bütçe açığına olumsuz etkide bulunsa da ekonomiyi canlandırmak için kamu harcamalarına devam etmek gerektiğini savunmasına karşın, Yunanistan'daki mali krizden dersler çıkarmış olan Avrupa'nın eğilimi bütçe açıklarının azaltılması şeklinde olmuş, zirvede alınan karar Avrupa'nın tercihinin ağır bastığını ortaya koymuştur.

ABD Başkanı Obama, zirve sonrasında yaptığı açıklamada, G-20 ülkelerinin bütçe açıklarının yarıya indirilmesi konusunda ortaya koydukları hedefi memnuniyetle karşıladığını, ancak kısa vadede mali güçleri yetebilen ülkelerde teşvik ödeneklerinin sürdürülmesinin önemli olduğunu belirtmiştir.

Zirvede alınan kararlar arasında gelişmiş ülkelerin finans sektöründeki kırılganlıkların giderilebilmesi için ciddi bir finansal sektör reformunun gerçekleştirilmesi, yeni balonlaşma niyetlerinin denetim altına alınmasını sağlamak için bankacılık sistemlerinin daha güvenli hale getirilmesi, bankalara yeni vergiler getirilmesi konusunda üye ülkelere hareket alanı bırakılması gibi konular da yer almıştır.

G-20 Zirvesinde alınan kararların ardından Avrupa'da kemer sıkma politikalarının daha da artacağı, krizin sosyal yükü alt ve orta sınıfların sırtına yıkıldıkça Avrupa'da sokakların kaynamaya devam edeceği şimdiden görünmekte, başta Yunanistan olmak üzere, İspanya, İtalya, Fransa ve Portekiz dahil pek çok ülkede grevler ve protesto eylemleri artmaktadır.

Avrupa ülkelerinde açıkları azaltmak için alınan önlemler nedeniyle küresel ekonominin yılın ikinci yarısında özellikle de Avrupa'da yavaşlaması, ABD'nin büyümesinin ise %1-1.5 seviyesinde ve potansiyelinin yarısı kadar gerçekleşmesi beklenmektedir.

Bazı ekonomistlere göre İspanya ve/veya İtalya'nın Yunanistan'ın durumuna düşmesi halinde, önce Avro bölgesinin sonra AB'nin ve ardından küresel sistemin çok daha ağır bir ekonomik bunalımla karşılaşma tehlikesi mevcuttur.

Uzakdoğu'dan gelen haberler de iç açıcı görünmemektedir. Japonya'nın %200'ü aşan borç yükünün altından kalkamayacağı ve iflasla yüz yüze olduğu bizzat Haziran ayında göreve gelen

yeni başbakan Naoto Kan tarafından dile getirilmiştir. Çin'de de büyümenin sürdürülebilir olmadığı, enflasyonun yükselmeye başlayacağı, bu gidişin Çin ekonomisini zayıf düşüreceği iddiaları yaygınlaşmaktadır.

AB'de yaşanan resesyonun uzun sürmesi, Avro'nun zayıflaması ve talep daraltıcı kemer sıkma politikaları ihracatının yarısını bu bölgeye yapmakta olan Türkiye'ye kaygı vermeye devam etmektedir.

Türkiye Ekonomisi

Son dönemde hükümet tarafından benimsenmiş olan uluslararası açılım politikasının "Stratejik Derinlik" ve "Komşularla Sıfır Sorun" olmak üzere 2 ana eksen üzerinde biçimlendirilmeye çalışılması ekonomide ve uluslararası iş hacminin %90'ından fazlası Avrasya, Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgelerinde yoğunlaşmış olan inşaat-taahhüt sektöründe iyimser beklentiler yaratmıştır. Bununla beraber, Türkiye'nin jeopolitik avantajlarından azami ölçüde yararlanmayı hedefleyen bu politikanın meyvelerinin toplanması, son dönemde gündeme gelen küresel ve bölgesel gelişmeler ile ortaya çıkan gerilimlerden olumsuz etkilenmiştir.

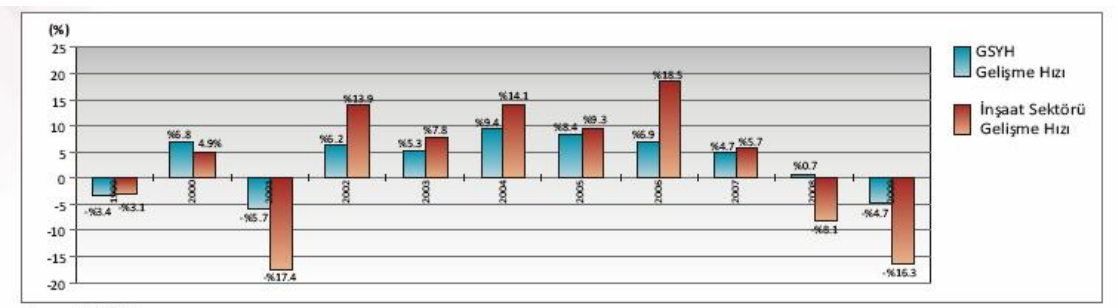
Küresel krizin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerinin henüz tümüyle bertaraf edilememiş olduğu bir süreçte iç ve dış politikadaki mevcut sorunların ekonomiye nasıl ve ne oranda yansıyacağı henüz netleşmemiştir. İç politika bağlamında pek çok siyasi analistin ortak tavsiyesi sürprizlere hazırlıklı olunmasıdır.

Büyüme:

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, 2010 yılının ilk üç ayında Türkiye ekonomisi geçen yılın aynı dönemine kıyasla %11.7 büyümüştür. Bu oran ile Türkiye, Çin'den sonra G-20 ülkeleri arasında ikinci en büyük büyümeyi göstermiştir.

Ancak söz konusu büyümeyi değerlendirirken, ülke ekonomisinin krize ne kadar hızlı girmiş olduğunu ve geçen yıl aynı dönemde bir başka rekorun, küçülme rekorunun (2009'un 1. Çeyreğinde ekonomi, 2008'in 1. Çeyreğine kıyasla %14.5 küçülmüştü) gerçekleştiğini anımsamakta yarar vardır.

	GSYH Gelişme Hızı	İnşaat Sektörü Gelişme Hızı
2008 I. Çeyrek	%7.0	-%3.1
2009 I. Çeyrek	-%14.5	-%18.6
2010 I. Çeyrek	%11.7	%8.0



Kaynak: TÜİK

Geçen yılın ilk 3 aylık döneminde ekonominin %14.5 oranında küçülmüş olduğu gözönüne

alındığında, bu yılın ilk 3 ayındaki %11.7 büyümenin geçen yılın kaybını telafi edememiş olduğu açıktır.

Büyüme Hızları Kıyaslaması (%)

	2010-1.Ç./2009-1.Ç	2010-1.Ç./2008-1.Ç
GSYH	11.7	-4.5
Özel Tüketim	9.9	-1.7
Özel Yatırım	22.1	-17.2
Sanayi Katma Değeri	18.8	-6.2
Sanayi Üretim Endeksi	17.3	-8.5

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH), 1998 yılı sabit fiyatları ile 2007 yılının ilk 3 ayında 22.8 milyar TL iken 2008 yılının ilk 3 ayında %7.0 artış ile 24.4 milyar TL olmuş ve 2009 yılının ilk 3 ayında kriz nedeniyle %14.5 oranında küçülerek 20.9 milyar TL'ye gerilemiştir. 2010 yılında ise GSYH 23.3 milyar TL düzeyine gelmiştir. Bir başka ifadeyle, 2010 yılının ilk 3 ayında ekonominin ulaştığı büyüklük, kriz öncesi 2008 yılındaki büyüklüğün altında kalmıştır.

GS YH (Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, milyon TL)

1998 sabit fiyatlarıyla GSYH verilerine bakıldığında, 2008 yılının ilk üç aylık dönemindeki üretim düzeyinin imalat sanayinde %6.4, toptan ve parakende ticarette %9.7, inşaatta %12.1 gerisinde kalındığı gözlenmektedir. En fazla büyüyen sektör olarak, mali aracı kuruluş faaliyetleri yani bankacılık ve finansal aracılık hizmetleri %16.1'lik bir artış göstermiştir.

Ana Sektörler - Sabit (bin TL)

	Tarım	Sanayi	Ticaret	İnşaat	GSYH
2007 1. Çeyrek	989.474	6.391.922	3.458.724	1.537.246	22.844.200
2008 1. Çeyrek	1.051.626	6.933.576	3.762.936	1.489.581	24.445.513
2009 1. Çeyrek	1.066.745	5.473.397	2.873.918	1.212.603	20.912.644
2010 1. Çeyrek	1.032.514	6.502.082	3.433.125	1.309.881	23.349.736
2008 1. Çeyrek-2010 1. Çeyrek	-1,8%	-6,2%	-8,8%	-12,1%	-4,5%
2009 1. Çeyrek-2010 1. Çeyrek	-3,2%	18,8%	19,5%	8,0%	11,7%

2009 - 2010 1. Çeyrek verileri ele alındığında, ekonomik büyümeye en büyük katkı, %21 oranındaki üretim artışı ile imalat sanayi sektöründen gelmiştir. Toplamda büyümeye 4.9 puanlık bir katkı yapan imalat sanayi sektörü, yakın dönemde büyüme oranına bu kadar yüksek katkı yapmamıştır. Bununla birlikte, ticaret sektörü %19.5, ulaştırma ve haberleşme sektörleri %11.3 ve inşaat sektörü de %8 oranında büyüyerek toplamda 4.8 puanlık katkı yapmışlardır. %3.2 oranında daralan tarım sektörü ise büyüme oranını 0.2 puan aşağıya çekmiştir.

Talep tarafında ise, yılın ilk üç ayında geçen yılın aynı dönemine göre gerçekleşen büyümenin tamamının iç talep büyümesinden kaynaklandığı görülmektedir. İç talep büyümesinin milli gelir büyümesine katkısı %17 civarında olmasına karşılık, dış talep büyümesinin etkisi -%5.3 görünmektedir. Bu şekilde, ekonomi net olarak %11.7 büyüme göstermiştir.TÜİK verilerine göre iç talep büyümesinin tümü, stok değişmelerini de içeren özel kesim talebindeki büyümeden kaynaklanmaktadır. Bu dönemde özel kesim talebi reel olarak %21 kadar büyürken, kamu kesimi talebi reel olarak %5.3 küçülmüştür.Özel kesimin tüketim harcamaları reel olarak %9.9 artmıştır. Özel kesimin yatırım harcamalarındaki artış ise %22'yi aşmıştır. 2008 yılının ikinci üç ayından beri düşen özel kesim yatırım harcamalarının artış eğilimine girmesi sevindiricidir.Kamu kesiminin tüketim harcamaları %1 civarında artarken, yatırım harcamaları ise %25'in üzerinde düşmüştür.

Enflasyon

Tüketici fiyatları 2010 Haziran ayında tahminlerin ötesinde bir düşüş göstermiş ve TÜFE'de aylık %0.56'lık gerileme yaşanmıştır. Altı aylık artış %3.59, yıllık artış ise %8.37 olmuştur. T.C. Merkez Bankası tarafından 2010 yılı için açıklanmış olan %8.4'lük enflasyon tahmininin %7-7.5 arasında bir rakama indirilmesi olasılığı artmıştır.

İstihdam

Aşağıda son üç yılın Şubat aylarındaki işsizlik oranları görülmektedir. Söz konusu rakamlar Ocak-Şubat-Mart aylarının ortalaması alınmak suretiyle, Şubat ayı işsizlik oranı şeklinde

açıklanmaktadır.

İşsizlik Oranları

Dönem	İşsizlik Oranı
2008-Şubat	%11.9
2009-Şubat	%16.1
20010-Şubat	%14.4

2010'un ilk çeyreğinde gerçekleşen işsizlik oranı, geçen yıla göre 1.5 puan düşüktür. Ancak 2008 Şubat ayı rakamının 3.4 puan üzerindedir. Diğer bir deyimle işsizlik oranının azaltılması bağlamında da henüz 2 yıl öncesinin performansına ulaşılabilmiş değildir.
İstihdam yaratma potansiyeli en yüksek sektörlerin başında gelen inşaattaki büyümenin %8 ile GSYH'daki büyüme oranının epeyce gerisine düşmüş olması sektörün işsizliği azaltıcı işlevinin çok sınırlı kalmasına neden olmuştur. Benzeri şekilde geçen yılın ilk çeyreğinde inşaat sektörünün %18.6 daralmış olması ile işsizliğin %16'nın üzerine çıkması arasında da çok yakın bir ilişki bulunmaktadır.

Büyüme ve İşsizlik Oranı İtibariyle Uluslararası Kıyaslama

GSYH bir önceki çeyrek ile kıyaslandığında ve OECD'nin mevsimsellikten arındırılmış büyüme verileri çerçevesinde ele alındığında 31 ülke içerisinde Türkiye'nin sondan sekizinci olduğu görülmektedir. Örneğin, krizin en derin dönemi olan 2009'un ilk çeyreğinde Kore ekonomisi %4.3 küçülürken Türkiye ise %14.5 küçülmüştür. 2010'un ilk çeyreğinde ise Kore ekonomisi %7.8 büyümüş, Türkiye ekonomisi ise %11.7 büyümüştür. Kore 2010'un ilk çeyreğinde %2.1 ile OECD birinciliğini kazanırken, Türkiye %0.1 büyüme ile (31 ülke içinde) sondan sekizinci olmuştur. 31 üyeli OECD'de 2009'un ilk çeyreğinde Türkiye %7 küçülme oranı ile ikinci sırada yer almıştır. Geçen yılın ilk 3 aylık döneminde Türkiye %14.5 oranında küçülürken, krizden en fazla etkilenen ülkelerden ABD %1.5, Almanya %3.8, Fransa %1.2, İtalya %2.4, İngiltere %1.9, Japonya %4.0, İspanya %1.8, Portekiz %1.5 oranında küçülmüştür. (Kaynak:Eurostat 82/2009)
2010 Mart ayı için açıklanmış olan işsizlik oranları Euro Bölgesinde (AB16) %10.0, AB27 ülkeler grubunda ise %9.6 olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranının en düşük olduğu iki ülke Hollanda (%4.1) ile Avusturya (%4.9) olmuştur. En yüksek olduğu ülkeler ise Litvanya (%22.3) ve Estonya (%19.1) dır. Türkiye bu ülkelerle kıyaslandığında işsizlik oranı itibariyle 4 AB ülkesinden daha iyi, 23 AB ülkesinden daha kötü konumdadır.

Ekonominin Geleceğine Bakış:

Mevcut durumda yanıtı aranan en önemli soru, "Yüksek oranlı büyüme devam edecek mi?" sorusudur. Yanıtını ararken 2009 ve 2010 1. Çeyrek dönemlerindeki gelişmeleri ve GSYH'daki büyümenin ana dinamiklerini iyi irdelemek gerekmektedir.
Türkiye ekonomisi 2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre çok yüksek bir büyüme sergilemiş ama bir önceki çeyreğe, yani 2009'un son üç ayına kıyasla hiç büyümemiştir. TÜİK'in mevsim ve takvim etkisi arındırılmış olarak açıkladığı bir önceki çeyreğe göre büyüme

rakamı %0.1'dir. Bu veri ışığında, 2009'un 2. Çeyreğinde başlayan canlanmanın ivme kaybetmiş olduğu gözlenmektedir. Krizin dip noktasını oluşturan 2009'un ilk üç ayına kıyasla üretim ikinci üç ayda %5.4 artış göstermiş ancak ardından çeyrekten çeyreğe büyüme hızları sırasıyla %3.3 ve %1.7 olmuştur. 2009'un son üç ayından 2010'un ilk üç ayına büyüme ise %0.1 düzeyine gerilemiştir. Büyüme ivmesinde gözlenen gerilemenin bazı olumsuz gelişmelerin habercisi olması ihtimal dahilindedir. Öte yandan 2010 yılı ilk çeyreğine ait yüksek büyüme rakamının temelindeki en önemli nedenlerden birinin, geçen yılın aynı döneminde çok hızlı düşen GSYH olduğu (baz etkisi) bilinmektedir. Bir anlamda, 2009 yılının ilk üç ayında dibi gördükten sonra, yıllık bazda elde edilen ekonomik büyümenin hemen hepsi 2009 yılının son dokuz ayında elde edilmiştir. Bu yılın ilk üç ayında ise ülke ekonomisinde bir durgunluk baş göstermiştir. Bu durum, önümüzdeki dönem için iyi bir işaret olarak algılanmamaktadır.

Öte yandan, 2010 Nisan ayında sanayi üretiminde %17 gibi çok yüksek bir yıllık artış gerçekleşmesinin ardından Mayıs ve Haziran aylarında kapasite kullanım oranlarında görülen belirgin yavaşlama yatırımlardaki canlanmanın yavaş seyredeceğini göstermektedir.

İlk çeyrekte büyümeyi etkileyen unsurlara bakıldığında, özel kesim harcamalarının ve yatırımlarının ekonomideki büyümeyi sürükleyen güç olduğu görülmektedir. Sıkı maliye politikasının kaçınılmaz sonucu olarak kamu tüketiminin yalnızca %1 artması ve kamu yatırımlarındaki büyük düşüşün (%25.6) büyüme üzerindeki negatif etkisi sınırlı kalmıştır.

Özel ve kamu harcamaları ile stok değişimi toplamının (iç talep) büyümeye %17.9 katkı yapmış olduğu dikkate alındığında büyümeyi düşüren etkenin dış talep olduğu ortaya çıkmaktadır.

Dış talebe (ihracat ve ithalat toplamı) bakıldığında, yılın ilk 3 ayına ait rakamlar ihracatın canlanamadığını göstermektedir. Buna karşılık ithalatta bir patlama yaşanmış, artan iç talebi önemli ölçüde ithalat beslemiştir. 2010 birinci çeyrekte ihracatın büyümeye katkısı sıfır olarak ortaya çıkmakta olup dış talebin büyümeye negatif etkisi, artan ithalat (%21.1) nedeniyle %5.3 olarak gerçekleşmiştir. 1998 bazlı seride dış talebin büyümeyi bu kadar aşağı çektiği başka bir çeyrek bulunmamaktadır.

Özet olarak, ilk çeyrekte büyümeyi kısıtlayan unsurun özel kesim harcamalarının yetersizliği olmadığı, sıkı maliye politikasının kamu harcamalarını kıstığı ve stok değişiminin de beklendiği şekilde davranmakta olduğu, dolayısıyla iç talepte güçlü bir artış gerçekleşirken büyümenin önündeki engelin dış talep olduğu görülmektedir.

AB ülkelerinde uygulamaya konulan kemer sıkma politikalarının ihracatı önümüzdeki dönemde daha da olumsuz etkilemesi yüksek bir olasılıktır. Böyle bir ortamda büyümenin temel dinamiğini iç talep oluşturacak, iç talebi canlı tutacak politikalara önem verilmesi gerekecektir. İç talebin üretimi, yatırımı ve istihdamı arttırıcı rol oynayabilmesi ise öncelikle TL'nin aşırı değerli olmasına bağlı olarak artan ucuz ithalatın engellenmesine bağlıdır. Aksi halde canlanan iç talep Türkiye'nin değil, ithalat yapılan ülkelerin ekonomik büyümesine katkı sağlamaya ve o ülkelerin işsizlerine iş yaratmaya devam edecektir. Esasen son yıllarda "istihdam yaratmayan büyüme" olarak tanımlanan sorununun temelinde büyümenin tüketim ve ithalat kaynaklı olması gerçeği bulunmaktadır.

Mevcut durumda sadece azalan ihracat sorununa değil, yüksek işsizlik sorununa da çözüm üretecek yapısal reformlara ihtiyaç vardır. Mal ve hizmet ihracatının geliştirilmesi ve katma değerinin yükseltilmesi için şirketlerin önünü açacak önlemlerin alınması, özel yatırımların kriz

öncesi döneme göre hala çok düşük seviyelerde olduğu dikkate alınarak kamu yatırımlarının artırılması ve işgücünün beceri düzeyinin yükseltilmesi bu süreçte önem taşıyan konulardır. Gelecek aylarda bu reformların yapılmaması durumunda ekonomik büyümenin 2010 yılının izleyen dönemlerde yavaşlaması kaçınılmaz olacaktır. Hatta, Türkiye ekonomisinin 2010 yılında beklentilerin de (%5-6) gerisinde kalarak %4'ler mertebesinde bir büyüme performansı ortaya koyması ihtimali artacaktır. Büyüme hızının azalacağı yönündeki sinyallerden ikisi de son açıklanan milli gelir rakamları ile beklentilerin altında gerçekleşen Haziran ayı enflasyon rakamları olmuştur.

Öte yandan 2010 yılında yurtiçinde erken genel seçimin gündeme gelmesi ve/veya dünya ekonomisinde yaşanacak gelişmeler ekonominin büyüme performansını etkileyecek ilave faktörler olacaktır.

Türk İnşaat Sektörü: 2010 1. Çeyrek

İnşaat sektörü 2010'un ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %8.0 oranında büyümüştür. Ancak, 2008 ve 2010 yıllarının 1. Çeyrekleri kıyaslandığında sektördeki üretim rakamlarının 2008'in %12.1 gerisinde olduğu görülmektedir. Esasen 2008'in ilk çeyreğine kıyasla ileri konumda olan, diğer bir deyimle krizi fırsata çevirmiş olan tek sektör mali hizmetler sektörüdür.

İnşaat sektörünün yılın 1. Çeyreğindeki gelişmesine yakından bakıldığında hem niceliksel olarak hem de talebin değişen niteliği bağlamında önemli ve geleceğe ışık tutacak saptamalar yapmak mümkündür:

Geleceğe yönelik üç önemli niceliksel göstergenin altyapı inşaatları açısından kamunun sabit sermaye yatırımları, bina inşaatları açısından özel sektör sabit sermaye yatırımları ile yapı ruhsatları, konut talebi açısından satış trendleri olduğu bilinmektedir. Yılın ilk çeyreği itibariyle bu dört göstergenin üçünün negatif bir seyir içerisinde olması sektörün önümüzdeki dönemdeki gelişmesi açısından iyimserliği engelleyici niteliktedir.

Geçen yılın tüm çeyreklerinde daralan sabit sermaye yatırımları bu yılın ilk çeyreğinde artmıştır. Ancak bu süreçte özel sektörün yatırımları %22'nin üzerinde artarken, kamu yatırımları %25.7 azalmıştır. Stoklarda ise %6.4 artış olmuştur.

Kamu yatırımlarına 2010 yılında geçen yıla göre %26.4 daha az olmak üzere 41 milyar TL ayrılmış olması da 2010 yılının izleyen dönemlerinde kamu altyapı yatırımları açısından umut vermemektedir.

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %10.3 düşmüştür.

2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde %10.3, bina sayısında %16.5, değerinde %5.1, daire sayısında %1 oranında düşüş olmuştur.

2009 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 22,151 iken, 2010 yılının ilk üç ayında konut bina sayısı %12.4 düşerek 19,399 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk üç ayında 20,273,963 m2 iken %4.0 düşerek 2010 yılının ilk üç ayında 19,454,042 m2 olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümü %38.3 düşmüştür.

2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümünde %38.3, bina sayısında %46.1, değerinde %36.3, daire sayısında %33.9 oranında düşüş olmuştur.
2009 yılının ilk üç ayında Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 20,514 olan konut bina sayısı 2010 yılının ilk üç ayında %45.6 düşerek 11,159 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk üç ayında 17,016,329 m2 iken %34.7 düşerek 2010 yılının ilk üç ayında 11,114,359 m2 olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak-Mart ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m2)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Yıllar	**2010**	22.897	26.058.055	14.787.217.482	134.269
	2009	27.434	29.059.771	15.580.451.159	135.571
	2008	21.494	23.659.893	13.044.958.938	121.403
Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	**2010**	-16,5	-10,3	-5,1	-1,0
	2009	27,6	22,8	19,4	11,7

Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak-Mart ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m2)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Yıllar	**2010**	13.632	15.556.561	8.508.179.109	74.084
	2009	25.309	25.195.008	13.361.418.467	112.163
	2008	18.600	18.279.867	9.832.408.625	91.463
Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	**2010**	-46,1	-38,3	-36,3	-33,9
	2009	36,1	37,8	35,9	22,6

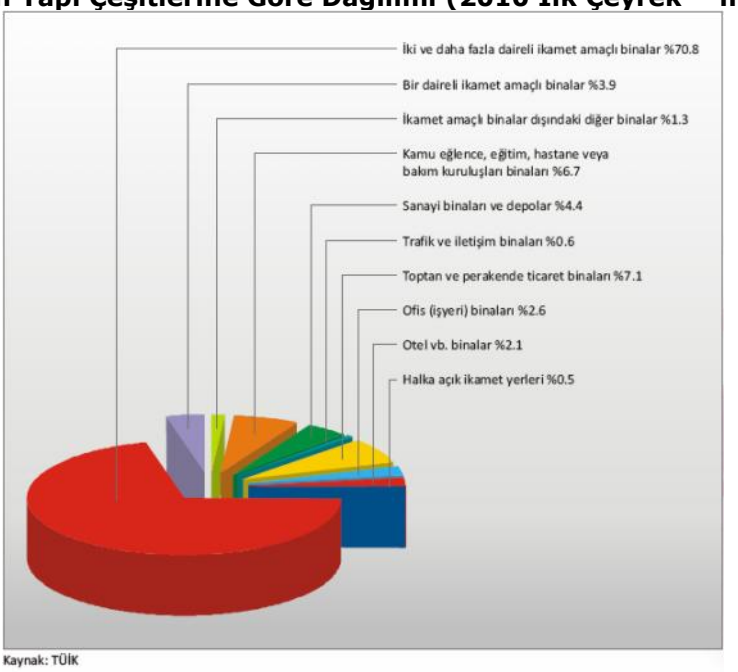
2010'un ilk çeyreğinde konut satışlarında bir önceki yılın aynı dönemine göre %21.13, bir önceki çeyreğe
göre ise %26.13'lük gerileme olmuştur. Bu oran Ankara ve İstanbul gibi büyük kentlerde ortalamanın altında seyrederken Doğu ve Güney Doğu bölgelerinde çok daha yüksek rakamlara ulaşmıştır. Bina inşaatları yapı ruhsatlarında yüzölçümü bazında 2009 yılı 1. Çeyreğinde 2008 1. Çeyreğine göre %22.6 artış yaşanmış iken 2010 yılı 1. Çeyreğinde 2009 1. Çeyreğine göre %10.2 düşüş görülmüştür.
Mevcut "küresel kriz sonrası" konjonktürde dikkat çekici talep değişimi trendleri de mevcuttur. Bu trendlerin makro ekonomik düzeylerdeki gelişmelerle yakından ilişkili olduğu gerçeğini göz ardı etmek mümkün değildir. Son dönemde ekonomik büyümenin temel dinamiğini özel tüketim harcamalarının oluşturması, GSYH içindeki toptan ve perakende ticaretin geçen yılın aynı dönemine kıyasla %22.4 oranında büyümesi, üretimi tetikleyen ihracat daralırken ithalatta patlama yaşanması gibi faktörlerin bileşkesi alışveriş merkezlerinin bina yatırımları içerisindeki payını artırmaya başlamıştır. Toptan ve perakende ticaret binalarına verilen yapı ruhsatlarında 2010 Mart ayında önemli ölçüde artış kaydedilmiş, bina yatırımlarının toplamı içerisinde bu tür binaların payı büyümüştür.
Öte yandan yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümleri bazında 2009 ve 2010 yıllarının ilk 3 aylık dönemleri yapı türleri bazında kıyaslandığında en büyük gerilemenin %44.9 ile sanayi binaları ile depolar kategorisinde, ikinci büyük gerilemenin ise %40.8 ile ofis ve işyeri binalarında gerçekleştiği görülmektedir.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Kullanma Amacı ve Bir Önceki Yıla Göre % Değişimleri
(2008-2010 Yılları İlk Üç Aylık Toplam, Yüzölçümü - m^2)

	Yapı Ruhsatı					Yapı Kullanma İzin Belgesi				
				Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)					Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)	
	2010	2009	2008	2010	2009	2010	2009	2008	2010	2009
Binalar	28 058 055	29 059 771	23 659 853	-3.5	22.8	15 556 561	25 195 008	18 279 867	-38.3	37.8
Bir daireli ikamet amaçlı binalar	1 012 354	1 166 479	849 001	-13.2	37.4	616 367	1 146 357	767 200	-46.2	49.4
İki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar	18 461 688	19 107 484	16 932 862	-3.5	13.0	10 497 992	15 869 973	11 136 890	-33.8	20.8
Halka açık ikamet yerleri	124 577	314 587	157 325	-60.4	99.9	116 021	209 908	108 460	-44.8	93.6
Otel vb. binalar	536 441	619 869	471 464	-13.5	31.5	318 875	519 873	278 371	-38.7	86.8
Ofis (işyeri) binaları	675 534	1 141 776	762 065	-40.8	49.8	477 452	766 816	596 898	-37.7	28.5
Toptan ve perakende ticaret binaları	1 857 004	2 061 623	1 291 661	-9.9	59.6	1 488 983	2 711 172	1 314 271	-45.2	106.3
Trafik ve iletişim binaları	162 842	164 925	134 089	-1.3	23.0	42 051	142 685	30 062	-70.5	374.6
Sanayi binaları ve depolar	1 152 827	2 064 054	1 782 784	-44.9	17.5	1 065 891	2 434 513	1 118 042	-55.9	116.0
Kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları	1 746 357	1 773 342	965 240	-1.5	83.7	737 169	1 073 962	687 859	-31.4	56.1
İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	368 431	615 652	343 452	-40.1	79.3	197 780	339 660	261 814	-41.8	40.5

Kaynak: TÜİK

Yapı Ruhsatlarının Yapı Çeşitlerine Göre Dağılımı (2010 İlk Çeyrek – m^2)



Kaynak: TÜİK

Küresel krizin etkileri devam ettiği sürece ve makro ekonomik politikalarda köklü değişiklikler

olmadıkça, dahası, ithalata ve tüketime dayalı büyüme modelinin yerine yatırım-üretim-istihdam odaklı bir model konulmadıkça yukarıda açıklanan trendlerin gelecekte de devam etmesi çok yüksek bir olasılıktır.

Avrupa'da İnşaat Sektörü

Avrupa Birliği İstatistik Bürosu Eurostat tarafından açıklanan ve uyarlaması mevsimsel olarak yapılan son veriler 2010 Nisan ayında inşaat sektörü üretiminin Mart 2010'a kıyasla Avro Bölgesinde (AB16) %0.3 azaldığını, AB 27 Bölgesinde ise aynı kaldığını ortaya koymuştur.

Nisan 2010'da, 2009 Nisan ayına kıyasla inşaat sektörü üretiminde Avro Bölgesinde (AB16) % 6.1, AB27 Bölgesinde ise %4.3 azalma kaydedilmiştir.

Aylık bazda karşılaştırma

Nisan 2010'da (verileri mevcut olan üye ülkelerde) inşaat sektörü üretimi 8 ülkede gerilemiş, 5 ülkede artmış, Hollanda'da ise aynı kalmıştır. En büyük daralma sırasıyla Macaristan (%8.1), İspanya (%4.9) ve Portekiz'de (%3.7) görülmüştür. En büyük artışlar ise Slovakya (%9.0), Çek Cumhuriyeti (%4.8) ve Almanya'da (%2.6) kaydedilmiştir.

Mart'ta sırasıyla %9.2 ve %7.2 oranlarında artış kaydedilen bina inşaatları Nisan ayında Avro Bölgesinde %0.9, AB27 Bölgesinde ise %1.2 düşüş göstermiştir. Mühendislik yapılarında ise Avro Bölgesinde %3.4, AB27 Bölgesinde ise %3.0 artış kaydedilmiştir. Bu oranlar Mart'ta sırasıyla %0.9 ve %1.5 olmuştur.

Yıllık bazda karşılaştırma

Nisan 2010'da (verileri mevcut olan üye ülkelerde) inşaat sektörü üretimi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla 11 ülkede gerilemiştir. Sadece İsveç (%9.1), Almanya (%4.8) ve İngiltere'de (%0.9) büyüme kaydedilmiş, en büyük daralma ise Bulgaristan (%22.7), İspanya (%18.5) ve Romanya'da (%17.2) yaşanmıştır.

Bina inşaatları Nisan 2010'da Avro Bölgesinde %6.0, AB27 Bölgesinde ise %4.9 azalmıştır. Mart ayında bu azalma oranları sırasıyla %3.2 ve %3.0 olarak gerçekleşmiştir. Mühendislik yapılarında ise Nisan 2010'da Avro Bölgesinde %6.5, AB27 Bölgesinde ise % 0.8 azalma olmuştur. Bir önceki ayda mühendislik yapılarındaki düşüş oranları sırasıyla %14.1 ve %6.7 olmuştur.

Geleceğe Bakış

İnşaat sektörünün GSYH'ye katkısı 1998 yılı fiyatlarıyla 2005 yılında 5.3 milyar TL, 2006'da 6.2 milyar TL, 2007'de 6.6 milyar TL olmuştur. Söz konusu katkı 2008 yılında 6 milyar TL'ye, 2009'da 5.1 milyar TL'ye gerilemiştir.

Dolayısıyla sektörün ekonomiye katkısı 2009'da 2005 yılının dahi gerisinde kalmıştır. 2010'da ne ölçüde bir toparlanma görülebileceğine ilişkin tahminde bulunmak henüz mümkün değildir. Ancak kamu yatırımlarındaki gerileme ile konut talebinde ve inşaat ruhsatlarında görülen negatif trendler sektörün 2007'deki düzeye ulaşmasının epeyce uzun bir zaman alacağının önemli işaretleridir.

GYODER'in, Türkiye ve dünyadaki gayrimenkul sektörüne ilişkin veri ve öngörülerini içeren "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"'da;

Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği ifade

ediliyor

Buna karşın dünya ekonomisinde iyileşmeye ilişkin kaygı ve risklerin ise halen sürdüğü belirtiliyor. Raporda, ekonomideki hızlı büyüme ve Türkiye'nin artan cazibesiyle gayrimenkul ve inşaat sektörleri için uygun koşullar yaratıldığının altı çiziliyor. İnşaat sektörü, hem özel hem de kamu inşaat harcamalarındaki genişleme ile hızlı bir büyüme dönemine girdi. 9 çeyrek üst üste küçülen sektör kayıplarını kapatmayı hedefliyor.

Ayrıca konut sektöründe de yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımlarının arttığını bildiren raporda, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşandığı da verilerle birlikte belirtiliyor. Ancak konut sektöründe satışların henüz beklentilerin altında kaldığı görülüyor. Uygun faiz oranları ve konut kredisi talebindeki genişlemenin konut talebini arttıracağına değinen rapora göre konut fiyatları ve konut kiraları 2010 yıl genelinde durağanken, kredi genişleme amaçlı konut kredisi talebi sürüyor.

Raporda yer alan sonuçlar, ekonomideki hızlı büyüme ve canlı iç talebin ticari gayrimenkul piyasasında hareketlenmeye yol açtığına işaret ediyor. Ofis ve Alışveriş Merkezlerinde kiralama talebinden ve bu alanda yeni yatırımlardan bahsediliyor olsa da ofis, lojistik alan ve AVM kiraları durağanlığını koruyor.

Rapora göre ekonomik büyüme ve iç talepteki hızlı genişlemeye paralel olarak 2010 yılında perakende sektöründe de önemli bir hareketlenme yaşanıyor. Yabancıların ofis kiralama talebi, perakende sektöründe girişler, otel yatırımları ve satın almaları ile lojistikte 3PL şirketlerin uluslararası standartta depo arayışları yeniden canlanmış bulunuyor.

Yılın ilk çeyreğinde 566 milyon dolar olan yabancıların gayrimenkul alımının ikinci çeyrekte 916 milyon doları bulması ise Türk varlıklarına yabancı ilgisi ve iştahının arttığını gösteriyor. Mevzuat engelleri kalkarsa yabancılara gayrimenkul satışında sıçrama yaşanabilir. Rapor ayrıca yurtdışı gelişmeler ve risklerin yakından izlenmesi gerektiğine dikkat çekiyor. Türkiye'ye yönelik ilgi iyi değerlendirilir, ekonomide gevşeme yaşanmaz ve yapısal reformlara ve sektörümüzde mevzuat değişikliklerine öncelik verilirse gayrimenkul sektöründe hareketlenmenin hızlanacağı görülüyor.

Ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründeki toparlanmanın devam edeceği anlaşılıyor.

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Turgay Tanes, raporda yer alan sonuçları şöyle değerlendiriyor: "2010 yılı ikinci çeyrek döneminde Türkiye ekonomisinde yaşanan hızlı büyüme ekonomik beklentileri iyileştirmekte ve aynı anda zamanda sektörün aktörleri için moral kaynağı olmaktadır. Hızlı ekonomik büyüme gayrimenkul sektörü için de giderek daha uygun koşullar yaratmaktadır. Buna karşın dünya ekonomisinde iyileşmeye ilişkin kaygılar ve riskler halen sürmekte; ABD ve AB'de inşaat, konut ve gayrimenkul sektörlerinde zayıflamanın yeniden başlaması beklentileri bozmaktadır."

Türkiye'de ise ikinci çeyreğin inşaat ve gayrimenkul sektörleri için önemli bir büyüme ve toparlanma dönemi olduğunu belirten Tanes, sözlerini şöyle sürdürüyor: "İnşaat sektörü yüzde 21.9 ile yeniden hızlı büyüme sürecine girmiştir. Bu büyüme önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri güçlendirmektedir. Konut sektöründe ise alınan yapı ruhsatlarındaki hızlı genişleme olumlu bir göstergedir. Konut kredileri de genişlemesini hızlanarak sürdürmekte, konut

piyasasında oluşan yeni dengeler içinde fiyatlar ve kiralar ise henüz durağanlığını korumaktadır. Ekonomik büyümede yakalanan ivme ve Türkiye'nin artan cazibesi yılın geri kalan dönemi için toparlanmanın süreceği beklentilerini kuvvetlendirirken, ekonomideki canlanma inşaat ve gayrimenkul sektörü ile karşılıklı birbirini besleyerek devam edecektir."

"Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da öne çıkan göstergeler:

- ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
- Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
- ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
- ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
- Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
- ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112' ye yükseldi.
- Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
- Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
- Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
- İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
- Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
- Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
- Konut fiyatları ve konut kiralarında durağanlık sürüyor.
- Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m2'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).
- Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
- İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.
- Ofis, lojistik binası ve AVM kiralarında durağanlık sürüyor.
- Yabancılara gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
- İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi.

5.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler:

5.2.1 Marmara Bölgesi :

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biridir. Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında köprü niteliği ile Avrupa ve Asya'yı birbirine bağladığı söylenebilir. Yaklaşık 67.000 km²'lik bir yüz ölçüme sahip olup Türkiye'nin %8,5'ine karşı gelir.

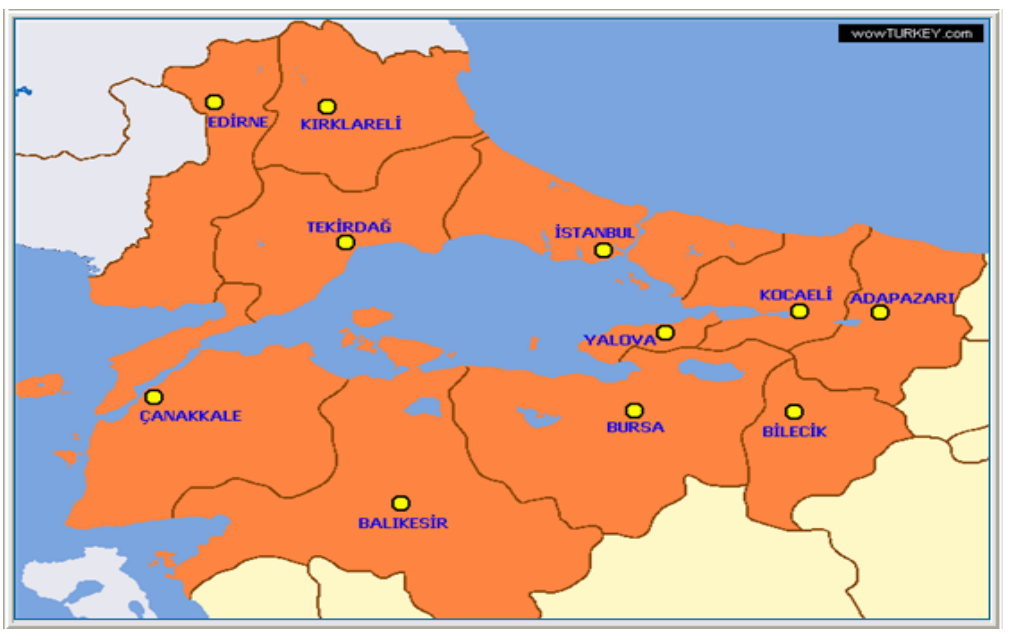
Marmara Bölgesi'nde sanayi, ticaret, turizm ve tarım gelişmiştir. Bölgedeki en gelişmiş sanayi İstanbul-Bursa-Kocaeli şehirlerinde olmakla birlikte bölgenin diğer yörelerinde de yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Başlıca sanayi ürünleri olarak; işlenmiş gıda, dokuma, hazır giyim, çimento, kâğıt, petrokimya ürünleri, beyaz eşya sayılabilir.

Ekili alanların yaklaşık yarısı buğday olup buğdayı şekerpancarı, mısır ve ayçiçeği izler.

Bölge, Türkiye'nin ayçiçeği üretiminin yaklaşık %73'ünü, mısır üretiminin ise yaklaşık %30'unu gerçekleştirir. Bağcılık da hayli gelişmiş olup Tekirdağ, Şarköy, Mürefte, Avşa ve Bozcaada üzüm ve şarapları meşhurdur.

Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ormanlık alan oranı %11,5'tur. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç olma nedeniyle çok yüksektir. Enerji tüketimi ve turizm gelirleri en yüksek bölgedir.

MARMARA BÖLGESİ HARİTASI



Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ormanlık alan oranı %11,5'tur. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alma nedeniyle çok yüksektir. Enerji tüketimi ve turizm gelirleri en yüksek bölgedir.

İstanbul, Tekirdağ, Edirne, Kırklareli, Yalova, Kocaeli tamamen bölge sınırları içinde; Sakarya ve Bilecik'in Karadeniz Bölgesi'nde toprakları olup; Bursa ve Balıkesir'in Ege Bölgesi'nde de toprakları vardır. Çanakkale ilinin topraklarının çok büyük bir bölümü Marmara Bölgesi içinde olup sadece Edremit Körfezi çevresindeki yerleşim yerleri Ege Bölgesi sınırları içinde kalır.

Marmara Bölgesi'nin en büyük kenti İstanbul'dur. Yüzölçümü ve nüfusuyla en küçük olan Marmara Bölgesi kenti Yalovadır. En yoğun nüfus buralardadır. Kütahya'nın Domaniç ilçesi diye tabir edilen kuzey bölümü de Marmara Bölgesindedir. İstanbul, Marmara bölgesinin yoğun nüfuslu olmasında önemli bir rol oynar.

İl merkezleri baz alındığında Marmara Bölgesinde yer alan iller şunlardır. İstanbul, Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, Çanakkale, Kocaeli, Yalova, Sakarya, Bilecik, Bursa, Balıkesir ve kısmen Düzce de Marmara'da yer alır.

5.2.2. İstanbul İli:

İstanbul Türkiye'nin en kalabalık ve iktisadi açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre, 18,3 milyonluk nüfusuyla dünyanın 5., Avrupa'nın ise en büyük şehridir.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi oldu.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı % 12,9 iken bu oran Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15'e, Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2007 döneminde yılda ortalama 400.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en büyük ve önemli ili durumundadır.

İstanbul'un nüfus artışı dünyada ve Türkiyede meydana gelen başta ekonomik ve siyasi gelişmeler doğrultusunda hızını kaybetmiş ve gerileme eğilimine girmiştir.2005 yılında % 2.5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl % 2.4, sonraki 5 yıl % 2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacağı ve 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17.8'e civarında olacağı düşünülmektedir. İstanbul'da nüfus artışı %80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2005 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe , 782 mahalle ve 152 köy bulunmaktadır. İlçeler Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir ilçeleridir.

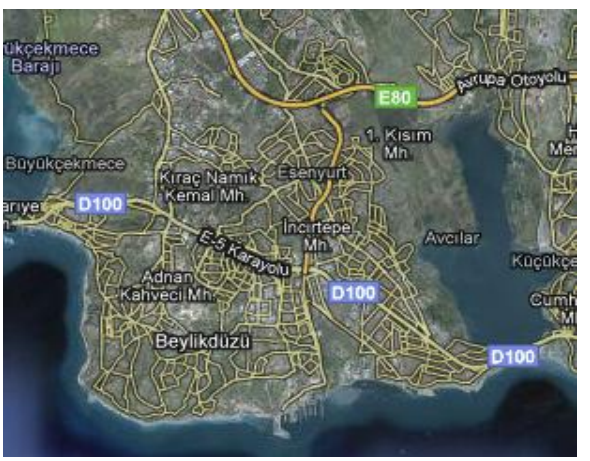
5.2.3. Beylikdüzü İlçesi

Beylikdüzü, İstanbul'un batıdaki ilçelerinden biridir. Güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Avcılar, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde ise Esenyurt ilçeleri vardır. Yüzölçümü 11.162.000 m2' dir.

Cumhuriyet öncesi dönemdeki adı bahçe anlamına gelen "Garden"dır. Cumhuriyet döneminde ise köyün doğal iklimine çok kolay ayak uyduran kavak ağaçlarının yoğunluğu nedeniyle "Kavaklı" adı verilmiştir ve bu ad 9 Ocak 2003 tarihine dek kullanılmıştır.

01.12.1993 tarih ve 21.775 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İçişleri Bakanlığı'nın 93/42.466 sayılı kararı ile Kavaklı, Büyükçekmece'ye bağlı bir belde belediyesi olmuştur. 22 Mart 2008 Tarihli ve 26824 Sayılı Resmî Gazetede yayınlanan "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde ise ilçeye dönüşmüştür.

İlçenin nüfusu 2008 yılına göre 122.452'dir. 1990'da 2.170 olan nüfusu 2000'de 39.884'e, 2007'de 112.131'e çıkmıştır.



İlçedeki Mahalleler;

- Adnan Kahveci
- Barış
- Büyükşehir
- Cumhuriyet
- Dereağzı
- Gürpınar
- Kavaklı
- Marmara
- Sahil
- Yakuplu

5.2.4. Ulaşım

Söz konusu taşınmazlar Beylikdüzü ilçe merkezine yakın olup önemli avantajları olan bir konumda bulunmaktadırlar. Taşınmazların kuzeyinde Mermerciler Sanayi Sitesi, batısında İhlas Marmara 2.Kısım, doğusunda Sağlık Sitesi ve çok sayıda site ve güneyinde çok sayıda site, boş araziler ve Ambarlı Limanı ile Marmara Denizi bulunmaktadır. Taşınmazlar, Atatürk Havalimanına ~17 km, Beylikdüzü Merkeze ~2 km, CarrefourSA AVM' ye ~2,4 km, Deniz Otobüsü İskelesine ~7 km, Ambarlı Limanına ~2,3 km ve TÜYAP Fuar Merkezine ~5 km mesafede yer almaktadır. Taşınmazlara şehir içi otobüsler, minibüsler ve özel araçlarla ulaşım imkanı mevcuttur.

Söz konusu parsellere ulaşım

5.2.5. Nüfus ve Demografik Yapı

Beylikdüzü, İstanbul' un Avrupa yakasındaki ilçelerden biri olup, D-100 Karayoluna ve Marmara Denizine cepheli oluşu dolayısıyla hızlı gelişim gösteren ve buna paralel olarak nüfusunun gelecek zamanlarda hızla artması beklenen bir ilçedir. 2009 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 193.972' dir. Belirtilen nüfusun 96.016' sı erkek ve 97.956' sı kadındır. Özellikle Beylikdüzü ilçe sınırları içinde bulunan stratejik öneme sahip Ambarlı Limanı ilçenin komşu ilçelerden farklılığı dolayısı ile önem arz etmektedir.

2007 yılı resmi sonuçlara göre Beylikdüzü' nün ilçe nüfusu toplam 187.000' dir. Sadece Beylikdüzü' nde 35.000 konut bulunurken, Yakuplu ve Gürpınar'ın sınırlara eklenmesiyle birlikte Beylikdüzü ilçesinde konut sayısı 50.000 civarında olmuştur. İlçede birçok büyük firmaların çok önemli yatırımları vardır.

5.2.6. Ekonomik Yapı

Beylikdüzü'nde hemen hemen her gelir grubuna yönelik konut projesine rastlamak mümkündür. Bölgede yeni projeler Yakuplu, Gürpınar ile E-5 çevresinde yoğunlaşmaktadır.

İstanbul'un yeni ilçeleri arasında yer alan Beylikdüzü, kriz döneminde dahi konut projelerinin hız kesmeden devam ettiği bölgelerin başında gelmektedir. İstanbul'un uç noktasında yer alması ve ulaşım altyapısındaki yetersizlikler nedeniyle bir dönem tercih edilmeyen Beylikdüzü şimdi bir alt merkez haline dönüşmüş durumdadır. Nüfusu hızla artarak 250 binin üzerine çıkmış olup özellikle Silivri, Çerkezköy ve Hadımköy'deki sanayi ve lojistik alanlarına yakın olması buradaki konut projelerini cazip kılmaktadır.

Bu bölgelerde çalışan mavi yakalılar beyaz yakalılar ve üst düzey yöneticilerin de Beylikdüzü ve çevresinde yaşamayı tercih etmesi, burada her gelir grubuna yönelik konut projesinin yükselmesini tetiklemektedir.

5.3. Değerleme işlemini olumlu ve olumsuz yönde etkileyen faktörler:

5.3.1. Değerleme işlemini olumlu yönde etkileyen faktörler

-D-100 karayolu yan yoluna cepheli konumda olması,
-Çok merkezi konumda yer alması,
-İmar sahası içerisinde, toplu konut alanında kalması,
-Planlı yapılaşmanın olduğu bölgede olması,
-Gelişmekte olan bölgede yer alması,
-Eğitim, sağlık, alışveriş merkezi, sosyal donatılara yakın olması,

5.3.2. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen faktörler

-Tapunun hisseli olması,
-Parselin bir kısmının Belediye Hizmet Alanı' nda kalması,

5.4. Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,

Değerlemesi yapılan taşınmazlar arsa niteliğinde olup henüz bir yapı sözkonusu değildir.

5.5. Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,

Değerlemesi yapılan taşınmazlar arsa niteliğinde olup parsellerin bitişik olması büyük projeler için nispeten bir avantaj yaratmaktadır. Ana cadde cepheli olmaları ulaşım kolaylığı sağlamaktadır. Topoğrafik olarak düz arazi özellikli olmaları inşaat yapım ve maliyet bakımından avantaj sağlayacaktır.

5.6. Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,

Değerlemesi yapılan taşınmazlar arsa niteliğinde dikdörtgen şeklindedirler. Ulaşım yolları asfalt olup bölgenin her türlü altyapısı mevcuttur.

5.7. Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri,

Değerlemesi yapılan taşınmazlar arsa niteliğinde olup değerleme "Emsal Karşılaştırma" Yöntemi ve "Hasılat Paylaşımı/Kat Karşılığı" Yöntemi kullanılarak yapılmıştır. Hasılat Paylaşımı/Kat Karşılığı Yöntemi'nde kullanılan varsayımlar 5.9. maddesinde açıklanmış olup bu varsayımlarda taşınmazların E-5 yan yola cepheli konumda olmaları, yapılacak nitelikli bir projenin talep göreceği düşüncesi etkili olmuştur. Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 183 ada, 1 parsel konut alanı, bitişiğindeki 184 ada 1 parsel'in bir kısmı belediye hizmet alanıdır. "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş alanın belediyesince kullanımına ihtiyaç olması halinde 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun kamulaştırma bedel tespiti ile ilgili 11. maddesi g fıkrasında yer alan "arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri esas tutularak taşınmaz malın değeri tespit edilir" ifadesine dayanarak çevre rayicinden kamulaştırılacağı, olmaması halinde çevre yapılanma şartlarında imar durumu verileceği değerlendirilmiş ve bitişik parselle aynı değerde olacağı varsayılmıştır.

5.8. Kullanılan değerleme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri,

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan üç temel yöntem bulunmakta olup, bunlar maliyet yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitilasyonu yöntemidir.

5.8.1. Maliyet oluşumları analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.
Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün 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.

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

5.8.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.
Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.8.3. Nakit / Gelir akımları analizi,

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.9. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,

Taşınmaz üzerinde geliştirilen projedeki fonksiyon belirlenirken taşınmazların tapuda tescilli alanları, mevcut imar durumu, bölgedeki gayrimenkul trendleri, ekonomik koşullar, yakın çevresi ve konumu ile birlikte değerlendirilmiştir.

1.YÖNTEM (Paylaştırma Yöntemi)

PROJE VERİLERİ VE VARSAYIMLAR

Konut kullanım fonksiyonu uygulanması düşünülen 183 ada 1 parsel ile 184 ada 1 parselin yapılaşma şartları ;) -Emsal : 2,00 Çekme mesafeleri : Ön yoldan 10 metre , -H= 27,50 Arka ve yan bahçe sınırlarından 5 metre çekilecektir.
183 ada 1 parsel Parselin alanı :2093,00 m2 Toplam inşaat alanı 2.093,00 m2 X 2,00 = 4.186,00 m2 olarak hesaplanmıştır
Projenin tamamlanma ve satış süresinin 2 yıl olacağı varsayılmıştır.
Emsal verilerden Projedeki bağımsız bölümlerin m2 satış birim fiyatlarının ortalama 2.200,00 TL/m2 olacağı takdir edilmiştir.

Yukarıdaki veri ve varsayımlar doğrultusunda ;

PROJE DEĞERİ (toplam hasılat)= 9.209.200 TL Projeden elde edilecek hasılat yüklenici ile arsa sahibi arasında % 45-55 (% 45 arsa sahibi, 55 yüklenici)

oranında paylaşılacaktır.(E-5 yan yola cepheli olması nedeniyle bu oran takdir edilmiştir.)
ARSA DEĞERİ (%45) : 0,45 x 9.209.200 =4.144.140 TL

184 ada 1 parsel

Parselin alanı :4.278,40 m2

Plan üzerinden Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılan kısım yaklaşık olarak 2000 m2 olarak ölçülmüş ve parselin alanından düşülmüştür.

Toplam inşaat alanı

2.278,40 m2 X 2,00 = 4.556,80 m2 olarak hesaplanmıştır

Projenin tamamlanma ve satış süresinin 2 yıl olacağı varsayılmıştır.

Emsal verilerden Projedeki bağımsız bölümlerin m2 satış birim fiyatlarının ortalama 2.200,00 TL/m2 olacağı takdir edilmiştir.

Yukarıdaki veri ve varsayımlar doğrultusunda ;

PROJE DEĞERİ (toplam hasılat)= 10.024.960 TL

Projeden elde edilecek hasılat yüklenici ile arsa sahibi arasında % 45-55 (% 45 arsa sahibi, 55 yüklenici) oranında paylaşılacaktır.(E-5 yan yola cepheli olması nedeniyle bu oran takdir edilmiştir.)
ARSA DEĞERİ (%45) : 0,45 x 10.024.960=4.511.232 TL

Arsa m^2 değeri = 4.511.232 TL/ 2.278,40 m^2 = 1.980 TL/m^2'dir.

"BELEDİYE HİZMET ALANI" OLARAK BELİRLENMİŞ ALANIN BELEDİYESİNCE KULLANIMINA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE 4650 SAYILI YASA İLE DEĞİŞİK 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN KAMULAŞTIRMA BEDEL TESPİTİ İLE İLGİLİ 11. MADDESİ G FIKRASINDA YER ALAN "ARSALARDA, KAMULAŞTIRILMA GÜNÜNDEN ÖNCEKİ ÖZEL AMACI OLMAYAN EMSAL SATIŞLARA GÖRE SATIŞ DEĞERİ ESAS TUTULARAK TAŞINMAZ MALIN DEĞERİ TESPİT EDİLİR" İFADESİNE DAYANARAK ÇEVRE RAYİCİNDEN KAMULAŞTIRILACAĞI, OLMAMASI HALİNDE ÇEVRE YAPILANMA ŞARTLARINDA İMAR DURUMU VERİLECEĞİ DEĞERLENDİRİLMİŞ VE BİTİŞİK PARSELLE AYNI DEĞERDE OLACAĞI VARSAYILMIŞTIR. BU DURUMDA;

BELEDİYE HİZMET ALANI'NIN DEĞERİ: 2.000 M^2X 1. 980 TL/m^2 = 3.960.000 TL

TOPLAM ARSA DEĞERİ = 8.471.232 TL

2.YÖNTEM (Emsal Karşılaştırma Yöntemi):

ARSA DEĞERİ HESABI

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM DEĞER
183/1	2.093	1.800	3.767.400
184/1	4.278,40	1.800	7.701.120
TAŞINMAZLARIN GENEL TOPLAM DEĞERİ			11.468.520

5.10. Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,

Taşınmazların çevresinde yapılan satılık emsal araştırmasında ve Emlak Ofisleri ile görüşmelerde arsa m^2 satış birim değerlerinin taşınmazların konumuna ve imar emsalindeki katsayıya göre şekillendiği ve 1.000 TL/m2 ile 3.000 TL/m^2 arasında değiştiği tespit edilmiş; taşınmazların E5 yan yola cepheli olmaları, yapılaşma koşulları ve hisseli olmaları gözönünde bulundularak birim değeri belirlenmiştir. Ayrıca taşınmazların yakın çevresindeki yapıların m^2 birim satış değerlerinin konum, nitelik ve yaşlarına göre farklılık gösterdiği tespit edilmiştir.

Arsa Emsalleri

Emsal	Gayrimenkul Hakkında	Satış Değeri	İrtibat
Emsal 1	Taşınmazın bitişiğinde Ticaret+Konut imarlı (E=0,75 ; H=14 kat) 106.000 m2	80.000.000 USD 123.680.000 TL (1.167 TL/m2)	Mansıon Emlak Hüseyin Önal 0507 397 26 53 0212 607 01 50
Emsal 2	Kavaklı Gürpınarda 3.500 m2 arsa %35 kat karşılığı verilecektir. 64 daire olabiliyor E=2,00	%35 kat karşılığı	Gül Emlak Gülfeda Altan Günel 0212 424 16 19 0532 585 37 95
Emsal 3	Beylikdüzü-Kavaklıda merkezi konumda 7.000 m2 konut imarlı arsa (E=1, H:18,50 m.) 60 daire olabilyor	4.000.000 USD 6.184.000 TL (883 TL/m2)	D&C Emlak Danışmanlığı 0216 356 20 20 0537 959 66 64
Emsal 4	Taşınmazın bitişiğinde konut imarlı toplam 30.940 m2 yüzölçümlü 2 adet arsa(E=2,00 H=15 kat)	25.000.000 USD 38.650.000 TL (1.249 TL/m2) %40 kat karşılığı	Bayıroğlu Emlak Mustafa Bayıroğlu 0212 852 53 81 0534 409 79 29
Emsal 5	Beylikdüzü-Kavaklı'da konut imarlı 27.000 m2 arsa (E=1,5)	16.000.000 TL (593 TL/m2)	Hüryap Emlak Paz. Ufuk Han 0212 669 96 00 0532 403 08 11

Konut Emsalleri

Emsal	Gayrimenkul Hakkında	Satış Değeri	İrtibat
Emsal 1	Beylikdüzü Bizimkent'te 3+1, 115 m2 daire (~10 yıllık bina)	195.000,00 TL (1.696 TL/m2)	Nur Emlak&Gayrımenkul 0212 872 32 54

Emsal 2	Beylikdüzü Bizimkent Story Residence'de 2+1, 96 m2 daire	165.000,00 TL (1.719 TL/m2)	City Emlak Yadigar Saylam 0212 872 44 69 0532 666 14 28
Emsal 3	Beylikdüzü Bizimkent Story Residence'de 2+1 , 145 m2 daire	275.000,00 TL (1.897 TL/m2)	Orkide Gayrımenkul İlker Burcu 0212 852 87 50 0537 424 21 24
Emsal 4	Beylikdüzü Bizimkent'te 3+1,136 m2 daire (~10 yıllık bina)	227.000,00 TL (1.669 TL/m2)	GYD Emlak Ayşe Yetik 0212 872 32 45
Emsal 5	Bizimkent BeyCity'de 2+1,126 m2 Sıfır daire	260.000,00 TL (2.063 TL/m2)	Ikonıom Gayrımenkul 0212 864 09 95

5.11. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Taşınmazın çevresinde yapılan kira emsalleri araştırmasında taşınmaz için uygun kiralık arsa emsali bulunamamıştır.

5.12. Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

5.13. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,

Emsal karşılaştırma yöntemi ve Paylaştırma yöntemi kullanılarak belirlenen boş arazi değerleri "Nihai Değer Takdiri" kısmında gösterilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 183 ada, 1 parsel konut alanı, bitişiğindeki 184 ada 1 parsel'in bir kısmı belediye hizmet alanıdır. "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş alanın belediyesince kullanımına ihtiyaç olması halinde 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun kamulaştırma bedel tespiti ile ilgili 11. maddesi g fıkrasında yer alan "arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri esas tutularak taşınmaz malın değeri tespit edilir" ifadesine dayanarak çevre rayicinden kamulaştırılacağı, olmaması halinde çevre yapılanma şartlarında imar durumu verileceği değerlendirilmiş ve bitişik parselle aynı değerde olacağı varsayılmıştır.

5.14. En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı mer'i imar planlarında belirtilen kullanımdır.

5.15. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi.

Taşınmazların değeri bütün olarak hesaplanarak Kiler GYO A.Ş. hissesi payına düşen kısmın değeri ayrıca hesaplanmıştır.

5.16. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

Taşınmazlar için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde arsa sahibi %45, yüklenici %55 pay alacak şekilde anlaşmalar yapılabileceği değerlendirilmektedir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Farklı değerleme metotlarının ve analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, Emsal Karşılaştırma ve Paylaştırma yöntemleri ile değer tespit edilmiş olup arsa birim m^2 değeri 1.800 TL/m2, paylaştırma yöntemi ile yapılacak konut projesindeki birim m2 satış değeri 2.200 TL/m2 olarak takdir edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 183 ada, 1 parsel konut alanı, bitişiğindeki 184 ada 1 parsel'in bir kısmı belediye hizmet alanıdır. Konut alanı arsa emsali ve paylaştırma yöntemleri ile hesaplanmış olup belediye hizmet alanı olarak belirlenmiş yerin bitişikte olması nedeniyle değerinin aynı olacağı kabul edilmiştir.

Değerleme Yöntemi	183 Ada 1 Parsel	184 Ada 1 Parsel
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	3.767.400	7.701.120
Paylaştırma Yöntemi	4.144.140	8.471.232
Uyumlaştırılmış Değer	**3.955.770**	**8.086.176**

6.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,

Taşınmazlara ait tüm bilgi ve belgeler rapor ekinde yer almaktadır.

6.3. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş,

Değerlemesi yapılan taşınmazlar arsa niteliğindedir.

6.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş,

Taşınmazların Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan hisselerinin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına bir engel bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi,

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 183 ada, 1 parsel konut alanı, bitişiğindeki 184 ada 1 parsel'in bir kısmı belediye hizmet alanıdır. "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş alanın belediyesince kullanımına ihtiyaç olması halinde 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun kamulaştırma bedel tespiti ile ilgili 11. maddesi g fıkrasında yer alan "arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri esas tutularak taşınmaz malın değeri tespit edilir" ifadesine dayanarak çevre rayicinden kamulaştırılacağı, olmaması halinde çevre yapılanma şartlarında imar durumu verileceği değerlendirilmiş ve bitişik parselle aynı değerde olacağı varsayılmıştır.

7.2. Nihai değer takdiri,

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı(Beylikdüzü) Köyü, F21 pafta, 183 ada, 1 parsel ve 184 ada 1 no'lu parseller boş arsa durumunda olup her iki parselin değeri ve Kiler GYO A.Ş.'nin 119/200 oranındaki paylarının toplam değerleri, taşınmazların konumu, özellikleri, ulaşım olanakları ve teknik özellikleri günümüz piyasası koşulları da göz önünde bulundurularak değerlendirilmiş ve aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

7.2.1. Arsaların değeri,

	183 ada 1 parsel	**184 ada 1 parsel**	**TCMB Alış Kuru (31.12.2010)**
TL	**3.955.770**	**8.086.176**	
USD	2.558.713	5.230.386	1,5460 TL
EURO	1.930.491	3.946.209	2,0491 TL

7.2.2. Arsalarda Kiler GYO A.Ş.'nin 119/200 payının değeri,

	183 ada 1 parsel	**184 ada 1 parsel**	**TCMB Alış Kuru (31.12.2010)**
TL	**2.353.683**	**4.811.275**	
USD	1.522.434	3.112.079	1,5460 TL
EURO	1.148.642	2.347.994	2,0491 TL

7.3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Değeri,

Yoktur.

7.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Değeri,

Yoktur.

Ekrem YILDIRIM
İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 400398)

Güler YILDIRIM
Harita ve Kadastro Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 400276)

8. RAPOR EKLERİ

8.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,

Ek.1. Taşınmaza Ait Fotoğraflar
Ek.2. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Örneği
Ek.3. İmar Durum Yazısı
Ek.4. İmar Planı Örneği
Ek.5. Çap
Ek.6. Ticaret Sicil Gazetesi
Ek.7. Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri

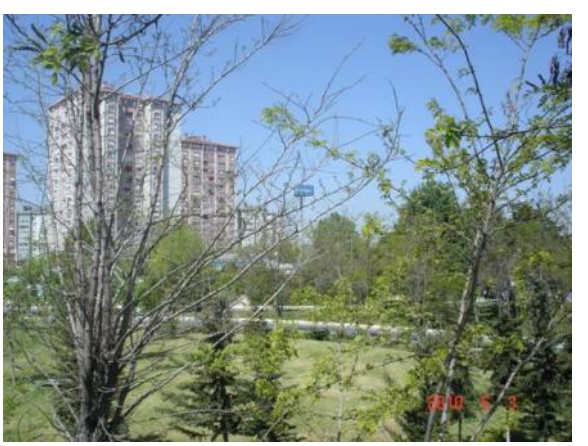
8.2. Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri.

Rapor ekinde verilmiştir.

8.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler,

Değerleme konusu taşınmazın şirketimiz tarafından 15.06.2010 tarihli 2010_0737 no'lu ve 31.12.2009 tarihli değer tespitini içeren 01.12.2010 tarihli 2010_1536 sayılı değerleme raporları yapılmıştır.

Ek:1



Ek:2

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 183/1
Zemin No	: 19743802	Yüzölçüm	: 2.093,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beylikdüzü TSM		
Mahalle / Köy Adı	: KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ) Köyü		
Mevkii	: ADA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 21 / 2055		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK AYRILMIŞTIR.		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
50628541	BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		13 / 100	272,09	Satış (Kalan) - 08/10/2007 - 17204	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	Kamu Haczi : KÜÇÜKÇEKMECE SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 04/02/2010 tarih 2010/1121 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 719.969,46 TL (Alacaklı : küçekmece sosyal güvenlik mer.)		04/02/2010 - 1957	--
Şerh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nün 12/02/2010 tarih 2008/14831 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : -)		19/02/2010 - 2960	--
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nün 18/10/2010 tarih 2010/29246 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.		18/10/2010 - 16876	--

50628503	BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		11 / 40	575,58	Satış - 08/10/2007 - 17204	- -
87042760	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		119 / 200	1.245,34	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 25/03/2009 - 7038	- -

Raporlayan: 10292-Önder ÖNDER
Kaydına Uygundur.
04.01.2011

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 184/1
Zemin No	: 19743803	Yüzölçüm	: 4.278,40 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beylikdüzü TSM		
Mahalle / Köy Adı	: KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ) Köyü		
Mevkii	: ADA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 21 / 2054		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	TİCARET MERKEZİ OLARAK AYRILMIŞTIR.		-	--

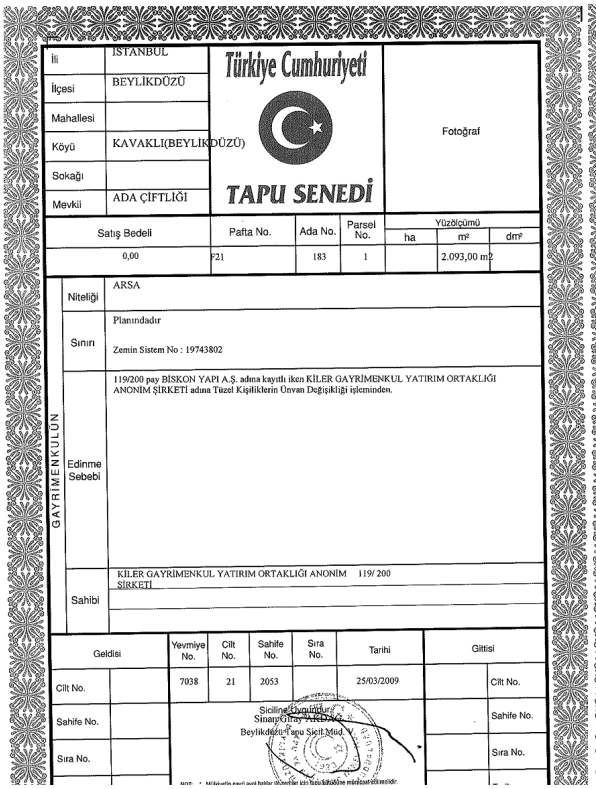
MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
50628548	BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		11 / 40	1.176,56	Satış - 08/10/2007 - 17204	- -
60086658	BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		7 / 200	149,74	Satış (Kalan) - 09/05/2008 - 10463	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	Kamu Haczi : KÜÇÜKÇEKMECE SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 04/02/2010 tarih 2010/1122 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 719.969,46 TL (Alacaklı : küçekmece sosyal güvenlik merkezi)		04/02/2010 - 1959	--
Şerh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nün 12/02/2010 tarih 2008/14831 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : -)		19/02/2010 - 2960	--
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nün 18/10/2010 tarih 2010/29246 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir		18/10/2010 - 16876	--

60245030	İSMAİL GÜRSEL ÖZKAN - ORHAN Oğlu		19 / 200	406,45	Satış - 13/05/2008 - 10592	- -
87042762	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		119 / 200	2.545,65	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 25/03/2009 - 7038	- -

Raporlayan: 10292-Önder ÖNDER
Kaydına Uygundur.
04.01.2011



İli: İSTANBUL
İlçesi: BEYLİKDÜZÜ
Mahallesi:
Köyü: KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ)
Sokağı:
Mevkii: ADA ÇİFTLİĞİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
0,00	F21	183	1		2.093,00 m2	

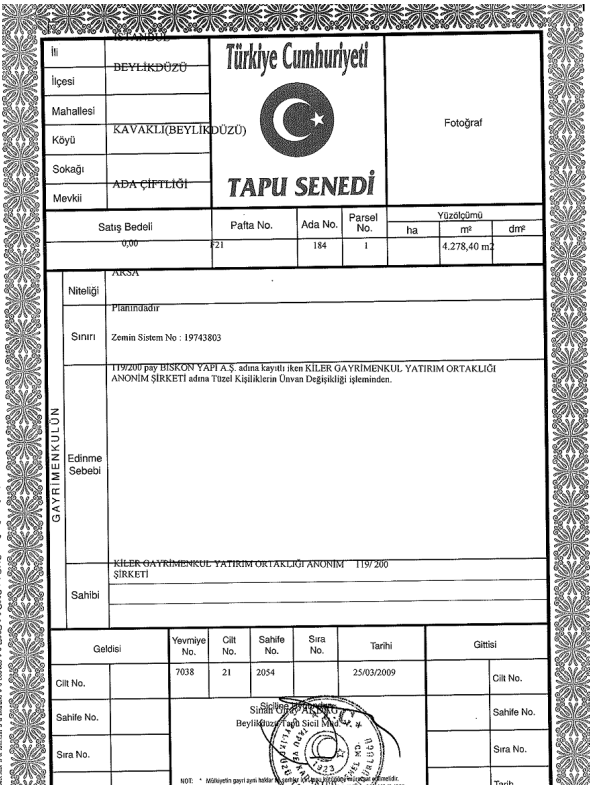
GAYRİMENKULÜN

Niteliği: ARSA
Sınırı: Planındadır
Zemin Sistem No : 19743802
Edinme Sebebi: 119/200 pay BİSKON YAPI A.Ş. adına kayıtlı iken KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
Sahibi: KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 119/200

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7038	21	2053		25/03/2009	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.

Sicilini Düzenleyen
Sınarı Görev ARDAÇ
Beylikdüzü Tapu Sicil Müd. V.

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakları ikinci fıkra kapsamına girmemektedir.



İli: İSTANBUL
İlçesi: BEYLİKDÜZÜ
Mahallesi:
Köyü: KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ)
Sokağı:
Mevkii: ADA ÇİFTLİĞİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
0,00	F21	184	1		4.278,40 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: ARSA
Sınırı: Planındadır
Zemin Sistem No : 19743803
Edinme Sebebi: 119/200 pay BİSKON YAPI A.Ş. adına kayıtlı iken KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
Sahibi: KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 119/200

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7038	21	2054		25/03/2009	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.

Sicilini Düzenleyen
Sınarı Görev ARDAÇ
Beylikdüzü Tapu Sicil Müd. V.

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakları ikinci fıkra kapsamına girmemektedir.

Ek:3

T.C.
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Durum Bürosu

Sayı : M.34.6.BEL.0.13. 2010/ 13 03/01/2010
Konu : İlgi yazı.

ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Meşrutiyet Mah. Hacı Mansur Sok. No:32/C
Osmanbey/ İST.

İlgi : 24.12.2010 tarih ve 160017 sayılı yazı İşleri Müdürlüğü kayıtlı dilekçeniz.

İlgi yazı ile istemiş olduğunuz imar durumu bilgileri İ.B.B Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre aşağıda düzenlenmiştir.

Beylikdüzü İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları dahilinde bulunan 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar İmar kanununun 15 ve 16. maddelerine göre uygulama görerek 183 ada 5 ve 6 parsel olarak tescil görmüştür. 183 ada 5 parsel Konut Alanında kalmakta olup, Emsal=2.00, H:27.50m, 183 ada 6 parsel ise B.H.A. (Belediye Hizmet Alanı) olarak planlanmıştır.

Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi sınırları dahilinde bulunan 336 ada 20 parsel sayılı taşınmaz Konut Alanında kalmakta olup Emsal=1.60, H:15.50m. olarak planlanmıştır. Yine aynı bölgede bulunan 481 ada 1 parsel, 482 ada 1 parsel, 483 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel ve 485 ada 1 parsellerin bulunduğu bölge kısmi Park Alanı, kısmi Sağlık Tesisi Alanı ve Konut Alanı, E=1.60, Hmax:15.50m. olarak planlanmıştır. Bahse konu parsellerin bulunduğu bölge İmar Planlarında Arazi Toplulaştırma Sınırı içerisinde kaldığından parsellerin birleştirilmesi ve Toplu Konut uygulaması ile yapılaşması önerilmiştir. Bu nedenle 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uygulama alanına alınmıştır. Arazi toplulaştırması ile ilgili söz konusu planın eki olan plan notlarının 23.2 maddesinde yapılaşma koşulları hakkında detaylı bilgi verilmektedir.(Ek) .

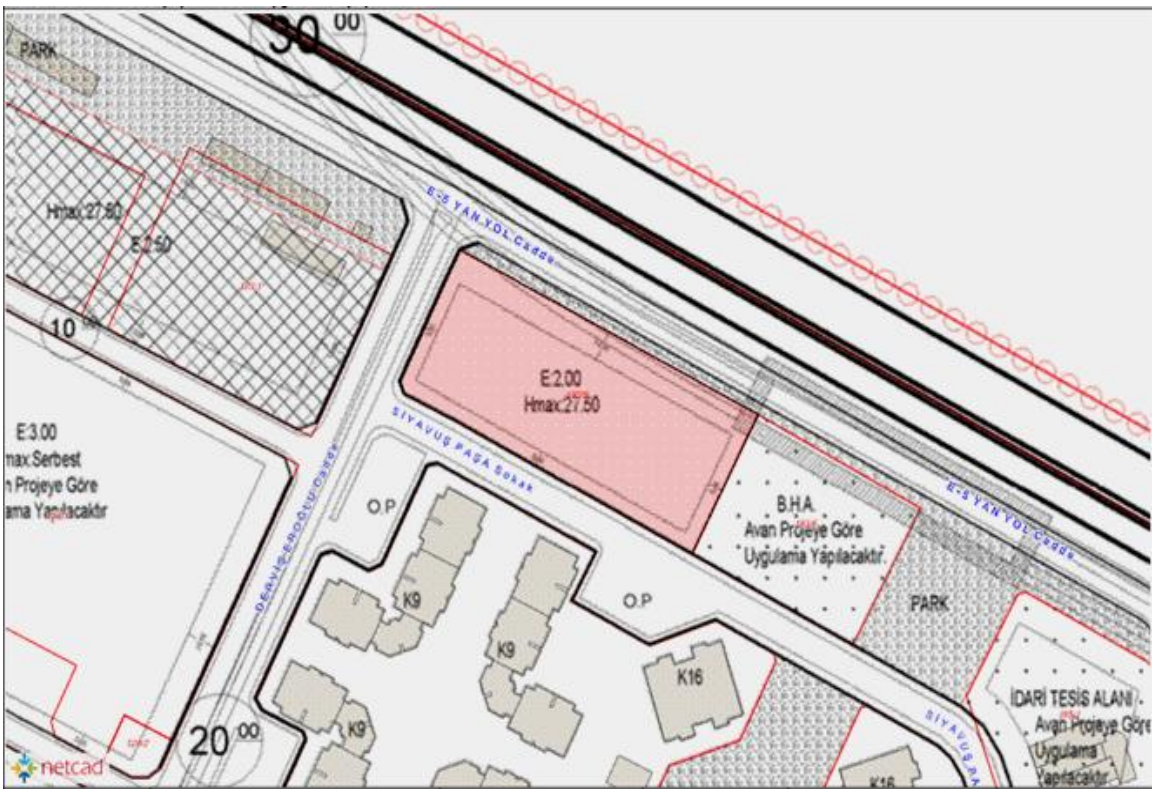
Blgilerinize rica ederim.

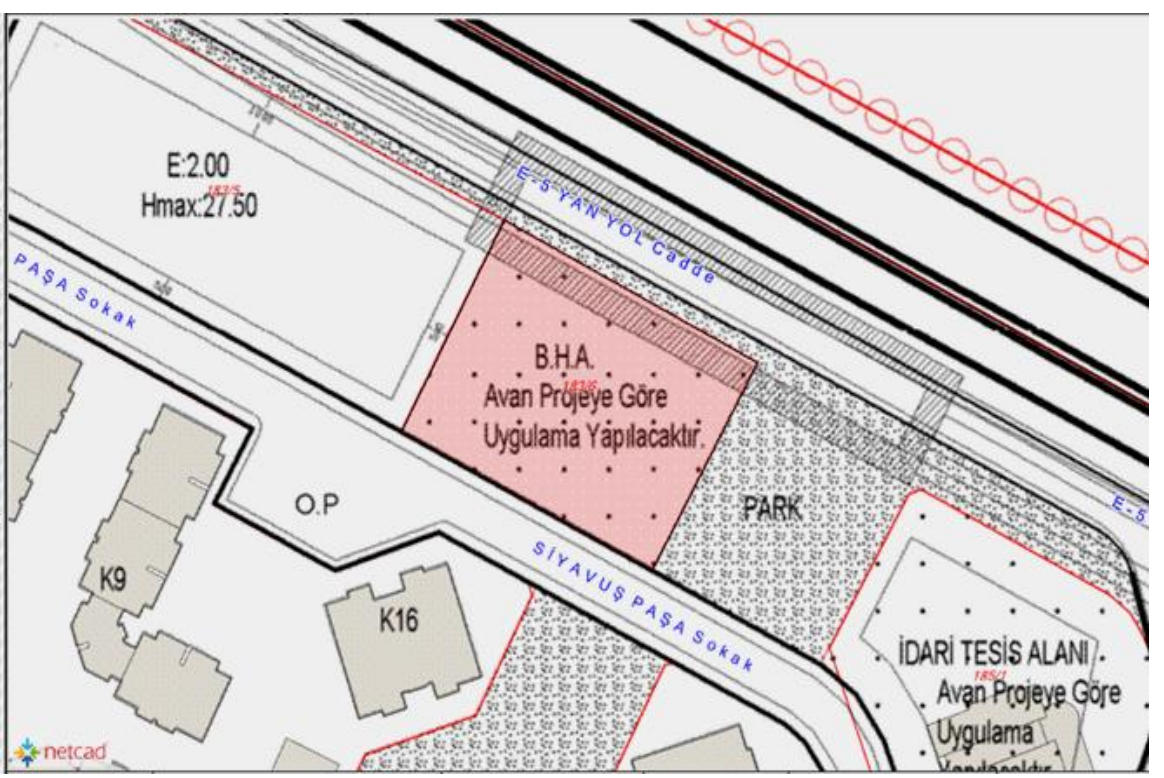
Ali GENÇBAY
Başkan Yardımcısı

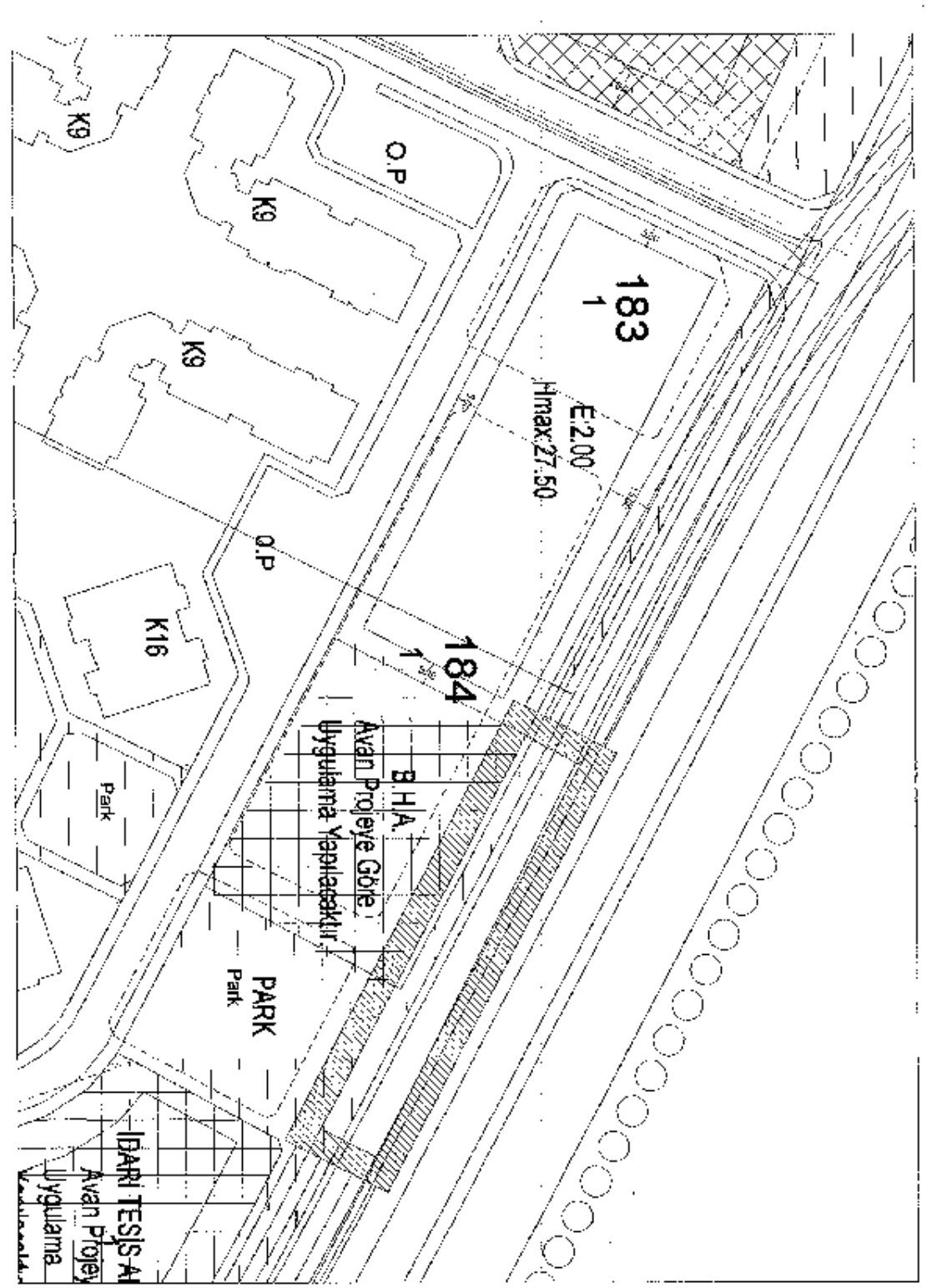
Ek:Plan Notu

B.Şehir Mah.Enver Adakan Cad. No:2 34520 Beylikdüzü/İSTANBUL Ayrıntılı bilgi için irtibat: Ö.AYDIN
Telefon: (0212) 866 70 00 Faks: (0212) 866 70 22http:\\www.beylikduzu.bel.tr

Ek:4


30 00
PARK
Hmax:27.50
E:2.50
10
E:3.00
max:Serbest
Projeye Göre
ama Yapılacaktır
E:2.00
Hmax:27.50
E-5 YAN YOL Caddesi
SİYAVUŞ PAŞA Sokak
O.P
K9
K9
K9
K16
B.H.A.
Avan Projeye Göre
Uygulama Yapılacaktır.
PARK
İDARİ TESİS ALANI
Avan Projeye Göre
Uygulama
20 00
netcad

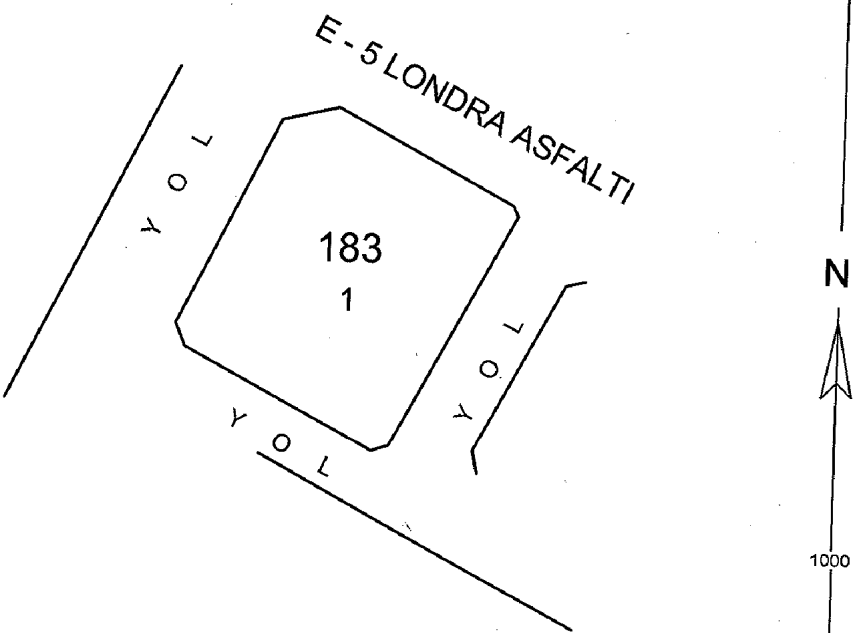

E:2.00
Hmax:27.50
E-5 YAN YOL Caddesi
PAŞA Sokak
B.H.A.
Avan Projeye Göre
Uygulama Yapılacaktır.
O.P
PARK
K9
K16
SİYAVUŞ PAŞA Sokak
İDARİ TESİS ALANI
Avan Projeye Göre
Uygulama
netcad


183
1
E:2.00
Hmax:27.50
184
1
K9
K9
K9
K16
O.P
O.P
B.H.A.
Avan Projeye Göre
Uygulama Yapılacaktır
Park
PARK
Park
İDARİ TESİS-A
Avan Proje
Uygulama

Ek:5

HARITA (PLAN) ÖRNEGI

İli : ISTANBUL İlçesi: BEYLİKDÜZÜ Köyü/Mah: KAVAKLI	KADASTRO						Yüzölçümü		
	Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde				
	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No	Ha	m^2	dm^2
		F21D23C2D	183	1			--	2093	00



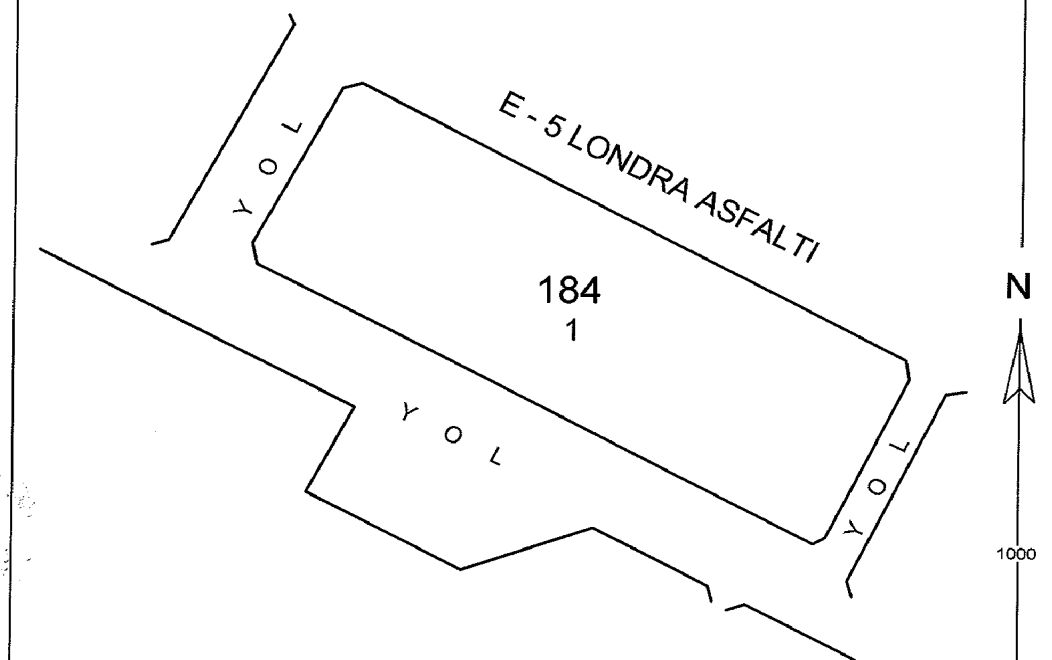
Kesilen Harcın	
Tarih	24.01.2011
No.	1499

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvani	Teknisyen	Kont.Müh./Memuru	Kadastro Müdürü
Adi ve Soyadi	Çetin BALABAN	Nesat ATİŞ	Mustafa AYDIN
Tarih	24.01.2011		

HARITA (PLAN) ÖRNEGI

İli : ISTANBUL İlçesi: BEYLİKDÜZÜ Köyü/Mah: KAVAKLI	KADASTRO						Yüzölçümü		
	Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde				
	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No	Ha	m^2	dm^2
		F21D23C2D	184	1			--	4278	40



Kesilen Harcın	
Tarih	24.01.2011
No.	1499

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvani	Teknisyen	Kont.Müh./Memuru	Kadastro Müdürü
Adi ve Soyadi	Çetin BALABAN	Neşat ATIŞ	Mustafa AYDIN
Tarih	24.01.2011	24.01.2011	24.01.2011
Imza/Mühür			

Ek:6

(Devamı 477 Sayfada)

31 günü esas alan Yıldızlı hesap yılı şirketin ticaret siciline tescil edildiği tarihler arası ayrarak Ana ve ayının 31 günü bitir

Kârın Dağıtımı
Madde 12

Şirketin safi kârı yapılacak her çeşit masrafın düşülmesi ve aşağıdaki Kuli kanun hükümleri gereğince ayrılacak Ve ihtiyat akçesi ayrılır, kalan bakiyeden Idaremiz sermayeye tekabül edecek Miktarı sermaye ile orantılı olarak hissedarlara dağıtılması ve şirket adına tahsis edilmesi veya muvakkaten, hizmetlere kullanılmak üzere şirkette bırakılmasına karar verilmesi hususları Genel Kurulun takdirindedir.

İhtiyat Akçesi
Madde 13

İhtiyat akçesi şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar her hesap döneminde Kanunun emrettiği miktarda ayrılır. Bu miktar sermayenin %20'sine ulaştıktan sonra ihtiyat akçesinin azalması halinde yeniden ihtiyat akçesinin ayrılmasına devam olunur.

Kanuni ve ihtiyari ihtiyat akçelerinden başka kanun ve esas sözleşme hükümlerine göre ayrılması gereken miktar safi kârdan ayrıldıktan sonra hissedarlara kar dağıtılabilir.

Kanuni Hükümler
Madde 14

Bu ana sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanununun hükümleri Tatbik olunur.

Damga Vergisi Geçici Maddesi

İşbu esas sözleşmeden doğan damga vergisi tutarı ödenmek suretiyle bağlı bulunduğu Beyoğlu Vergi Dairesi'ne ödenecektir.

Tahsil
Emine Ünsal imza
Ortak
Mehmet Ali Özdemir imza

(10AX)(1/403277)

STATİ TADİLLERİ

İSTANBUL

İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil Numarası: 268947 256523

Ticaret Ünvanı:
ELEGANZA OFİS MOBİLYA SİSTEMLERİ TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Ticari Merkezi: İstanbul Bağcılar Emniyet Mahallesi Yeşilyurt Caddesi No: 15

Ticaret Şirketimiz Genel Kurulunun 06.06.2006 tarihli olağan genel kurul toplantısında, Şirketin 2005 yılı faaliyetleri, bilanço ve kâr-zarar hesapları görüşülmüş, Yönetim Kurulu ibra edilmiş, Yönetim Kurulu üyeliklerine seçilen Mehmet Zengin, Ali Rıza Zengin, Ahmet Zengin ve Ali Rıza Zengin'in görevlerine devam etmeleri kabul edilmiştir.

Elegranza Ofis Mobilya Sistemleri Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 2005 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı

Elegranza Ofis Mobilya Sistemleri Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 2005 yılına ait genel kurul toplantısı, 06.06.2006 tarihinde Saat 09.30'da Aşağıdaki Hazırlanan Ayda Apt.

No:10/4/5 Kazlıçeşme İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğünün 21.06.2006 tarih ve 46739 sayılı yazılı izni ile Şirketin genel merkezinde Kanun ve Esas Sözleşme hükümleri gereğince aşağıdaki gündem maddelerini görüşmek üzere toplandı.

Toplantı 09.30'da gelen pay sahibinin temsil edilmesi ile açıldı.

Toplantıda, Şirketin mevcut ve temsil edilen sermayesinin 6.500.000,00 YTL'lik kısmına tekabül eden 26.000 adet hisse 650.000,00 YTL sermayeyle temsil edildiği, Şirket Esas Sözleşmesinin 18. maddesi gereğince toplantının Şirket Yönetim Kurulu Başkanı Mustafa Zengin'in başkanlığında yapılmasına karar verildi.

Toplantı başkanlığına Mustafa Zengin'in, oy toplayıcılığına Mustafa Zengin'in ve katip olarak da Nurgen Özaldı'nın seçilmelerine oy birliğiyle karar verildi.

Gündemin 2. maddesinin görüşülmesine geçildiğinde, Yönetim Kurulu Başkanı tarafından, 2005 yılı faaliyetleri ve Şirket'in mali durumu hakkında ortaklara detaylı bilgi verildi.

Yönetim Kurulu Başkanının bu konudaki sunuşundan sonra, Yönetim Kurulu Raporu okunarak müzakere edildi ve oylamaya sunuldu. Yapılan oylama sonucunda, Yönetim Kurulu Raporunun oy birliğiyle kabulüne karar verildi.

Gündemin 3. maddesinin görüşülmesine geçildiğinde, Bağımsız Denetim Kuruluşu Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin 2005 yılı faaliyetleri ve hesapları hakkında hazırlamış olduğu Bağımsız Denetçi Raporu okunarak müzakere edildi ve oylamaya sunuldu. Yapılan oylama sonucunda, Bağımsız Denetçi Raporunun oy birliğiyle kabulüne karar verildi.

4. Gündem maddesinin görüşülmesine geçildiğinde, 2005 yılı Bilanço ve Kâr-Zarar hesapları okunarak müzakere edildi ve oylamaya sunuldu. Yapılan oylama sonucunda bilanço ve Kâr-Zarar hesapları oybirliğiyle kabul edildi.

5. Yapılan oylama sonucunda yönetim kurulu üyeleri oybirliğiyle ibra edildiler. Yönetim kurulu üyeliklerine müzakeresiz olarak oybirliğiyle aynen devam edildi.

6. Şirketin sermayesinin 1.300.000,00 YTL'den 6.500.000,00 YTL'ye çıkarılmasına oybirliğiyle karar verildi.

Yeni Şekil Sermaye
Madde6

Şirketin sermayesi 1.300.000,00 YTL'den 6.500.000,00 YTL'ye çıkarılmıştır. Bu sermaye her biri 1 YTL itibari değerde 6.500.000 adet hisseye bölünmüştür. Bu hisselerden 1.222.300,00 YTL'si Muhasebe Hesaplarından, 4.577.700,00 YTL'si Nakit Karşılığı olmak üzere toplam 5.800.000,00 YTL'si ödenmiştir.

Şirketin sermayesi 6.500

(Baştarafı 603. Sayfada)

dairesinde en geç 3 (üç) yıl içinde ödenecektir. Bu hususdaki ilanlar ana sözleşmenin ilan maddesi uyarınca yapılır.

Yönetim Kurulu Ve Süresi
Madde 8

Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak hissedarlar arasından seçileecek en az 3 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu Üyeleri en çok 3 (üç) yıl için seçilirler. Seçim süresi sona eren Yönetim Kurulu Üyeleri yeniden seçilebilirler. Genel Kurul, lüzum görürse Yönetim Kurulu Üyelerini her zaman değiştirebilir.

Şirketi Temsili
Madde 9

Şirketin Yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket tarafından verileecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirket ünvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu'nun 319'ncu Maddesi'ne göre Şirketi temsil ve idare yetkisinin hepsini veya bazılarını Yönetim Kurulu Üyesi olan bir veya birkaç muralıhas üyeye veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan Müdürlere bırakabilir.

Şirketi işlerinin ve faaliyetinin gelişmesi ile Yönetim Kurulu lüzum ve ihtiyaç gördüğü takdirde idare işlerinin ve görevlerinin kendi üyeleri arasında ne şekilde ve hangi esaslar dairesinde taksim edileceğini tespit eder.

Denetçiler
Madde 10

Genel Kurul, gerek hissedarlar arasından, gerekse dışardan en çok 3 (üç) yıl için 1 (bir) veya birden fazla denetçi seçer. Bunların sayısı 5'i geçemez. Genel Kurul seçilen Denetçiyi her zaman azil ve yerine diğer bir kimseyi tayin edebilir.

Görev süresi biten denetçilerin tekrar denetçiliğe seçilmesi caizdir.

Denetçiler Türk Ticaret Kanunu'nun 353- 357 maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdür.

Genel Kurul
Madde 11

Genel Kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır:

Davet Şekli: Genel Kurullar olağan veya olağanüstü olarak toplanırlar. Bu toplantılara davette Türk Ticaret Kanununun 355, 365, 366 ve 368 hükümleri uygulanır.

a- Toplantı Vakti: Olağan genel kurul toplantıları şirketin hesap devresi sonundan itibaren 3 ay içerisinde ve senede en az bir defa, olağanüstü genel kurul toplantıları ise şirketin işleri icap ettiği hallerde ve zamanda yapılır.

b- Rey Verme ve Vekil Tayini: Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan hissedarlar veya vekillerinin her hisse için bir oyu vardır. Genel Kurul toplantılarında hissedarlar kendilerini diğer hissedarlar veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtası ile temsil ettirebilirler. Şirket hissedarları olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri hissedarların sahip olduğu oyları kullanmaya yetkilidir.

c- Müzakerelerin Yapılması Ve Karar Nisabı: Şirket genel kurul toplantılarında Türk Ticaret Kanununun 369 maddesinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Genel Kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabiidir, d- Toplantı Yeri: Genel kurul şirketin müsecel adresinde toplanır.

Toplantılarda Komiser Bulunması
Madde 12

Gerek olağan ve gerekse olağanüstü genel kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı komiserinin bulunması ve toplantı tutanaklarının ilgililerle birlikte imza edilmesi şarttır. Komiserin gıyabında yapılacak genel kurul toplantılarında alınacak kararlar ve komiserin imzasını taşımayan toplantı tutanakları geçerli değildir.

İlan: Madde 13

Şirkete ait ilanlar Türk Ticaret Kanunu'nun 37. Maddesinin 4. Fıkrası hükümleri saklı kalmak şartı ile şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile en az 15 gün evvel yayınlanır. Mahallinde gazete yayınlanmadığı takdirde ilan en yakın yerdeki gazete ile yapılır. Ancak Genel Kurulun toplantıya çağrılması ile ilgili ilanlar Türk Ticaret Kanunu'nun 368. maddesi hükümleri gereğince ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az iki hafta evvel yapılması zorunludur. Sermayenin azaltılması veya tasfiyesine ait ilanlar için kanunun 397. ve 438. maddelerindeki hükümler uygulanır.

Hesap Dönemi
Madde 14

Şirketin hesap yılı Ocak Ayının ilk gününden başlar, Aralık ayının sonunca günü biter. Fakat ilk hesap yılı şirketin Ticaret Sicili'ne tescil suretiyle tüzel kişilik kazandığı tarihten başlar ve o yılın Aralık ayının son günü sona erer.

Kar'ın Tespiti Ve Dağıtımı
Madde 15

Şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi şirketçe ödenmesi ve ayrılması zaruri olan miktarlar hesap senesi sonunda tespit olunan gelirden indirildikten sonra geriye kalan miktar safi karı teşkil eder. Safi karın tespiti hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun, Vergi Usül Kanunu'nun vesair Mali Kanunların hükümlerine uyulur.

Yukarıdaki madde gereğince tespit olunacak safi kardan ödenmesi gereken vergiler düşüldükten sonra kalan miktardan:

a- % 5 nispetinde Kanuni yasal yedek akçe ile

b- Ödenmiş sermayenin % 5'i nispetinde birinci temettü payı ayrılır.

c- Yasal Yedek Akçe ile birinci temettü hissesinin ayrılmasından sonra kalan kardan Genel Kurul kararı ile en az % 10'u Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerine en fazla % 10'u da Şirket'in Müdür, Memur ve müstahdemlerine tahsisi olunabilir.

d- Kalan kar, Genel Kurul kararına göre kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak, dağıtılabileceği gibi, dağıtılmayarak, herhangi bir yedek akçe olarak da muhafaza edilebilir,

e- Ortaklara dağıtılmasına karar verilen birinci ve ikinci temettü payının hangi tarihte ödeneceği genel Kurul tarafından tespit olunur

f- Türk Ticaret Kanunu'nun 466/3 maddesi hükmü saklıdır.

Yedek Akçe
Madde 16

Şirket tarafından ayrılan yedek akçeleri hakkında T.T.K'nun 466-467 maddeleri hükümleri uygulanır.

Kanuni Hükümler
Madde 17

İşbu esas mukavelede yazılı olmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu'nun konuya ait hükümleri uygulanır.

Geçici Hükümler:
Kuruluş Giderleri Geçici Madde 1

Şirketin kuruluşuna ilişkin, kurucular tarafından yapılan ve kuruluş için gerekli addolunan bilcümle harcamalar şirketin masraflarına intikal ettirilir.

İlk Yönetim Kurulu Üyeleri Geçici Madde 2

İlk Yönetim Kurulu üyesi olarak birinci olağan Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere;

1- T.C. Uyruklu 12532336724 T.C.Kimlik Numaralı Ali Tezölmez

2- T.C.Uyruklu 398175711618 T.C.Kimlik Numaralı Ahmet Hasan Uysal

3- Aresta Gıda Tic. Ve San.A.Ş.Temsilen Suadiye Mah.Kitapçı Sok.Gülmen Apt.No: 8/8 Kadıköy- İstanbul adresinde mukim T.C.Uyruklu 39823571480 T.C.Kimlik Numaralı Sefa Uysal Seçilmişlerdir.

Temsil
Geçici Madde 3

Şirket her türlü hukuki fiil, işlem ve operasyonlardan ötürü Ali Tezölmez ve Ahmet Hasan Uysal tarafından şirket kaşesi altına vazedecekleri münferit imzaları ile en geniş şekilde temsil ve ilzam edilir.

Yani şirketçe re'esen tanzim ve imza olunan şirketi taahhüt altına sokan evrak,mukavelename, senet ve sair bilumum evrakların muteber olabilmesi ve şirketi her hususta temsil ve ilzam etmesi için şirket ünvanı altına imzaya yetkili kılınan şahıslardan herhangi birisinin imzasının bulunması yeterli olacaktır.

İlk Denetçi
Geçici Madde 4

İlk 1 yıl için görev yapmak üzere denetçi olarak T.C. uyruklu 37066438614 T.C.Kimlik numaralı Kavacık Rüzgarlıbahçe Mah.Cumhuriyet Cad. Kayın Sok.Asaş İş merkezi G Blok K: 3 Beykoz- İstanbul adresinde mukim Nurfan Kartal seçilmiştir.

İlgililer:
Ali Tezölmez
Sencer Hande Tezölmez
Ahmet Hasan Uysal
Berut Aslı Uysal
Aresta Gıda Ticaret Anonim Şirketi Adına Vekaleten: Nurfan Kartal
Rüzgarlı Bahçe Mah.Cumhuriyet Cad.Kayın Sk.Asaş İş Merkezi G Blk K: 3 Kavacık/İst.

Düzeltme Beyanı

Beşiktaş 13 noterliğinden 29.2.2008 tarih ve 3723 yevmiye nolu ile tanzim ve onaylı Novako Uluslararası Danışmanlık Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi " ne ait şirket ana sözleşmesinin Amaç ve Konu başlıklı 3. maddesinin 1.satırından sonra

"Ulusal ve uluslararası piyasalarda üretilen her türlü malın ticareti, alımı- satımı bu konularla ilgili malların temini için danışmanlık hizmetlerinin verilmesidir." cümlesini eklediğimizi, Aynı maddenin A,B,C ve Ç maddeleri sözleşmeden tamamen çıkarılmış olup, "D" maddesi "A" olarak, "E" maddesi de "B" olarak düzeltilin i şt ir.

Aynı sözleşmenin 3.maddesinin F, G ve H maddeleri de sözleşmeden tamamen çıkarılmıştır.

"I" maddesi "C" olarak, "i" maddesi de sözleşmeden tamamen çıkarılmış olup, "J" maddesi "D" olarak, "K" maddesi "E" olarak düzeltilmiştir.

diğer maddelerin aynen baki ve muteber olduğunu müvekkillerim adına vekaleten beyan ederim.

Beyan Eden
Ali Tezölmez, Sencer Hande Tezölmez,
Berut Aslı Uysal, Ahmet Hasan Uysal, Aresta Gıda Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi adlarına vekaleten Nurfan Kartal Rüzgarlı Bahçe Mah. Cumhuriyet Cad. Asaş İş Merkezi G Blok K 3 Beykoz İstanbul

İmza

(10/A)(11/121265)

STATÜ TADİLLERİ

İSTANBUL

İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil Numarası: 563609

Eski Ticaret Ünvanı:
BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ
Yeni Ticaret Ünvanı:
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Ticari Merkezi: İstanbul Güngören Gaziosmanpaşa Cad. No.28

Ticari Merkezi İle Sicil Numarası Ve Ünvanı Yukarıda yazılı bulunan Şirketin Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 27.2.2008 tarihinde onayından geçen tadil mukavelesinin, 5.3.2008 tarihli olağan genel kurul kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 10.3.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Biskon Yapı Anonim Şirketi'nin 05/03/2008 Tarihinde Yapılan Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı

Biskon Yapı Anonim Şirketi'nin Olağan Genel Kurul Toplantısı 05/03/2008 tarihinde saat 15:00'da şirketin merkez adresi olan Merkez Mahallesi Gaziosmanpaşa Caddesi No: 28 Güngören/İstanbul adresinde Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğü'nün 04/03/2008 tarih ve 10468 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Komiseri Mehmet Akarsu gözetiminde yapılmıştır. T.T.K'nun 370.maddesi gereğince ilansız yapılan toplantıda Haziran Cetvelinin tetkikinden şirketin toplam 70.000.000,00 YTL sermayesine tekabül eden 70.000.000 adet hissenin 8.384.880 adet hissesi asaleten 61.615.120 adet hissesi temsilen olmak üzere toplantıda temsil edildiği ve herhangi bir hususa itirazın olmadığı, böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmesinin asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı başkan tarafından açılarak,gündemin görüşülmesine başlanmıştır.

1. Divan Başkanlığına Ümit Kiler'in, oy toplayıcılığına Mine Gül'ün ve katipliğe Serkan Ertekin'in seçilerek başkanlık divanının oluşturulmasına oy birliği ile karar verildi.
2. Olağan genel kurul tutanaklarının imzalanması için Divan Heyetine yetki verilmesine oy birliği ile karar verildi.
3. Şirketimizin 2007 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu faaliyet raporları ve Denetçi raporları ve 2007 yılına ait bilanço ve kar/zarar hesapları okundu ve her birinin ayrı ayrı tasdikine oy birliğiyle karar verildi.
4. Yönetim Kurulu üyeleri ile şirket denetçisinin 2007 yılındaki faaliyetleri ile ilgili olmak üzere ayrı ayrı ibra edilmelerine oybirliğiyle karar verildi.

(Devamı 605 . Sayfada)

Ek:7

T.C.
BEŞİKTAŞ BEŞİNCİ NOTERLİĞİ
Barbaros Bulvarı Muhtar Evvel Sok.
Beşiktaş - İSTANBUL
ÖRNEK

31 EKİM 2007

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

№ 33267

Tarih : 05.12.2005 No : 400276

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Güler YILDIRIM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI