KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.12.2011

R. No: 2011A506

ISO9001:2008
FS 5O9685

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAVAKLI'DA 2 ADET ARSA

BEYLİKDÜZÜ/ İSTANBUL

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **30.12.2011** tarihinde **2011A506** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ	Cumhuriyet Mahallesi, Siyavus Paşa Sokak, 184 ada, 1 no'lu ve 183 ada, 1 no'lu parseller, Beylikdüzü/ İstanbul
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	2 adet boş durumda olan arsa.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı (Beylikdüzü) köyü, F21 pafta, 183 ada, 1 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 2.093,00 m^2 yüzölçümüne sahip ve 184 ada, 1 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 4.278,40 m^2 yüzölçümüne sahip, "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (119/200) hisse ile" mülkiyetindeki gayrimenkuller.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlar 21.01.2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli "Beylikdüzü Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. ▪ 184 ada, 1 no'lu parsel kısmen "Konut Alanı" kısmen "Belediye Hizmet Alanı" lejandında kalmaktadır. ▪ 183 ada, 1 no'lu parsel "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır.

KONU TAŞINMAZLARIN 30.12.2011 TARİHİ İTİBARİ İTİBARİYLE KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

7.980.000.-TL	**4.220.000.-USD**
(Yedimilyondokuzyüzseksenbin.-TürkLirası)	**(Dörtmilyonikiyüzyirmibin.-AmerikanDoları)**

KONU TAŞINMAZLARIN 30.12.2011 TARİHİ İTİBARİYLE KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

9.416.400.-TL	**4.979.600.-USD**
(Dokuzmilyondörtyüzonaltıbindörtyüz-TürkLirası)	**(Dörtmilyondokuzyüzyetmişdokuzbinaltıyüz.-AmerikanDoları)**

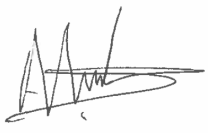
1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.

2- 1 USD= 1,8889.-TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

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

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

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



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası 5
1.2 Rapor Türü 5
1.3 Raporu Hazırlayanlar 5
1.5 Dayanak Sözleşmesi 5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler 5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar 5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 5
1.9 Şirket Bilgileri 6
1.10 Müşteri Bilgileri 6
BÖLÜM 2 8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler 8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi 8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi 8
2.1.3 Maliyet Yöntemi 8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı 9
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi 9
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli 9
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi 11
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri) 12
2.3.2 Düzenli Likiditasyon Değeri 12
2.3.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 12
BÖLÜM 3 14
GENEL VE ÖZEL VERİLER 14
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler 14
3.1.1 Demografik Veriler 14
3.1.2 Ekonomik Veriler 15
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 16
3.2.1 İstanbul İli 16
3.2.2 Beylikdüzü ilçesi 17
BÖLÜM 4 20
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ 20
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri 20
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 20
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri 22
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri 22
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 25
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) 25
4.6 Hukuki Sorumluluk 25
BÖLÜM 5 27
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ 27
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri 27
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı 29
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler 29
BÖLÜM 6 31
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ 31
BÖLÜM 7 33
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER 33
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 33
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi 33
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi 34
7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı 36
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi 40
BÖLÜM 9 42
SONUÇ 42
BÖLÜM 10 44
EKLER 44

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.11.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2011 tarihinde, 2011A506 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerleme raporu İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı (Beylikdüzü) köyü, F21 pafta, 183 ada, 1 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 2.093,00 m^2 yüzölçümüne sahip ve 184 ada, 1 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 4.278,40 m^2 yüzölçümüne sahip, "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (119/200–hisse ile)" mülkiyetindeki gayrimenkullerin 30.12.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 05.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	19.11.2007	04.02.2008	31.03.2008
Rapor Numarası	2007A416	2008REV41-8	2008REV132-5
Raporu Hazırlayanlar	Selen YAZICI-CoşkunKANBEROĞLU	Selen YAZICI-CoşkunKANBEROĞLU	Selen YAZICI- Işıl DİNÇER CoşkunKANBEROĞLU
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	3.379.000.-TL	3.650.000.-TL	3.689.000.-TL

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi, No:96, Kat:3, Esenyurt/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

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

2.1.3 Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

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

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik bekleyişlerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik bekleyişler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller "Eurobond" olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2020 vadeli Eurobond'u olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri[1]

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenilen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3 : Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenilen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı

[1] *Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25*

olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2019 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu onarının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özeliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri[2]	**Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı**
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçe)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları , gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illlerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerleme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.[3]

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,…)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabileceği doğrudur.

Genel Kapitalizasyon Oranı

[2] *Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23*

[3] *International Valuation Standarts, Sixth Edition , 2003 , p.323*

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.[4]

Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenilen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetlerı olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

Özsermaye maliyeti = R_f + Özsermaye beta ($E(R_m)-R_f$)

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenilen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması(kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

Risk primi ise; 2.2.1 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özelini ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerleme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yöntemine benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yönteminde mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman

[4] *The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489*

[5] *Damodaran on Valuation,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21*

yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ilse satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.3.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

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

2.3.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Ekonomik Veriler[6]

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

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

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

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

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

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

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi,

[6] *TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.*

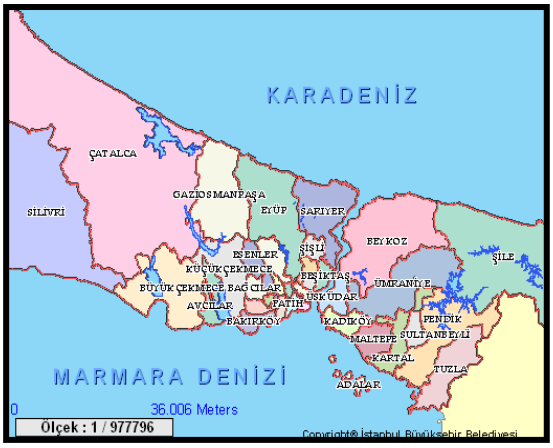
2010 Eylül ayında yapılan referandumumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar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

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

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

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



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

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

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

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

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

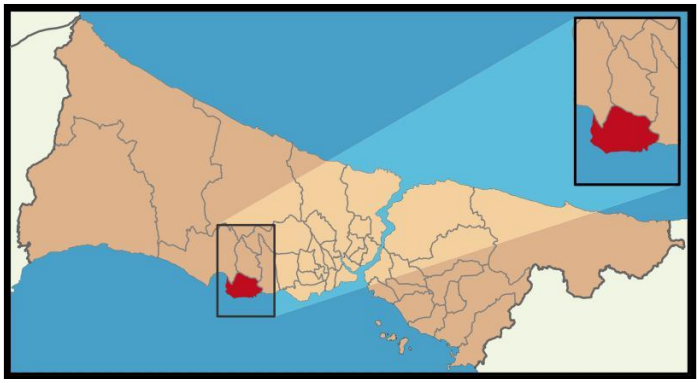
İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölü'ne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölü'ne dökülen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

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

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

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

3.2.2 Beylikdüzü ilçesi



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

Beylikdüzü ilçesi; TEM ve D-100 Karayolu ile doğuda İstanbul şehir merkezine, batıda Avrupa'ya bağlanmakta olup, Atatürk Havaalanı'na 21 km. uzaklıktadır. Beylikdüzü ilçe sınırları, 3.738

hektar alanı kapsamaktadır. 2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre Beylikdüzü'nün ilçe nüfusu toplam 204.873 kişidir.

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

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

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü	Beylikdüzü
Bucağı	:	-	-
Mahallesi	:	-	Küçükbakkalköy
Köyü	:	Kavaklı (Beylikdüzü)	Kavaklı (Beylikdüzü)
Mevkii	:	Ada Çiftliği	Ada Çiftliği
Pafta No.	:	F21	F21
Ada No.	:	183	184
Parsel No.	:	1	1
Yüzölçümü	:	2.093,00 m²	4.278,40 m²
Niteliği	:	Arsa	Arsa
Maliği	:	Kiler GYO A.Ş.	Kiler GYO A.Ş.
Hissesi	:	119/200	119/200

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

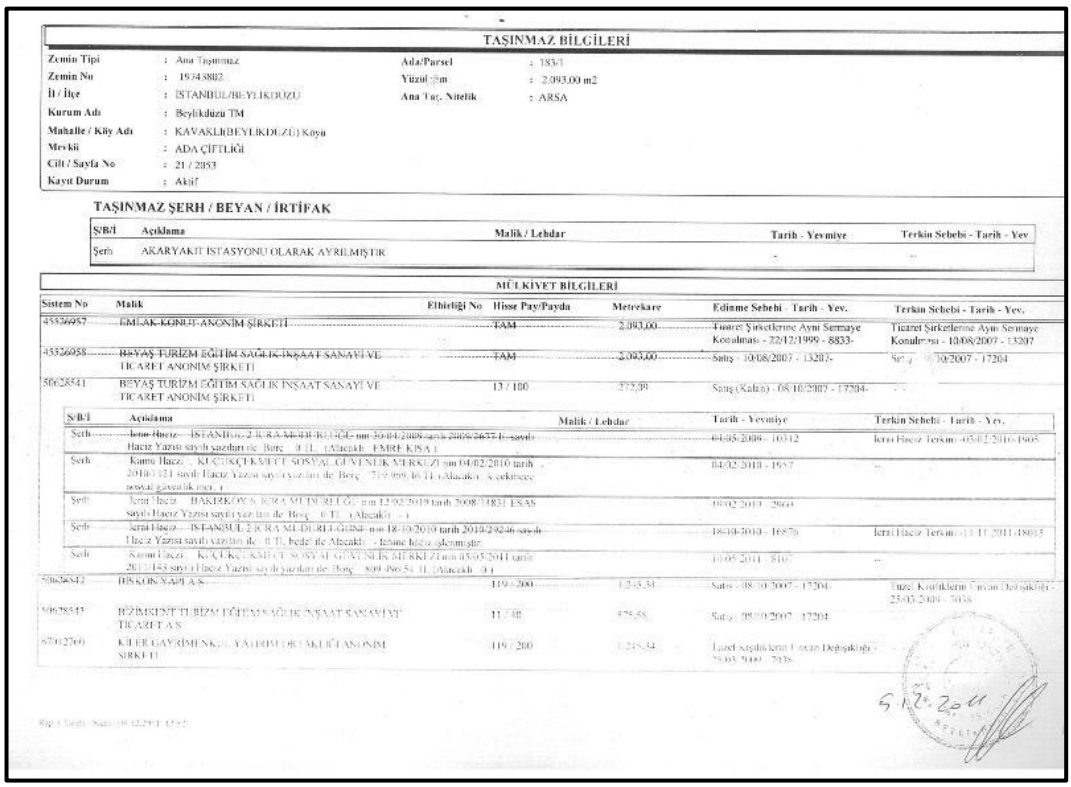
İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Beylikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 05.12.2011 tarihinde yapılan incelemeye ve 05.12.2011 tarihli onaylı takyidat belgesine göre, değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan hak ve sınırlamalar aşağıda listelenmiştir;

183 Ada, 1 No'lu Parsel

Şerhler Hanesi'nde;

- 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) (04.02.2010 tarih, 1957 yevmiye no.) (Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde)
- İcrai Haciz: Bakırköy 6. İcra Müdürlüğü'nün 12.02.2010 tarih, 2008/14831 esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılar ile Borç: 0 TL (Alacaklı: -)(19.02.2010 tarih, 2960 yevmiye no.) (Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde)
- Kamu Haczi: Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 05.05.2011 tarih, 2011/143 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 809,496,54 TL (Alacaklı: : -) (10.05.2011 tarih, 8107 yevmiye no.) (Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde)

***Söz konusu hacizlerin tümü "Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş." hissesi üzerindedir.**



TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 183/1
Zemin No	: 19343802	Yüzölçümü	: 2.093,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Yap. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beylikdüzü TM		
Mahalle / Köy Adı	: KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ) Köyü		
Mevkii	: ADA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 21 / 2053		
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

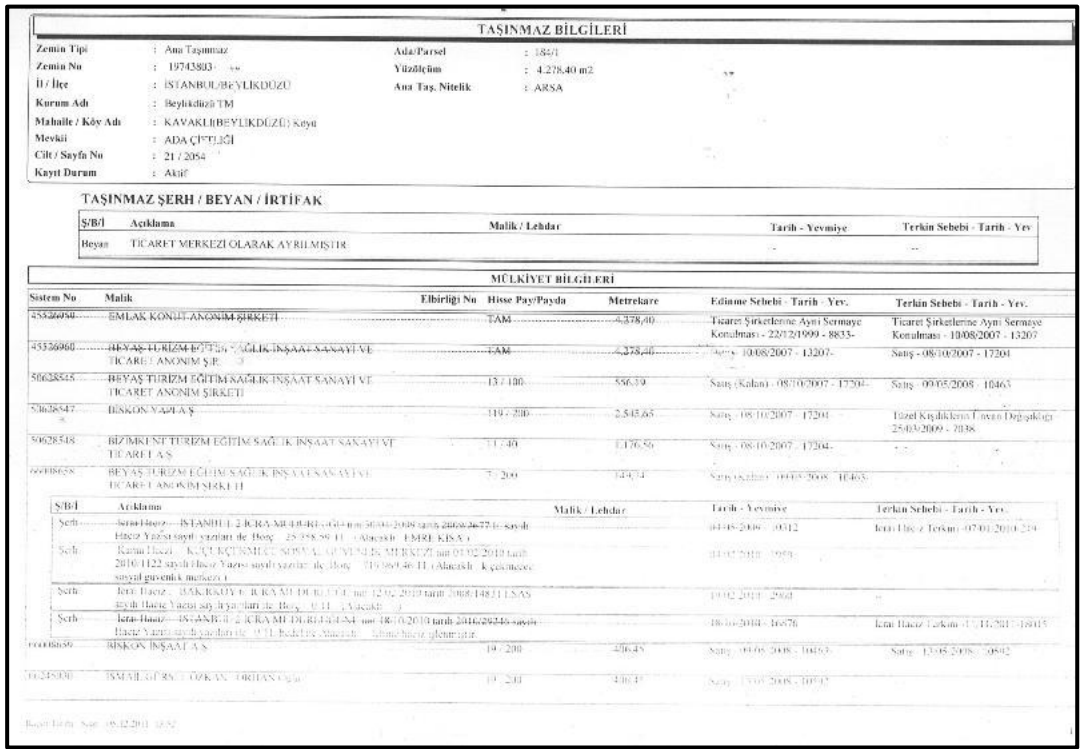
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
45526957	EMLAK KONUT ANONİM ŞİRKETİ		TAM	2.093,00	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 22/12/1999 - 8833-	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 10/08/2007 - 13207
45526958	BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	2.093,00	Satış - 10/08/2007 - 13207-	Sat...g - 10/2007 - 17204
50628541	BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		13 / 100	272,09	Satış(Kalkış) - 08/10/2007 - 17204-	-

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İcra Haciz - İSTANBUL 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 30/04/2008 tarih 2008/2677 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 0 TL (Alacaklı : EMRE KISA)		01/05/2008 - 10312	İcrai Haciz Terkin - 05/12/2010-19/05
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 : k.çekmece sosyal güvenlik merk...)		04/02/2010 - 1957	-
Şerh	İcra 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 : - tahsine binaen işlenmiştir.		18/10/2010 - 16876	İcrai Haciz Terkin - 13.11.2011-18015
Şerh	Kamu Haczi - KÜÇÜKÇEKMECE SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ'nin 05/05/2011 tarih 2011/1433 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 809.196,54 TL (Alacaklı : -)		10/05/2011 - 810	-
50628542	HİS KONSAN A.Ş.	119 / 200	1.245,34	Satış - 08/10/2007 - 17204	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 25/05/2009 - 7038
50628543	BİZİMSİTE TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	11 / 200	479,58	Satış - 08/10/2007 - 17204	
50632760	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	119 / 200	1.245,34	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 25/05/2009 - 7038	

184 Ada, 1 No'lu Parsel

Şerhler Hanesi'nde;

- Ticaret merkezi 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) (04.02.2010 tarih, 1957 yevmiye no.) (Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret 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: -)(19.02.2010 tarih, 2960 yevmiye no.) (Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde)
- İhtiyati Tedbir: 1. Asliye Hukuk Mahkemesine Büyükçekmece'nin 26.04.2011 tarih, 2011/341 ES sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) (27.04.2011 tarih, 7283 yevmiye no. İle) **(Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde)**



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 TM		
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.
45526950	EMLAK KONUT ANONİM ŞİRKETİ		TAM	4.278,40	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 22/12/1999 - 8833-	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 10/08/2007 - 13207
45526960	BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİR...		TAM	4.278,40	Satış - 10/08/2007 - 13207-	Satış - 08/10/2007 - 17201
50628515	BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		13 / 100	556,39	Satış (Kalan) - 08/10/2007 - 17201-	Satış - 09/05/2008 - 10463
50628547	BİSKON YAPI A.Ş.		119 / 200	2.545,65	Satış - 08/10/2007 - 17201	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 25/03/2009 - 7038
50628548	BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		11 / 40	1.176,50	Satış - 08/10/2007 - 17204-	
50628658	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	İcra Hacz... İSTANBUL 2 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ ... nin ... sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Hacz ... TL sayılı		11/05/2009 - 09312	İcra Hac. / Terkin - 07/01/2010 - 219
Şerh	Kamu Haczi ... KÜÇÜKÇEKMECE SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 01/02/2010 tarih 2010/1122 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Hacz ... TL Alacaklı ... İş yerimizce sayılı güvenlik memuru (		11/02/2010 - 09591	
Şerh	İcra Hacz... İSTANBUL 2 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/01/2010 tarih 2008/14811 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Hacz ... TL (Alacaklı : ...)		19/02/2010 - 25961	
Şerh	İcra Hacz... İSTANBUL 2 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/01/2010 tarih 2010/2934 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ... TL Alacaklı ... İşlem hacze işlenmiştir.		18/01/2010 - 16576	İcra Hacz / Terkin - 11/11/2011 - 18015
87047767	BİSKON İNŞAAT A.Ş.	19 / 200	2.545,65	Satış - 11/05/2008 - 10463-	Satış - 12/05/2008 - 10502
10245830	İSMAİL GÜRSES / OZKAN TORTAN Çağın	19 / 200	2.545,65	Satış - 12/05/2008 - 10502	

Rapor Tarihi: 05.12.2011 - 15:52

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İhtiyati Tedbir - TASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE BÜYÜKÇEKMECE nin 26/04/2011 tarih 2011/341 ES sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)		27/04/2011 - 7283	-
87047767	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	119 / 200	2.545,65	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 25/03/2009 - 7038-

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İhtiyati Tedbir - TASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE BÜYÜKÇEKMECE nin 26/04/2011 tarih 2011/341 ES sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)		27/04/2011 - 7283	-

Raporlayan: 10292 Önder ÖNDER
Kaydına Uygundur.
05.12.2011

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

İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden yapılan incelemeye göre 183 ada, 1 parsel no'lu taşınmaz ile 184 ada, 1 no'lu taşınmaz; 25.03.2009 tarih, 7038 yevmiye no ile, Biskon Yapı A.Ş. mülkiyetinde iken, **"Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği"** ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

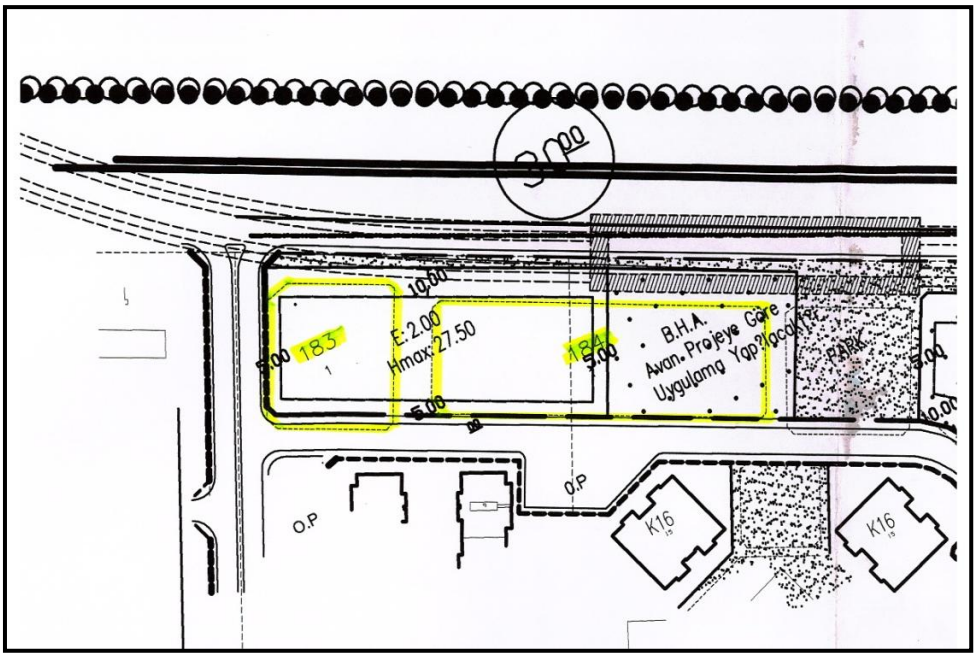
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

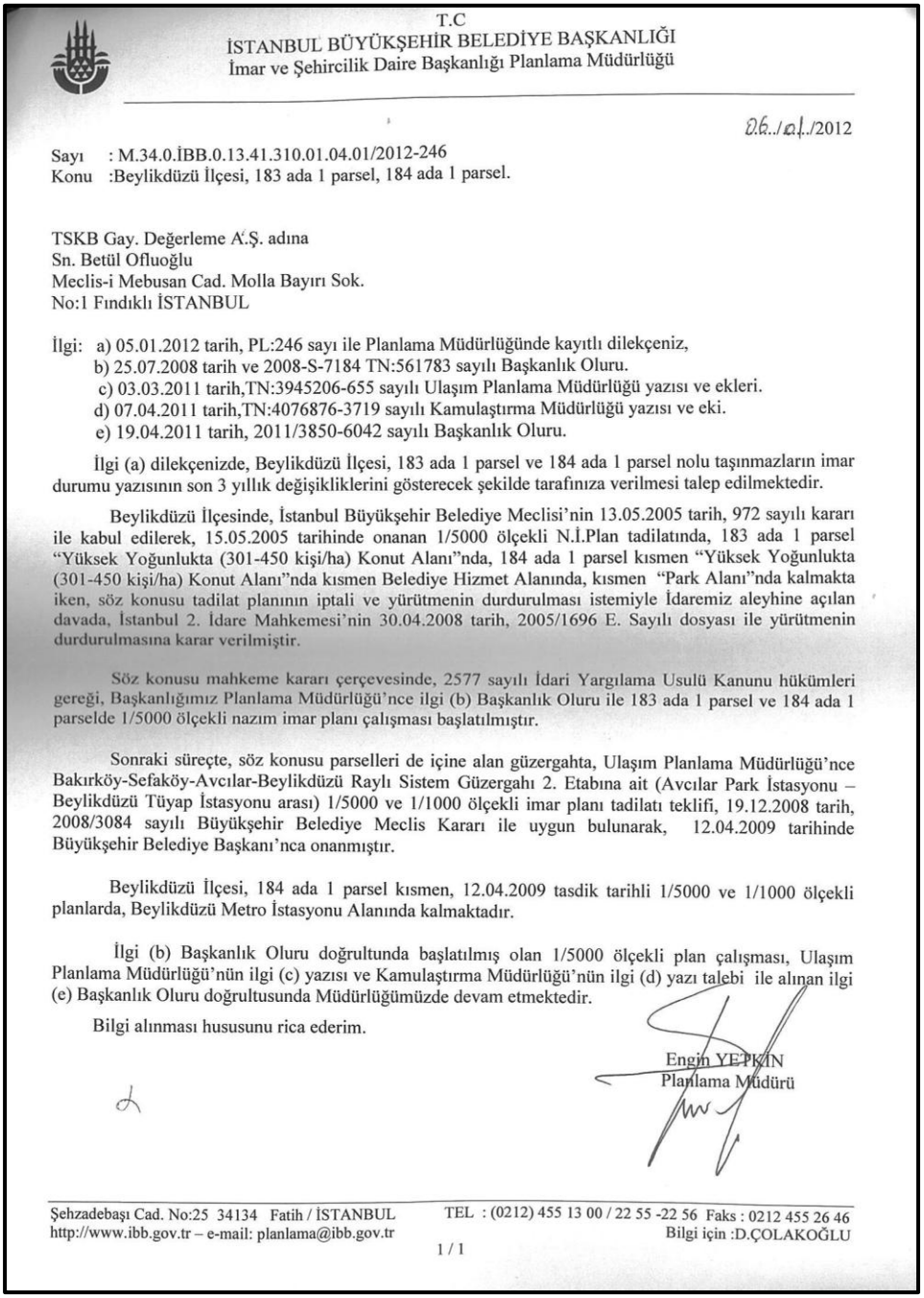
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı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

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazlar; 21.01.2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli "Beylikdüzü Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

✓ **İmar Durumu:**

- 184 Ada, 1 parsel'in yaklaşık %50'si "Konut" lejandında, diğer kısmı ise "Belediye Hizmet Alanı"nda kalmaktadır.
- 183 Ada, 1 parselin tamamı "Konut" alanında kalmaktadır.
- Konut lejandında kalan alanlar için E=2.00, Hmax.=27,50'dir.





T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü

06./01./2012

Sayı : M.34.0.İBB.0.13.41.310.01.04.01/2012-246
Konu :Beylikdüzü İlçesi, 183 ada 1 parsel, 184 ada 1 parsel.

TSKB Gay. Değerleme A.Ş. adına
Sn. Betül Ofluoğlu
Meclis-i Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok.
No:1 Fındıklı İSTANBUL

İlgi: a) 05.01.2012 tarih, PL:246 sayı ile Planlama Müdürlüğünde kayıtlı dilekçeniz,
b) 25.07.2008 tarih ve 2008-S-7184 TN:561783 sayılı Başkanlık Oluru.
c) 03.03.2011 tarih,TN:3945206-655 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısı ve ekleri.
d) 07.04.2011 tarih,TN:4076876-3719 sayılı Kamulaştırma Müdürlüğü yazısı ve eki.
e) 19.04.2011 tarih, 2011/3850-6042 sayılı Başkanlık Oluru.

İlgi (a) dilekçenizde, Beylikdüzü İlçesi, 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel nolu taşınmazların imar durumu yazısının son 3 yıllık değişikliklerini gösterecek şekilde tarafınıza verilmesi talep edilmektedir.

Beylikdüzü İlçesinde, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2005 tarih, 972 sayılı kararı ile kabul edilerek, 15.05.2005 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli N.İ.Plan tadilatında, 183 ada 1 parsel "Yüksek Yoğunlukta (301-450 kişi/ha) Konut Alanı"nda, 184 ada 1 parsel kısmen "Yüksek Yoğunlukta (301-450 kişi/ha) Konut Alanı"nda kısmen Belediye Hizmet Alanında, kısmen "Park Alanı"nda kalmakta iken, söz konusu tadilat planının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle İdaremiz aleyhine açılan davada, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 30.04.2008 tarih, 2005/1696 E. Sayılı dosyası ile yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir.

Söz konusu mahkeme kararı çerçevesinde, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu hükümleri gereği, Başkanlığımız Planlama Müdürlüğü'nce ilgi (b) Başkanlık Oluru ile 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışması başlatılmıştır.

Sonraki süreçte, söz konusu parselleri de içine alan güzergahta, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nce Bakırköy-Sefaköy-Avcılar-Beylikdüzü Raylı Sistem Güzergahı 2. Etabına ait (Avcılar Park İstasyonu – Beylikdüzü Tüyap İstasyonu arası) 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı tadilatı teklifi, 19.12.2008 tarih, 2008/3084 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 12.04.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmıştır.

Beylikdüzü İlçesi, 184 ada 1 parsel kısmen, 12.04.2009 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda, Beylikdüzü Metro İstasyonu Alanında kalmaktadır.

İlgi (b) Başkanlık Oluru doğrultunda başlatılmış olan 1/5000 ölçekli plan çalışması, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün ilgi (c) yazısı ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün ilgi (d) yazı talebi ile alınan ilgi (e) Başkanlık Oluru doğrultusunda Müdürlüğümüzde devam etmektedir.

Bilgi alınması hususunu rica ederim.

Engin YEPKİN
Planlama Müdürü

Şehzadebaşı Cad. No:25 34134 Fatih / İSTANBUL
http://www.ibb.gov.tr – e-mail: planlama@ibb.gov.tr
TEL : (0212) 455 13 00 / 22 55 -22 56 Faks : 0212 455 26 46
Bilgi için :D.ÇOLAKOĞLU

1 / 1

- ✓ **Ruhsat ve İzinler**
  - Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından, taşınmazlara ait ruhsat ve proje bulunmamaktadır.
- ✓ **Yapı Denetim**
  - Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar; 21.01.2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli "Beylikdüzü Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 184 ada, 1 no'lu parsel, 12.04.2009 tastik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda kısmen "Metro İstasyonu" alanında kalmakta olup, 1/5000 ölçekli plan çalışması Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün oluru doğrultusunda devam etmektedir.

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

Değerleme konusu 183 ada, 1 no'lu parselin "Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret 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.

Değerleme konusu 184 ada, 1 no'lu parselin üzerinde bulunan ihtiyati tedbir, konu parselde İsmail Gürsel Özkan adına kayıtlı 19/200 hissenin tapu kaydının iptali ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tesciline karar verilmesi amacıyla Kiler GYO A.Ş. tarafından açılan dava sonucu konmuştur. Bu sebeple değerleme konusu taşınmazın "Arsa" olarak GYO portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

Konu dava ile ilgili tensip zaptı ve hukuki görüş yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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

4.6 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu 183 ada, 1 no'lu parselin "Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret 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.

Değerleme konusu 184 ada, 1 no'lu parselin üzerinde bulunan ihtiyati tedbir, konu parselde İsmail Gürsel Özkan adına kayıtlı 19/200 hissenin tapu kaydının iptali ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tesciline karar verilmesi amacıyla Kiler GYO A.Ş. tarafından açılan dava sonucu konmuştur. Bu sebeple değerleme konusu taşınmazın "Arsa" olarak GYO portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

Konu dava ile ilgili tensip zaptı ve hukuki görüş yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi, Siyavus Paşa Sokak, 184 ada, 1 no'lu parsel, ve 183 ada, 1 no'lu parseller, Beylikdüzü/ İstanbul

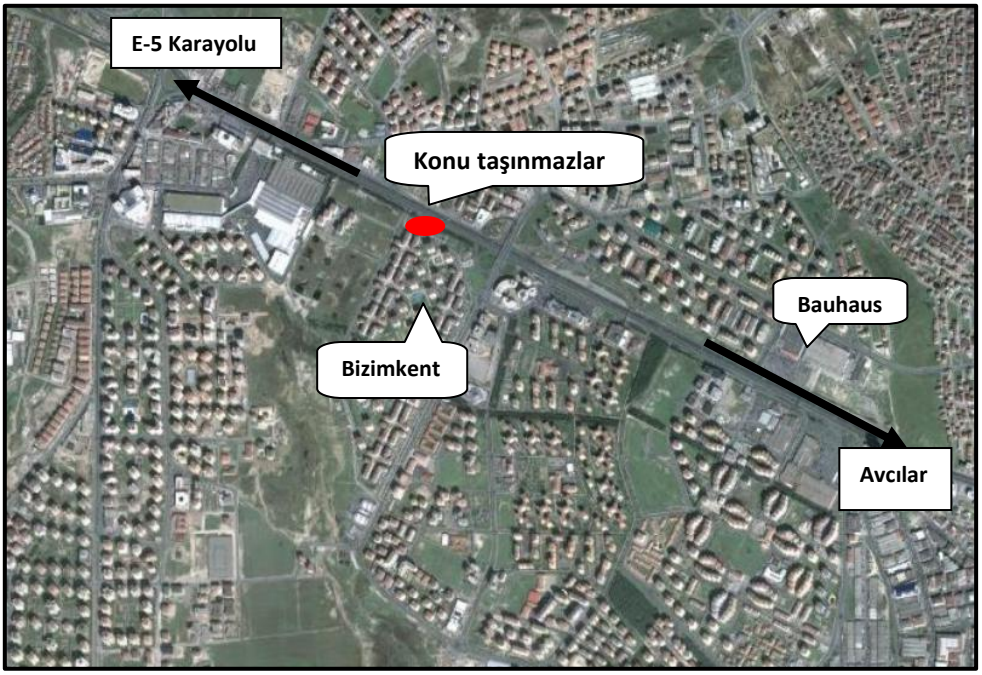
Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 183 ada, 1 no'lu ve 184 ada, 1 no'lu gayrimenkullerdir. Konu gayrimenkullere ulaşım için; E-5 Karayolu'ndan İstanbul- Edirne istikametine giderken, Beylikdüzü Bauhaus geçildikten sonra Atatürk Bulvarı Kavşağı yönünde sağa dönülür. Yolun sağından devam edilerek Atatürk Bulvarı boyunca devam edilir. Konu taşınmazlar, Bizimkent Yanyol 1. çıkışı olan Sivavus Paşa Sokak üzerinde yer almaktadırlar.

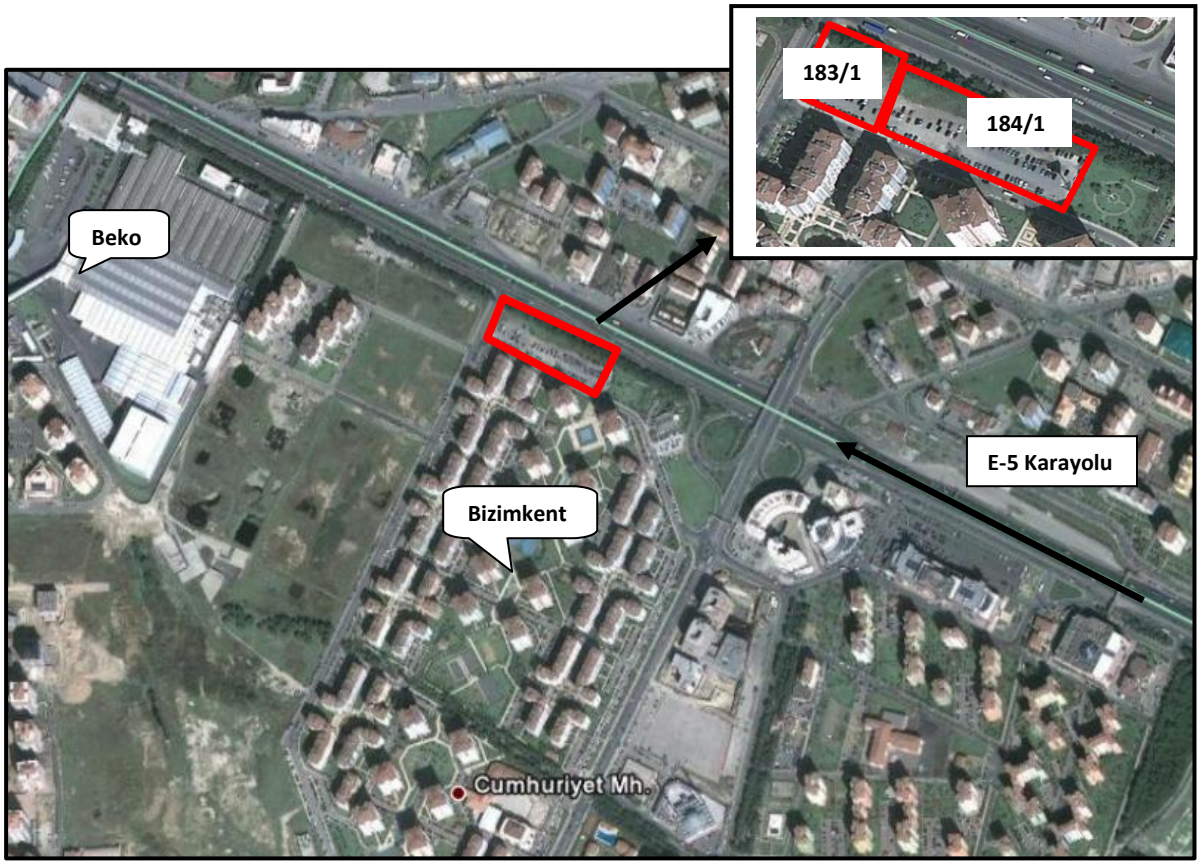
Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, konu taşınmazlar değerleme tarihi itibariyle otopark amaçlı kullanılmaktadır. Konu taşınmazlardan 183 ada, 1 no'lu parsel geometrik olarak kareye, 184 ada, 1 no'lu parsel ise geometrik olarak dikdörtgene benzer bir şekle sahiptir. Konu taşınmazlar topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Taşınmazların Siyavus Paşa Sokak'a yaklaşık 160 m., 183 ada 1 no'lu parselin Derviş Eroğlu Caddesi'ne yaklaşık 54 m. cephesi bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde, Bizimkent Sitesi, Yılmazlar Sitesi, Ata Sitesi, Ekinoks Residence gibi konut siteleri, Beylikdüzü Medicana Hastanesi, Marka City Alışveriş Merkezi, Beylicium Alışveriş Merkezi, Beko fabrikası gibi bilinirliği yüksek binalar bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, Beylikdüzü Migros, Bauhaus, Real, Skyport Residence gibi ticari yapılar yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede inşaat halinde olan Marmara Park AVM'nin faaliyete geçmesinin bölgedeki yaya ve araç trafiğini arttırması beklenmektedır. Aynı zamanda inşaat halinde olan Metrobüs Hattı'nın tamamlanması ile birlikte, bölgenin ulaşılabilirliğinin yüksek ölçüde artması beklenmektedir.

Taşınmazlar toplu taşıma araçları durak ve güzergahlarına yürüme mesafesinde olup; özel araçlar ile ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.





Konu Gayrimenkul'den Tespit Edilmiş Önemli Merkezlere Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
TEM Otoyolu	~9
Atatürk Havaalanı	~16
Boğaziçi Köprüsü	~30

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı (Beylikdüzü) köyü, 183 ada, 1 parsel no'lu ve 184 ada, 1 parsel no'lu gayrimenkullerdir.

Konu taşınmazlardan 183 ada, 1 no'lu parsel, 2.093 m^2 yüzölçümüne sahip olup, 119/200 hissesi "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindedir. Taşınmazın topoğrafik yapısı düze yakın olup, geometrik olarak kareye benzer bir şekle sahiptir. Konu taşınmazın, Derviş Eroğlu Caddesi, Siyavus Paşa Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma yer almamaktadır. Parsel sınırını belirleyen herhangi bir işaretlemenin yapılmadığı taşınmaz, değerleme tarihi itibariyle otopark olarak kullanılmaktadır.

Konu taşınmazlardan 184 ada, 1 no'lu parsel, 4.287,40 m^2 yüzölçümüne sahip olup, 119/200 hissesi "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindedir. Taşınmazın topoğrafik yapısı düze yakın olup, geometrik olarak dikdörtgene benzer bir şekle sahiptir. Konu taşınmazın, Siyavus Paşa Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma yer almamaktadır. Parsel sınırını belirleyen herhangi bir işaretlemenin yapılmadığı taşınmaz, değerleme tarihi itibariyle otopark olarak kullanılmaktadır.

Konu taşınmazlar mevcutta tek parsel görünümündedirler.

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, E-5 Karayolu Yanyol üzerinde yer almaktadırlar.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumları itibariyle görünürlük ve reklam kabiliyetleri yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik olarak düze yakın bir yapıya sahiptirler.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Bizimkent, Ata Sitesi, Ekinoks Residence gibi birçok konut sitesi yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar değerleme tarihi itibariyle otopark olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu 184 ada, 1 parsel ve 183 ada, 1 parsel no'lu taşınmaz tek parsel görünümünde olup, parseller arasında herhangi bir sınırlandırma işlemi yapılamamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Beylikdüzü Migros, Skyport Residence, Bauhaus, Real gibi birçok bilinirliği yüksek ticari yapı yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araçlar ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla ulaşılabilmektedir.
- Değerleme tarihi itibariyle inşaat halinde olan Beylikdüzü Metrobüs hattının hayata geçmesi ile birlikte bölgeye olan talebin artması beklenmektedir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların konumu, imar planında belirtilen hususları ve çevre gelişimi açısından incelendiğinde ve mevcut imar durumu ile uyumlu olarak en etkin ve verimli kullanımının "**Konut**'' amaçlı olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

,

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Değerleme konusu taşınmazlar E-5 Yanyol üzerinde yer almakta olup, görünürlüğü ve reklam kabiliyetleri yüksektir. ✓ Taşınmazlar alt yapısı tamamlanmış bir bölgede konumlanmışlardır. ✓ Taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım imkanları yüksektir.	× Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde hisseli iyelik bulunmaktadır. × Konu taşınmazlardan 184 no'lu parselin bir kısmı "Belediye Hizmet Alanı" lejandında kalmaktadır.
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
✓ Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Beylikdüzü ilçesi gelişmekte olan bir ilçedir. ✓ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.	× Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında gayrimenkül değeri için emsal karşılaştırma analizi ve proje geliştirme yaklaşımları kullanılmıştır.

7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, iç kesimde yer alan, konut imarlı, E:3 olan, 35.000 m² yüzölçümüne sahip arsanın 35.000.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.000.- USD/m^2, 1.888.-TL/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, konut imarlı, E:2 olan, 1.300 m² alana sahip arsanın 1.300.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.000.-USD/m², 1.888.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, konut imarlı, 2.650 m² alana sahip arsanın 4.500.000 TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.698.-TL/m², 898.-USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede E-5'in karşı hizasında yer alan, konut imarlı, E:1,50 olan, 28.200 m² alana sahip arsanın 17.000.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.083.-TL/m², 573.-USD/m²)
- Bölgede E-5 karayoluna cepheli, "Konut" lejandında kalan arsalar için %45mülk sahibi, %55 müteahhit firma ile kat karşılığı anlaşıldığı belirtilmiştir.

Emsal No	Alanı (m²)	Lejandı	Fiyat (TL/m²)	Açıklama
1	35.000	Konut	1.888	Aynı bölgede, E:3 olan arsa
2	1.300	Konut	1.888	Aynı bölgede, E:2,5 olan arsa
3	2.650	Konut	1.698	Aynı bölgede yer alan arsa
4	28.200	Konut	1.083	Aynı bölgede, E:1,5 olan arsa

Konut Emsalleri

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Story Residence içerisinde yer alan, 4+1 tipte, 215 m² yüzölçümüne sahip, 5.katta yer alan dairenin 400.000 TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.860.- TL/m^2, 984.-USD/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Ayışığı Sitesi içerisinde yer alan, 3+1 tipte, 220 m² yüzölçümüne sahip, 9.katta yer alan dubleks dairenin 405.000 TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.840.- TL/m^2, 974.-USD/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Saklıhan Konakları içerisinde yer alan, 4+1 tipte, 211 m² yüzölçümüne sahip dairenin 460.000 TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.180.- TL/m^2, 1.154.-USD/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Story Residence içerisinde yer alan, 2+1 tipte, 199 m² yüzölçümüne sahip, 1.katta yer alan dairenin 400.000 TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.010.- TL/m^2, 1.064.-USD/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 3+1 tipte, 150 m² yüzölçümüne sahip dairenin 350.000 TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.333.- TL/m^2, 1.235.-USD/m^2)

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 3+1 tipte, 185 m² yüzölçümüne sahip dairenin 400.000 TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.162.- TL/m^2, 1.144.-USD/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 3+1 tipte, 140 m² yüzölçümüne sahip dairenin 350.000 TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.500.- TL/m^2, 1.323.-USD/m^2)

Emsal No	Alanı (m²)	Fiyat (TL/m²)	Açıklama
1	215	1.860	Story Residence'da, 4+1 tipte
2	220	1.840	Ayışığı Sitesi'nde, 3+1 tipte
3	211	2.180	Saklıhan Konakları'nda, 4+1 tipte
4	199	2.010	Story Residence'da, 2+1 tipte
5	150	2.333	Aynı bölgede, 3+1 tipte
6	185	2.162	Aynı bölgede, 3+1 tipte
7	140	2.500	Aynı bölgede, 3+1 tipte

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, konumu, yüzölçümü, imar durumu, yaşayan nüfusun ve yerleşimin potansiyelleri, yüksek erişilebilirliğe sahip olması, yakın çevresinde benzer özelliklere sahip arsa arzının kısıtlı olması gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmaza değer takdiri yapılmıştır;

ARSA DEĞERİ (183 ada, 1 parsel)		
Arsa Büyüklüğü	2.093,00	m²
1 m² Arsa Değeri	1.000	.-USD
Arsa Değeri	2.093.000	.-USD
Yaklaşık Arsa Değeri (USD)	**2.090.000**	**.-USD**
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	**3.950.000**	**.-TL**

ARSA DEĞERİ (184 ada, 1 parsel)		
Arsa Büyüklüğü	4.278,40	m²
1 m² Arsa Değeri	1.000	.-USD

Arsa Değeri	4.278.400	.-USD
Yaklaşık Arsa Değeri (USD)	**4.280.000**	**.-USD**
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	**8.080.000**	**.-TL**
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD)	**6.370.000**	**.-USD**
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)	**12.030.000**	**.-TL**

***184 ada, 1 no'lu parselin belediye hizmet alanında kalan kısmının kamulaştırılacağı göz önünde bulundurulmuş, ancak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun kamulaştırma bedel tespiti ile ilgili maddesine dayanarak çevre rayicinden kamulaştıralacağı, olmaması halinde çevre yapılanma şartlarında imar durumu verileceği değerlendirilmiş ve bitişik parselle aynı değerde olacağı varsayılmıştır.**

184 Ada / 1 Parsel KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	**2.545.648,00**
183 Ada / 1 Parsel KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	**1.245.335,00**
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER TOPLAM DEĞER (USD)	**3.790.983,00**
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (USD)	**3.790.000,00**
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	**7.160.000,00**

7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı

Proje Genel Varsayımları

- Mevcut imar durumuna uygun olarak; inşaat emsali 2 olarak öngörülmüştür.
- Mevcut imar durumuna uygun olarak 183 ada-1 parselin tamamının "Konut" lejandında, 184 ada-1 parselin yaklaşık yarısının "Konut" lejandında kaldığı öngörülmüştür.
- Mevcut imar durumuna uygun olarak, 184 Ada-1 parselin yaklaşık yarısı olan "Belediye Hizmet Alanı" lejandında kalan kısmının kamulaştırılacağı öngörülmüştür.
- Net parsel alanları inşaat emsali olan 2 ile çarpılarak toplam inşaat kapalı alanı hesaplanmıştır.
- Bulunan inşaat alanının m^2'si çevredeki diğer konut projelerinin satış rakamları baz alınarak 1.500 USD (KDV hariç) ile satılacağı öngörülmüş ve satış değerinin artış oranı yıllık %3 olarak kabul edilmiştir.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir. Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda ve projenin inşaat standaratları göz önünde bulundurularak tahmin edilmiştir.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı varsayılmıştır.
- Çevredeki diğer konut projelerinin satış hızları baz alınarak, Ocak 2012 tarihi itibariyle satışların %80'inin, 2013 yılında %20'inin gerçekleşeceği varsayılmıştır.

- Projeksiyonda risksiz getiri oranı ve risk primi toplamından oluşan indirgeme oranı % 11,00 alınmıştır.
- Yapılan araştırmalar sonucunda kat karşılığı inşaat anlaşmalarında bölgede arsa sahibine verilen hasılat oranının %40 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.
- Projeksiyonda kat karşılığı oranı %40 olarak alınmıştır.
- Proje değerleme çalışmasında risksiz getiri oranı olarak USD bazlı 2016, 2018 ve 2020 Eurobond tahvili ortalaması olan % 6,21 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır. 1 USD: 1,8889 TL kabul edilmiştir.

183 Ada, 1 Parsel

Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m^2)	İnşaat Emsali	Emsal Dışı Satılabilir Alan (m^2)	İnşaat Alanı (m^2)
183	1	2.093,00	2	418,6	4.604,60
TOPLAM		**2.093,00**			**4.604,60**

ArtışOranı (%)	**3%**		
YILLAR	**2012**	**2013**	**TOPLAM**
SATIŞ ORANI (%)	**80%**	**20%**	**100%**
SATILAN ALAN (m^2)	**3.684**	**921**	**4.604,60**
BİRİM SATIŞ GELİRİ (USD/m^2)	**1.500**	**1.545**	**-**
SATIŞ GELİRİ (USD)	**5.525.520**	**1.422.821**	**6.948.341**

NAKİT AKIŞ TABLOSU				
YILLAR	**30.12.2011**	**31.12.2011**	**31.12.2012**	**31.12.2013**
SATIŞ GELİRLERİ	**0**	**0**	**5.525.520**	**1.422.821**
NET NAKİT AKIŞLARI	0	0	5.525.520	1.422.821

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	**6,21%**	**6,21%**	**6,21%**
Risk Primi	**3,79%**	**4,79%**	**5,79%**
İNDİRGEME ORANI	**10,00%**	**11,00%**	**12,00%**
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	**6.195.849**	**6.129.234**	**6.063.998**

Proje Satış Değeri	6.129.234
Kat Karşılığı Mülk Sahibi Payı	40%
Mülk Sahibine Düşen Pay	2.451.694
Arsa Yüzölçümü	2.093
m^2 Arsa Değeri (USD)	1.171

183 ADA / 1 PARSEL	
TOPLAM ALANI	2.093,00
KONUT ALANI BİRİM DEĞER (USD/M^2)	1.171
TOPLAM DEĞER (USD)	2.451.693,52
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİ	119/200
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	**1.458.757,64**

184 Ada, 1 Parsel

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m^2)	Belediye Hizmet Alanı (m^2)	Konut Alanı (m^2)	İnşaat Emsali	Emsal Dışı Satılabilir Alan (m^2)	İnşaat Alanı (m^2)
184	1	4.278,40	2.139,20	2.139,20	2	427,84	4.706,24
TOPLAM							**4.706,24**

ArtışOranı (%)	**3%**		
YILLAR	**2012**	**2013**	**TOPLAM**
SATIŞ ORANI (%)	**80%**	**20%**	**100%**
SATILAN ALAN (m^2)	**3.765**	**941**	**4.706,24**
BİRİM SATIŞ GELİRİ (USD/ m^2)	**1.500**	**1.545**	**-**
SATIŞ GELİRİ (USD)	**5.647.488**	**1.454.228**	**7.101.716**

NAKİT AKIŞ TABLOSU				
YILLAR	**30.12.2011**	**31.12.2011**	**31.12.2012**	**31.12.2013**
SATIŞ GELİRLERİ	**0**	**0**	**5.647.488**	**1.454.228**
NET NAKİT AKIŞLARI	0	0	5.647.488	1.454.228

Risksiz Getiri Oranı	**6,21%**	**6,21%**	**6,21%**
Risk Primi	**3,79%**	**4,79%**	**5,79%**
İNDİRGEME ORANI	**10,00%**	**11,00%**	**12,00%**
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	**6.332.613**	**6.264.528**	**6.197.852**

Proje Satış Değeri	6.264.528
Kat Karşılığı Mülk Sahibi Payı	40%
Mülk Sahibine Düşen Pay	2.505.811

184 ADA / 1 PARSEL (BHA İmarlı)	
TOPLAM ALANI	2.139,20
BİRİM DEĞER (USD/m^2)	1.000
ARSA DEĞERİ(USD)	2.139.200,00

184 ADA / 1 PARSEL	
TOPLAM ALANI	4.278,40
TOPLAM DEĞER (USD)	4.645.011,17
m^2 Arsa Değeri (USD)	1.085,69
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİ	119/200
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	**2.763.781,64**

184 ADA / 1 PARSEL KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	**2.763.781,64**
183 ADA / 1 PARSEL KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	**1.458.757,64**
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER TOPLAM DEĞER (USD)	**4.222.539,29**
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER TOPLAM DEĞER (TL)	**7.975.954,46**
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN YAKLAŞIK DEĞER TOPLAM DEĞER (TL)	**7.980.000,00**

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

- Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerleme konusu taşınmazların Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam değerleri **7.160.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Proje geliştirme yaklaşımı ile değerleme konusu taşınmazların Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam değerleri **7.980.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Arsaların değeri, sahip oldukları imar hakları ve üzerinde geliştirilecek projenin yaratacağı değer ile doğru orantılıdır. Söz konusu arsaların E-5 karayoluna cepheli olması, bölgede sınırlı sayıda emsal arsa bulunması sebebiyle, proje geliştirme yaklaşımı sonucuna göre elde edilen arsa değerinin gayrimenkullerin adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin daha uygun olduğu düşünülmektedir.

Değerleme çalışmasında proje geliştirme yaklaşımı analizi yöntemiyle bulunan değer olan **7.980.000.-TL (Yedimilyondokuzyüzseksenbin-Türk Lirası) 4.220.000.-USD (Dörtmilyonikiyüzyirmibin.-Amerikan Doları)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir

BÖLÜM 9
SONUÇ

BÖLÜM 9

SONUÇ

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

KONU TAŞINMAZLARIN 30.12.2011 TARİHİ İTİBARİYLE KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

7.980.000.-TL	**4.220.000.-USD**
(Yedimilyondokuzyüzseksenbin.-TürkLirası)	**(Dörtmilyonikiyüzyirmibin.-AmerikanDoları)**

KONU TAŞINMAZLARIN 3012.2011 TARİHİ İTİBARİYLE KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

9.416.400.-TL	**4.979.600.-USD**
(Dokuzmilyondörtyüzonaltıbindörtyüz-TürkLirası)	**(Dörtmilyondokuzyüzyetmişdokuzbinaltıyüz.-AmerikanDoları)**

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

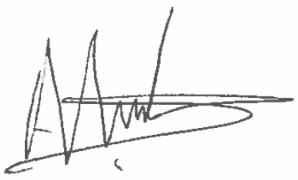
2- 1 USD= 1,8889.-TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

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

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

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

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



BÖLÜM 10
EKLER

BÖLÜM 10

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	İmar Durum Belgesi
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler