Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE YER ALAN 2 ADET ARSANIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ONUR ÖZGÜR
Bu rapor 39112599942 kimlik numarali ONUR ÖZGÜR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2020 14:57

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu rapor 41494155722 kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2020 16:02

EREN KURT
Bu rapor 16357600794 kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2020 16:13

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	KLGYO-2010050
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ' NDE YER ALAN 2 ADET ARSANIN KİLER GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİNİN DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	CUMHURİYET MAHALLESİ, 183 ADA 1 PARSEL VE 184 ADA 1 PARSEL BEYLİKDÜZÜ/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

EKLER

Ek 1 - Fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Tapu Suretleri
Ek 5 - Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü Yazısı
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 7 - Arsalara İlişki Beyan

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

UYGUNLUK BEYANI

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

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Kiler GYO A.Ş.'nin hisselerinin pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Kiler GYO A.Ş.'nin hissesinin pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için işbu rapor KLGYO-2010050 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1810058	KLGYO-1910128	
Rapor Tarihi	08.01.2019	31.12.2019	
Rapor Konusu	2 ADET ARSANIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ	2 ADET ARSANIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ	
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Kemal ÇOLPAN Berrin Kurtuluş SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	11.816.070	13.014.000	

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

TAPU KAYITLARI		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEYLİKDÜZÜ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KAVAKLI (BEYLİKDÜZÜ)
Mevkii	:	ADA ÇİFTLİĞİ
Köyü	:	
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ AŞAĞIDAKİ TABLODA BELİRTİLMİŞTİR.		

***Tapu tarihi ve yevmiye no'su 183 ada 1 parselde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine, 184 ada 1 parselde yine Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin son hisse edinim tarihine ve yevmiye no'suna aittir.**

MÜLKİYET LİSTESİ								
ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M²)	TAPU TARİHİ*	YEVMİYE NO*	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
183	1	ARSA	2.093,00	25.03.2009	7038	21	2053	**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 119/200** BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 11/40 BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 13/100
184	1	ARSA	4.278,40	15.05.2014	10717	21	2054	**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 119/200** **KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 19/200** BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 11/40 BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 7/200

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.12.2020 tarihlerinde, Web Tapu üzerinden müşteri tarafından alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

183 Ada 1 Parsel Üzerinde;
Şerh:
Tarih ve yevmiye belirtilmemiş olarak " Akaryakıt İstasyonu Olarak Ayrılmıştır " şerhi bulunmaktadır.

Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. 13/100 Hissesi üzerinde olmak üzere

İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/02/2016 tarih 2015/36472 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22923.75 TL bedel ile Alacaklı : nevşin güven eminoğlu lehine haciz işlenmiştir. (18.02.2016 - 3717)
İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/02/2016 tarih 2015/36482 ES sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22155.97 TL bedel ile Alacaklı : betül tayfur lehine haciz işlenmiştir. (18.02.2016 - 3716)
İcrai Haciz : İSTANBUL 5. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 17/06/2016 tarih 2016/12907 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19636.37 TL bedel ile Alacaklı : ÇİĞDEM ERYILMAZ lehine haciz işlenmiştir. (29.06.2016 - 15324)
İcrai Haciz : İSTANBUL 1. İCRA DAİRESİ'NİN nin 07/10/2020 tarih 2020/20163 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44006,46 TL bedel ile Alacaklı : EKOL ET GIDA VE İNŞAAT TEKSTİL SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. (08.10.2020 - 30013)
Kamu Haczi : ESENYURT SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 09/11/2017 tarih 5658165 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 763185.79 TL (Alacaklı : esenyurt sosyal güvenlik merkezi) (16.11.2017 - 25509)

Değerlemesi Talep Edilen KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI ANONIM SIRKETI 119 / 200 hissesi üzerinde herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

184 Ada 1 Parsel Üzerinde;
Beyan:
Tarih ve yevmiye belirtilmemiş olarak " Ticaret Merkezi Olarak Ayrılmıştır " şerhi bulunmaktadır.

Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesi üzerinde olmak üzere

İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2015/36470 ES sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 21298.74 TL bedel ile Alacaklı : FUNDA ÖZSOY lehine haciz işlenmiştir.(18.02.2016 - 3714)
İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/02/2016 tarih 2015/36482 ES sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22155.97 TL bedel ile Alacaklı : betül tayfur lehine haciz işlenmiştir.(18.02.2016 - 3716)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İcrai Haciz : İSTANBUL 5. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 17/06/2016 tarih 2016/12907 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19636.37 TL bedel ile Alacaklı : ÇİĞDEM ERYILMAZ lehine haciz işlenmiştir. (29.06.2016 - 15324)
İcrai Haciz : İSTANBUL 1. İCRA DAİRESİ'NİN nin 07/10/2020 tarih 2020/20163 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44006,46 TL bedel ile Alacaklı : EKOL ET GIDA VE İNŞAAT TEKSTİL SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. (08.10.2020 - 30013)
Kamu Haczi : ESENYURT SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 09/11/2017 tarih E.5658148 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 763185.79 TL (Alacaklı : ESENYURT SOS GÜV MERK.) (16.11.2017 - 25506)

Değerlemesi Talep Edilen KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI ANONIM SIRKETI 138 / 200 hissesi üzerinde herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

* ***Kiler GYO A.Ş. ye ait hisseler üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı her hangibir takyidat bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde portföyde bulunmasını kısıtlayıcı bir şerh bulunmamaktadır.***

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yılda herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beylikdüzü Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nde temin edilen ve ekte sunulan 05.11.2020 tarih E-56428315-622.03-1216162 sayılı imar durumu yazısına göre değerleme konusu taşınmazların imar planı fonksiyon ve yapılanma bilgileri aşağıda belirtilmiştir.
İ.B.B. Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında; Cumhuriyet Mahallesi 183 ada 1 parsel, Konut Alanı (Emsal 2.00, Hmax:27,50 m) bir kısmı İmar Yolu olarak planlanmıştır. Belediyeden ilgili birimden yolda kalan kısmının yaklaşık 200 m² alanlı kısmı olduğu ve yola terkinden sonraki net alanının yaklaşık 1.893 m² alanlı olduğu öğrenilmiştir.
İ.B.B. Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında; Cumhuriyet Mahallesi 184 ada 1 parsel, Konut Alanı (Emsal 2.00, Hmax:27,50 m) bir kısmı Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. Belediyeden ilgili birimden Alınan bilgiye göre belediye hizmet alanında kalan kısmının yaklaşık 1.913 m² alanlı kısmı olduğu ve bu alan terkedildikten sonraki net alanının yaklaşık 2.365 m² olduğu öğrenilmiştir. İlgili yazıya göre ayrıca bahse konu parsellerin İ.B.B. Başkanlığınca 21.12.2015 tarihli 1/5000 Ölçekli plan tadilatı bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

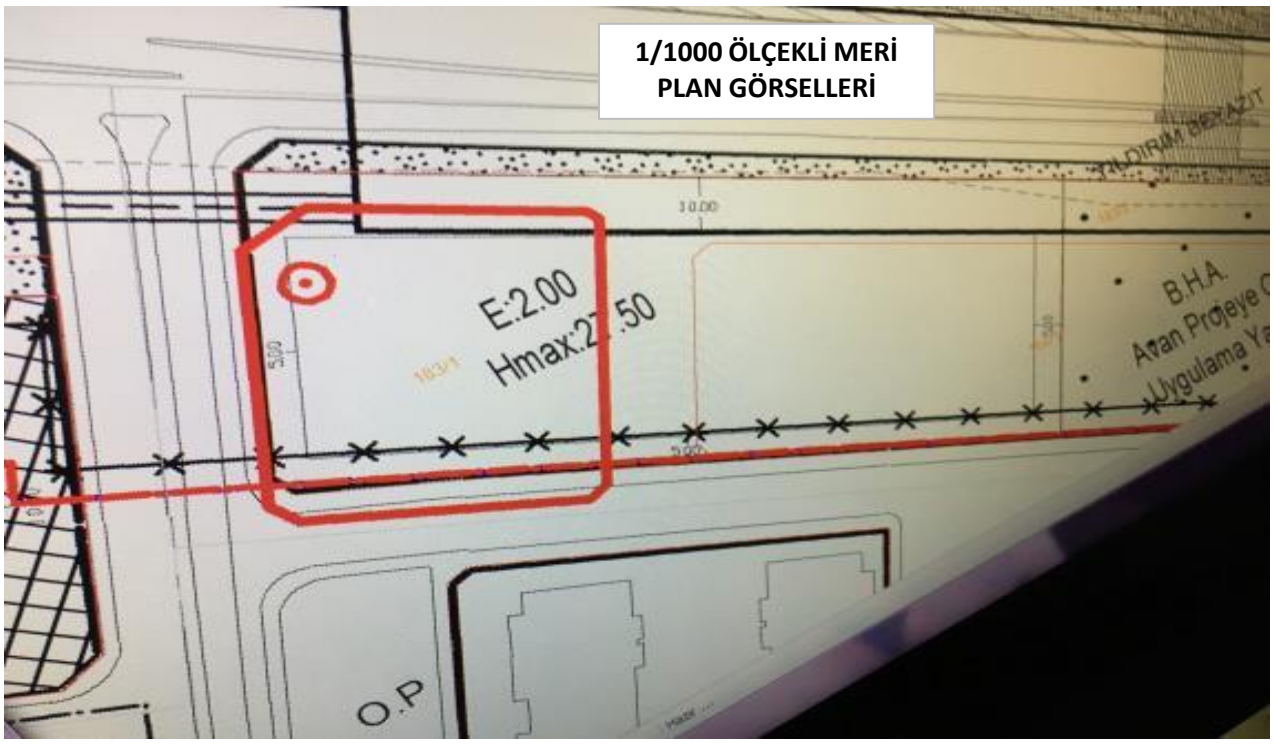
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin İ.B.B. tarafından düzenlenmiş olan ve ekte sunulan yazıda aşağıdaki hususlar belirtilmiştir.
Kavaklı Mahallesi 183 Ada 1 Parsel 15.05.2005 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 450 kişi / ha yoğunluklu Yerleşik Meskun Konut Alanında 184 ada 1 parsel 450 kişi / ha yoğunluklu Yerleşik Meskun Konut Alanında ve bir kısmı ise Belediye Hizmet Alanında kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Plan doğrultusunda onaylanan 21.01.2007 tarihli Beylikdüzü 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 183 ada 1 parsel E:2,00 Hmax: 27,50 m Konut alanında kısmen İmar Yolunda, 184 ada 1 parsel ise E: 2,00 Hmax: 27,50 Konut alanında kısmen Belediye Hizmet Alanıda kalmaktadır. 12.04.2009 tarihli Bakırköy Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı 2. Etabına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli uygulama İmar planında 184 ada 1 parsel Metro İstasyonunda, 183 ada1 pasel ise üst fonksiyonu korunarak altından metro geçtiği belirtilmektedir.
Ayrıca, Hukuk müşavirliğinin 23.02.2008 tarih ve 9137 sayılı yazısı ve eki İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 30.04.2008 tarihli kararı ile yürütmeyi durdurma kararı verildiğinden bahisli ve Ulaşım Planlama Müdürlüğünün ve Kamulaştırma Müdürlüğünün yazılı talepleri doğrultusunda Başkanlık oluru, Belediye Mecslis kararı ile tadilen uygun bulunan Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.12.2015 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde 183 ada 1 parsel e 184 ada 1 parselin Meydan Alanında kaldığı belirtilmiştir.

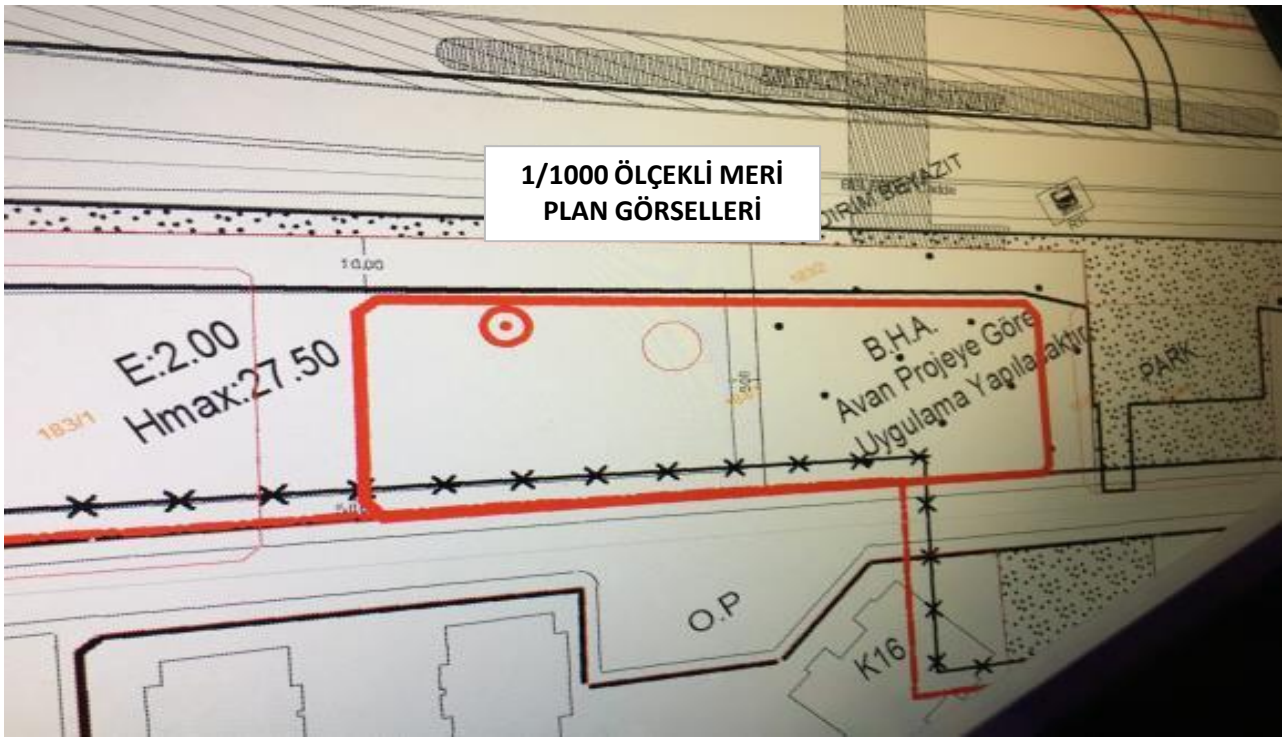
Devam eden süreçte 18.10.2016 tarihli 1/5000 Ölçekli 18.10.2016 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçeki Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ile 12.04.2009 Tarihli Plan değişikliğindeki metrı hattının kuzey yönde D-100 Kararyolu doğrultusunda kaydırıldığı 183 ada1 parsel ve 184 ada 1 parsel 21.12.2015 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan değişikliğindeki Meydan Alanı fonksiyonu korunarak metro hattının iptal edildiği, ayrıca 21.12.2015 tarihli imar planının iptaline yönelik mühtelif tarihlerde açılan davalar bulunduğu ve dava süreçlerinin devam ettiği belirtilmiştir. Netice itibariyle mevcut durumda taşınmazlar 21.12.2015 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Meydan alanında kalmaktadır. Kesinleşmiş herhangi bir dava bulunmadığı, plan iptaline yönelik açılmış davaların devam ettiği bilgisine ulaşılmıştır.

21.12.2015 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde aşağıdaki plan notları belirtilmiştir.

1. Plan onama sınırı içerisindeki alan Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 183 ada 1,2,3 parseller (eski 1 parsel), 184 ada 1 parsel, 185 ada 1,2,3 parseller ile tescil dışı alanı kapsamaktadır.
2. **Plan onama sınırı içindeki alan Meydan Düzenleme Alanı ile Metro Hattı Güzegahını kapsamaktadır.**
3. Meydan düzenleme alanında İBB tarafından onaylanacak olan avan projesine göre uygulama yapılacak olup bu alanda metro istasyonu ve metro giriş çıkışları ile ilgili düzenlemeler ve park fonksiyonu yer alabilir.
4. Metro Hattı Güzergahı ve İstasyon Alanında 12.04.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Bakırköy-Beylikdüzü Raylı Sistem Hattı 2.Etabı (Avcılar-Park İst.-Tüyap İst.Arası) na ilişkin Nazım İmar Planı şartları geçerlidir.
5. 185 ada, 2 ve 3 parseller ile tescil dışı alan ve diğer parsellerin uygun olan kısımlarında zemin altında ilgili kurumların uygun görüşü doğrultusunda zemin altı katlı otopark yapılabilir.
6. Planlama alanının tamamında " Ayrıntılı Jeolojik - Jeoteknik Etüt Çalışması " yapılıp, hazırlanacak rapor ve haritaların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılmadan uygulama yapılamaz.
7. Uygulama aşamasında " Yenikapı-Bakırköy-Beylikdüzü Metro Hattı " ve " Beylikdüzü İstasyonu'na ilişkin Ulaşım Daire Başkanlığı görüşü alınacaktır.
8. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulama yapılamaz.
9. Açıklanmayan hususlarda mer'i imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

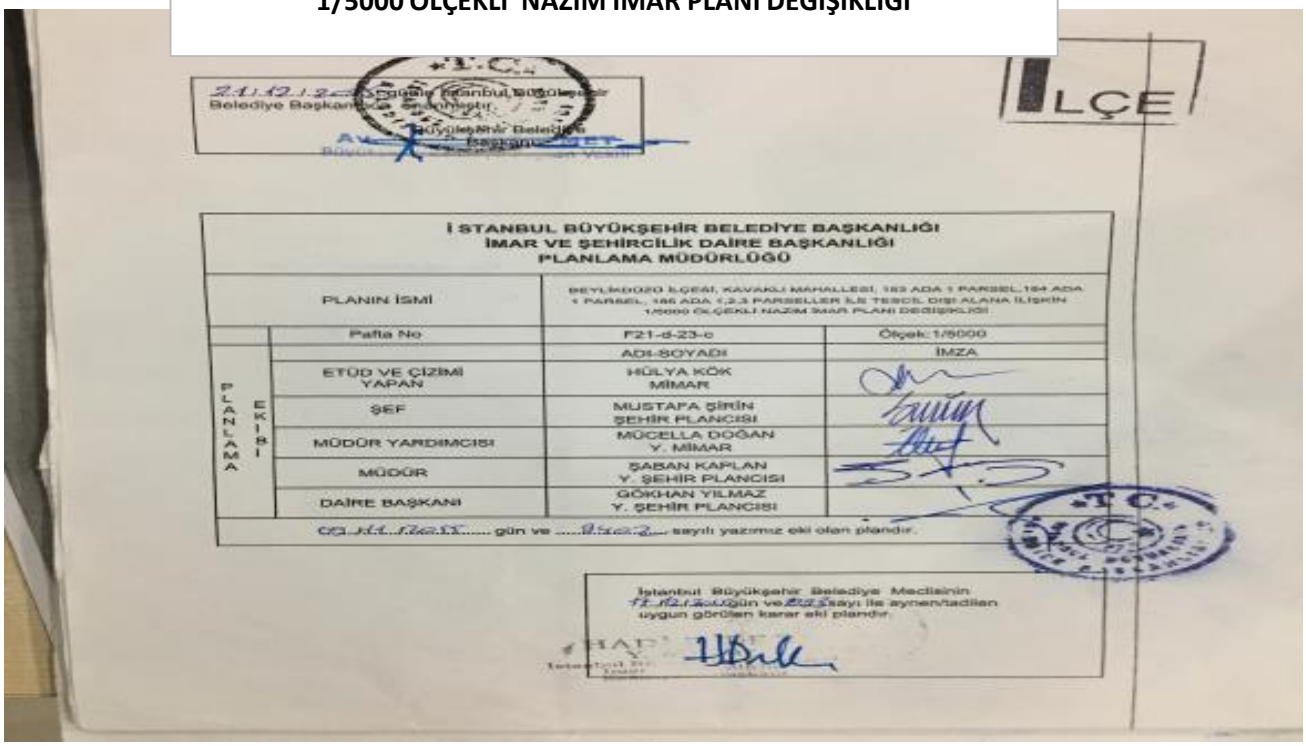
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

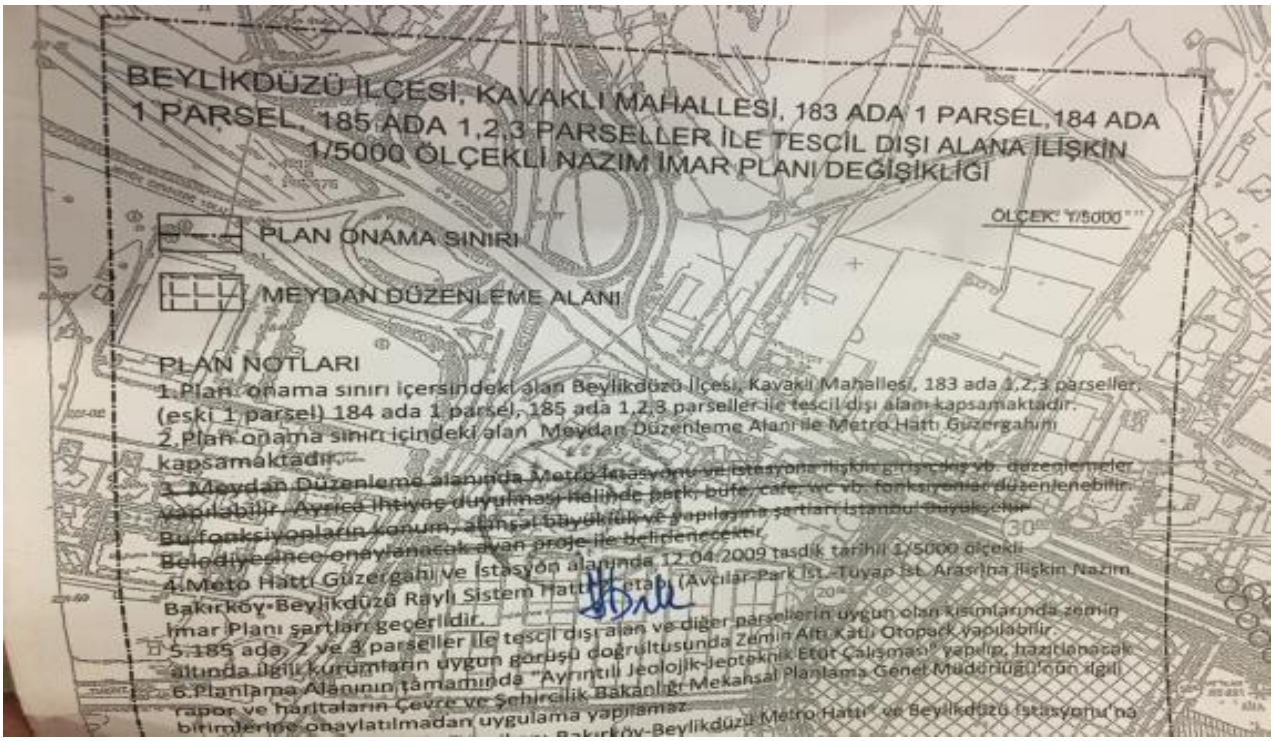




Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ





Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

ada 1 parsel, 185 ada 1-2-3 parseller ile kadastral boşluğun, E-5 Karayolu ve Bizimkent Kavşağına yakınlığı hususları göz önüne alınarak bu alanın donatı alanı olarak Metro Hattı Güzergahı ve Meydan Düzenleme Alanına alınması teklif edilmektedir.

7.PLAN NOTLARI

Yapılan Plan Değişikliği Teklifinde;

1- Plan onama sınırı içersindeki alan Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 183 ada 1,2,3 parseller(eski 1 parsel),184 ada 1 parsel, 185 ada 1,2,3 parseller ile tescil dışı alanı kapsamaktadır.
2- Plan onama sınırı içindeki alan, Meydan Düzenleme Alanı ile Metro Hattı Güzergahını kapsamaktadır.
3- Meydan Düzenleme alanında Metro İstasyonu ve istasyona ilişkin giriş çıkış vb. düzenlemeler yapılabilir. Ayrıca ihtiyaç duyulması halinde park, büfe, cafe, wc vb. fonksiyonlar düzenlenebilir. Bu fonksiyonların konum, alansal büyüklük ve yapılaşma şartları İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan proje ile belirlenecektir.
4- Meto Hattı Güzergahı ve İstasyon alanında 12.04.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Bakırköy-Beylikdüzü Raylı Sistem Hattı 2. etabı (Avcılar-Park İst.-Tüyap İst. Arası)na ilişkin Nazım İmar Planı şartları geçerlidir.
5- 185 ada, 2 ve 3 parseller ile tescil dışı alan ve diğer parsellerin uygun olan kısımlarında zemin altında ilgili kurumların uygun görüşü doğrultusunda Zemin Altı Katlı Otopark yapılabilir.
6- Planlama Alanının tamamında "Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması" yapılıp, hazırlanacak rapor ve haritaların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılmadan uygulama yapılamaz.
7-Uygulama aşamasında "Yenikapı-Bakırköy -Beylikdüzü Metro Hattı" ve "Beylikdüzü İstasyonu'na ilişkin Ulaşım Daire Başkanlığı görüşü alınacaktır
8-1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulama yapılamaz.
9-Açıklanmayan hususlarda meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir."
şeklinde plan notları oluşturulmuştur.."

3 - Meydan düzenleme alanında İBB tarafından onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacak olup bu alanda metro istasyonu ve metro giriş çıkışları ile ilgili düzenlemeler ve park fonksiyonu yer alabilir.

9

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

Meri 21.01.2007 t.t.li Beylikdüzü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 183 ada 1 parsel, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m konut alanı kısmen imar yolu, 184 ada 1 parsel, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m konut alanı kısmen de Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış olup; 21.12.2015 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Meydan Düzenleme Alanı olarak planlanmış olup söz konusu plan doğrultusunda hazırlanıp onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Fiili durumda uygulamaya izin verilmemektedir. Belediyeden edinilen şifahi bilgiye göre parseller kamulaştırılacak parseller niteliğindedir. Yine belediyeden edinilen şifahi bilgiye göre halihazırda parseller imar programı dahilinde bulunmamakta olup parseller için alınmış bir kamulaştırma kararı bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Rapor konusu gayrimenkullerin Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerinde taşınmazların dosyasında herhangi bir ruhsat veya mimari proje bulunmadığı görülmüştür.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parsel üzerinde değerleme günü itibariyle herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parseller üzerinde ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple yapı denetime tabii değildir.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların boş arsadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

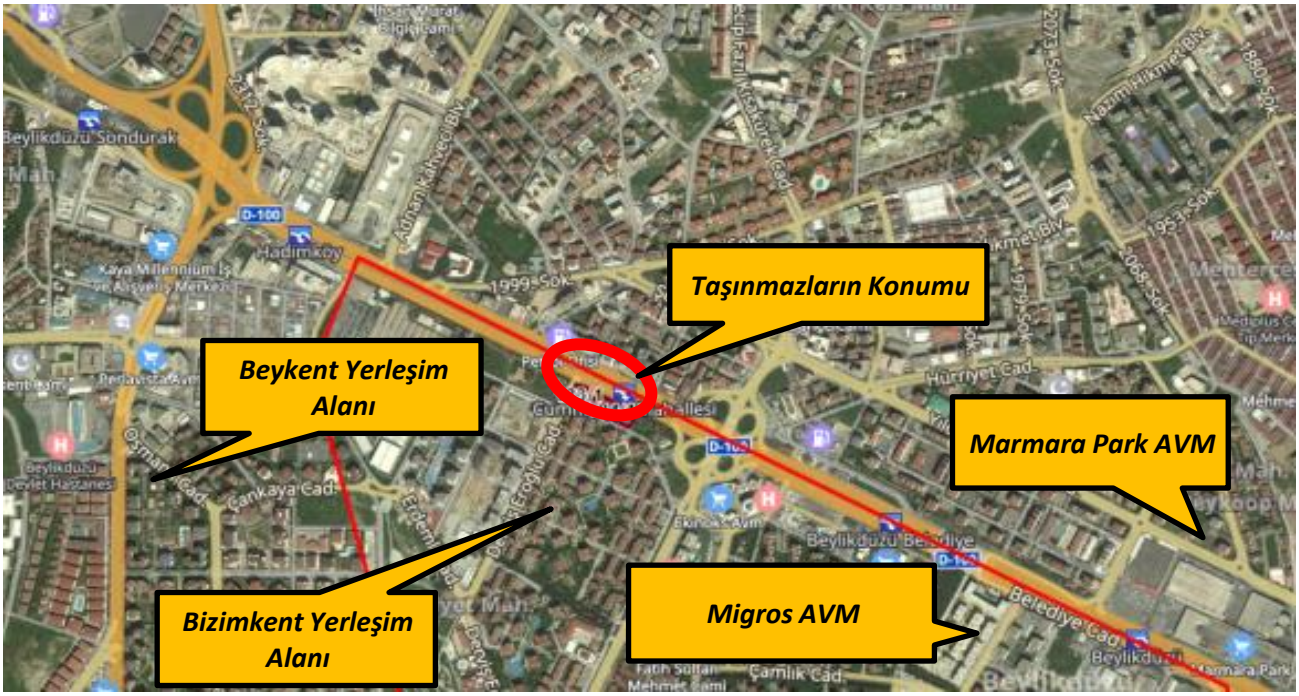
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

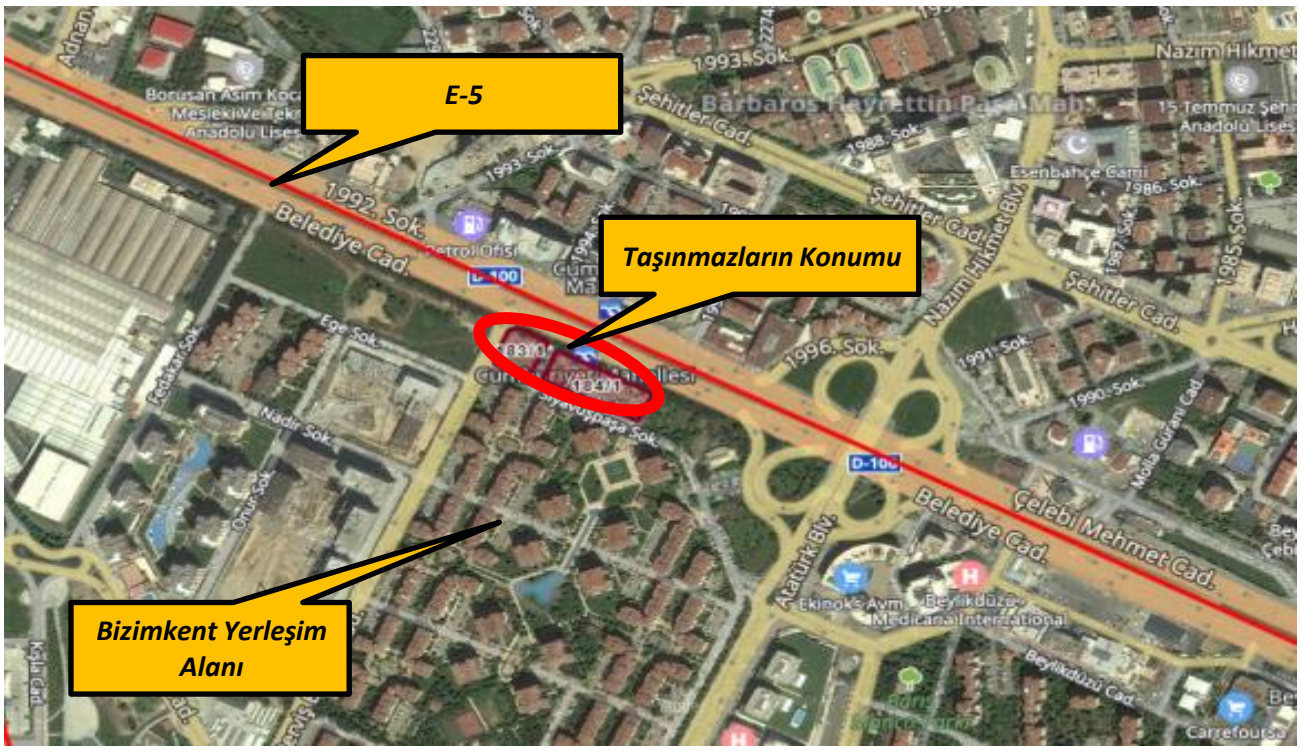
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 183 Ada 1 Parselde kain 2.093,00 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 184 Ada 1 Parselde kain 4.278,40 m² alanlı arsa nitelikli taşınmazların Kiler GYO A.Ş. hissesidir.

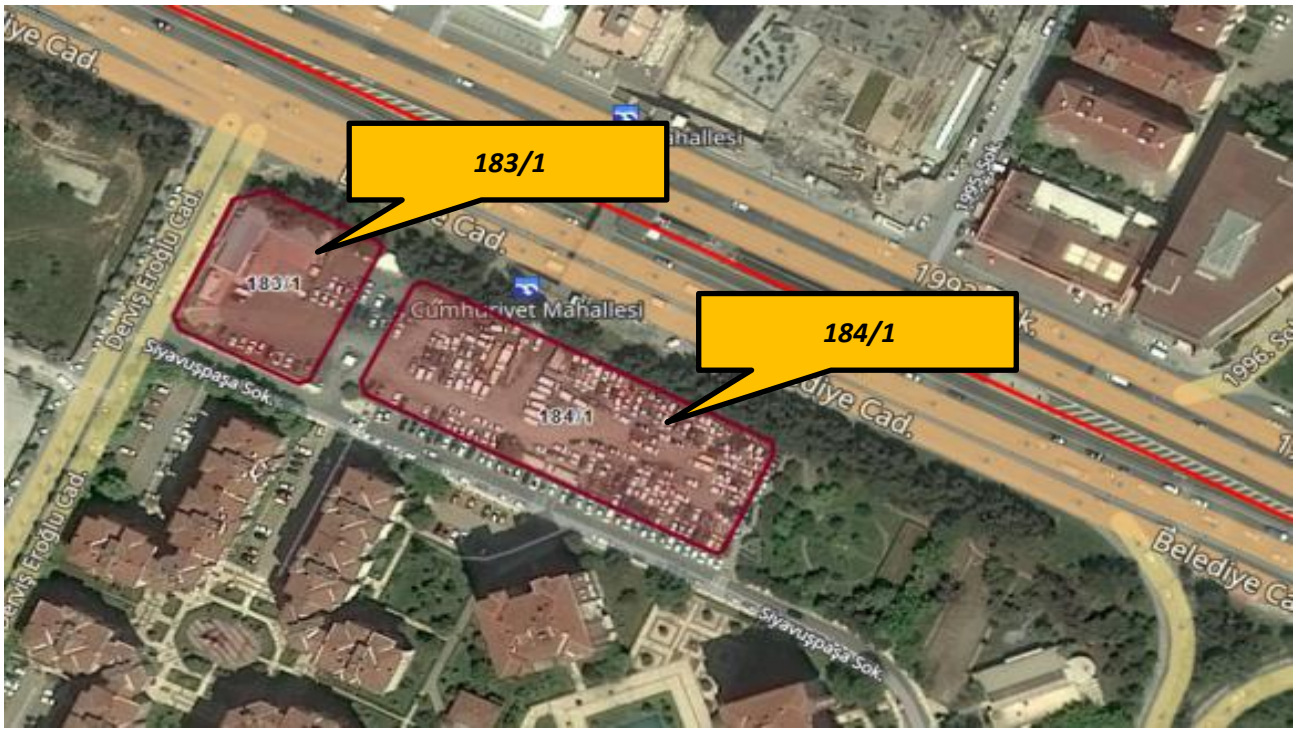
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların yakın çevresinde genellikle orta gelir grupları tarafından tercih edilen ayrık nizamda yeni inşa edilmiş ya da edilmekte olan siteler ile 7-9 katlı apartmanlar bulunmaktadır. Konut amaçlı tercih edilen bölgenin sürekli gelişim göstermesi, D100 Karayolu'na yakın yakın olması, alt yapı ulaşım imkânları bölgenin tercih sebepleri olarak sıralanabilir. Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Derviş Eroğlu Caddesi ve Siyavuşpaşa Caddesi'nin kesiştiği köşede yer alan 183 ada 1 parsel nolu 'Arsa' ile D100 Karayolu ile Siyavuşpaşa Caddesi arasında yer alan 184 ada 1 parsel nolu 'Arsa'lardır. Parseller, D100 Karayolu'ndan 20 m içeride yer almakta olup kuzeyde 183 ada 2 nolu parsele cephelidir.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.





Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

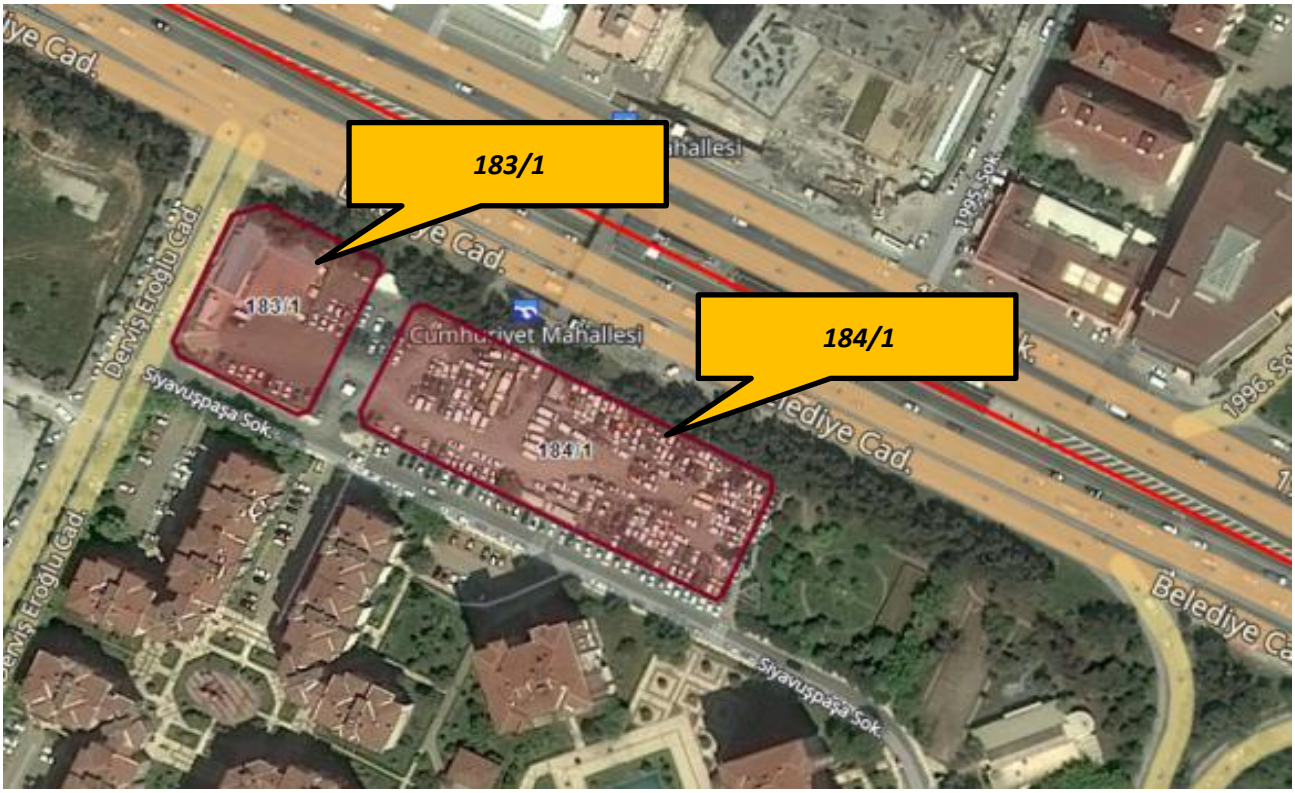
Taşınmazlar toplu konut bölgesinde kalmaktadırlar. Ulaşım özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. D100 Karayoluna cepheli olması nedeni ile ulaşım imkanları kolaydır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 183 Ada 1 Parsel; 2.093,00 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir . açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahip olup geometrik form olarak dörtgen formundadır. Parselin Derviş Eroğlu Caddesi'ne yaklaşık 45 metre cephesi bulunmakta olup derinliği yaklaşık 46 metredir.
184 Ada 1 Parsel; 4.278,40 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahip olup geometrik form olarak dörtgen formundadır. Parselin Siyavuş Paşa Sokak'a yaklaşık 110 metre cephesi bulunmakta olup derinliği yaklaşık 40 metredir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



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

Taşınmazlar için yapı ruhsatı alınmamış durumdadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.
İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

4.1.2 - Beylikdüzü İlçesi

M.Ö. 7 yy`da ilk yerleşimin başladığı Beylikdüzü'nün kurucularının Helenler olduğu varsayılır. M.Ö. 2.yy'da Bizans egemenliğine giren Büyükçekmece'nin gözde beldelerinden biri olan Beylikdüzü, İstanbul'un fethinden sonra Osmanlı İmparatorluğu'na bağlanmıştır. Sınırları içerisinde kalan bölgede henüz pek fazla kalıntıya rastlanmamış olması, ilk bakışta Beylikdüzü'nün tarihi konusunda yanıltıcı bir izlenim verebilir. Fakat yerleşim yerlerinin sınırları zamanla, başta yönetsel olmak üzere çeşitli nedenlerle değişikliğe uğradığı için, özellikle de İstanbul gibi dünyanın tarihsel doku bakımından en zengin şehirlerinden birinde, bir semtin tarihine ilişkin izleri sürerken, resmi sınırlardaki bu tarihsel değişkenliği gözardı etmeden, yanlış peşin hükümlere karşı belirli bir esnekliği sürekli gözetmek, semtleri çevredeki yerleşim yerleriyle birlikte değerlendirmek gerekir. Bu bakımdan Beylikdüzü ve çevresinin sanılanın aksine İstanbul'un, hatta Türkiye'nin ve dünyanın en eski yerleşim yerlerine aslında çok yakındır. Beylikdüzü, TBMM'nde 6 Mart 2008 yılında kabul edilen ve Resmi Gazete'nin 26824 numaralı mükerrer sayısında yayınlanan 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile tesis edildi. Kanunun ilçe kurulmasını belirleyen 1. maddesinin 20. fıkrasında Beylikdüzü ilçesinin kurulmasına ilişkin olarak, "Gürpınar ve Yakuplu'' ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak ekli (18) sayılı listede adları yazılı mahalleler ile mahalle kısımları Beylikdüzü İlk Kademe Belediyesine katılmıştır. Ekli (18) sayılı listede adları yazılı mahalleler merkez olmak üzere İstanbul İlinde "Beylikdüzü" kurulacağı karara bağlanıyordu. 18 Sayılı listede ise Beylikdüzü ilk kademe belediyesine bağlı "Büyükşehir, Cumhuriyet, Sahil, Barış, Kavaklı" mahalleleri ile Gürpınar ilk kademe belediyesine bağlı "Adnan Kahveci, Dereağzı, Merkez" mahalleleri ve Yakuplu ilk kademe belediyesine bağlı "Marmara, Merkez" mahallelerinin yeni ilçenin mahallelerini oluşturacağı ifade ediliyordu.

Böylece Beylikdüzü, 2008 yılında İstanbul'un batı kesiminde, Marmara Denizi sahilinde, Avrupa yakası bölümünde Küçükçekmece Gölü ile Büyükçekmece Koyu arasında yer alan bölgede, ilçe olarak kuruldu. Aynı tarihte kurulan 5 ilçeden biri olan Beylikdüzü, ilçe olduğunda 186.784 nüfusa ve 10 mahalleye sahipti. Daha evvel Büyükçekmece ilçe sınırları içinde bulunan Beylikdüzü (Kavaklı), Gürpınar ve Yakuplu belde belediyelerin bazı mahallelerinin birleştirilmesiyle oluşturulan Beylikdüzü ilçesine, Yakuplu Belediyesi sınırlarına dahil Güzelyurt ve Merkez OSB Mahalleleri ve Gürpınar Belediyesi sınırlarındaki Pınartepe Mahallesi dahil edilmemişti. Bunlardan Pınartepe, Büyükçekmece ilçesine; Güzelyurt ve Merkez OSB Mahalleleri ise Esenyurt ilçesine verildi. Bu mahallelerin Beylikdüzü ilçesi sınırları dışında kalmasıyla 22.891 kişi de diğer ilçe nüfuslarına katılmıştı. Günümüzde Beylikdüzü İstanbul'un en gözde ilçelerinden biri olup ilçe sakinlerinin rahat yaşadığı, sosyal alanlarının çok, suç oranının en az olduğu ilçe haline gelmiş ve her geçen gün kendini geliştiren bir Belediye olmuştur. Nufusu 2019 yılı verilerine göre 352.412 kişidir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.
Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.
2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.
2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektör seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.
Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ikinci yarısında, 2019 yılında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, yapılan genel seçimlerin öncesinde ve sonrasında doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, yine gerçekleştirilmekte olan sınır ötesi harekatın, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2020 yılının ilk yarısında yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler olumsuz etkilenmiştir.

Gayrimenkul Sektörü:
2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır**.**
2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyerlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.
2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.
Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.
Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
* Yakın çevresinde nitelikli konut projeleri gözlemlenmiştir.
* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludurlar.
* Erişlebilirlikleri yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Hisseli mülkiyete sahiptirler.
* 21.12.2015 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Meydan Düzenleme Alanı olarak planlanmış olup söz konusu plan doğrultusunda hazırlanıp onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

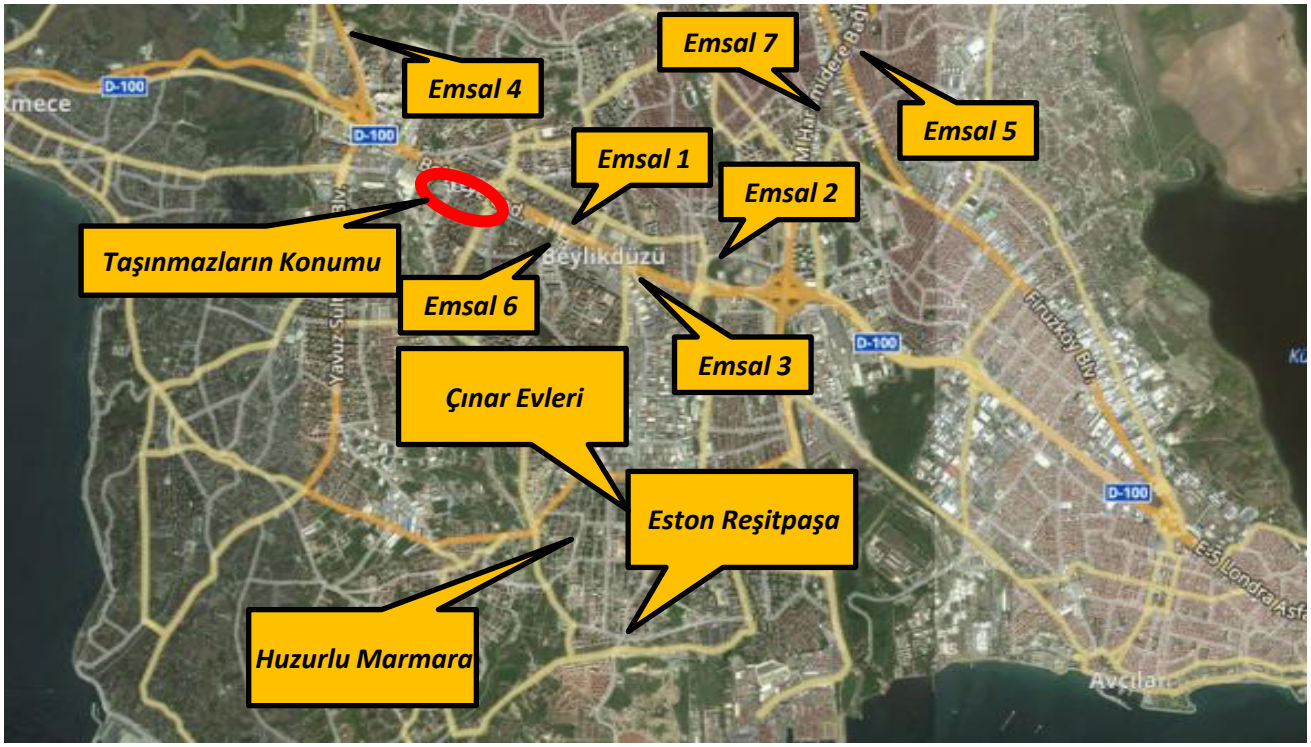
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Konut Emsalleri

* **HUZURLU MARMARA**

Huzurlu İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilen Huzurlu Marmara projesi; 18.320 m2 arsa alanı üzerinde, 10 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Oturum başlamış durumdadır. Sitede 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Gazel Emlak 0 212 876 79 00	2+1	120m²	585.000 TL	4.875 TL/m²
Gazel Emlak 0 212 876 79 00	3+1	150m²	865.000 TL	5.767 TL/m²
Gazel Emlak 0 212 876 79 00	4+1	177m²	995.000 TL	5.621 TL/m²
		Ortalama		**5.421 TL/m²**

* **ESTON REŞİTPAŞA EVLERİ**

Eston İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilen proje; 44.638 m2 arsa alanı üzerinde, 13 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Oturum 2011 yılından bu yana devam etmektedir. Sitede 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Coldwell Banker 212 875 77 21	2+1	96m²	560.000 TL	5.833 TL/m²
Coldwell Banker 212 875 77 21	3+1	137m²	755.000 TL	5.511 TL/m²
Coldwell Banker 212 875 77 21	3+1	156m²	880.000 TL	5.641 TL/m²
		Ortalama		**5.662 TL/m²**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

* **ÇINAR EVLERİ**

11.000 m2 arsa alanı üzerinde, 11 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı, yüzme havuzu ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur. Oturum 2013 yılında başlamış durumdadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Marina 212 875 00 34	1+1	90m²	345.000 TL	3.833 TL/m²
Remax Marina 212 875 00 34	2+1	130m²	600.000 TL	4.615 TL/m²
Remax Marina 212 875 00 34	3+1	145m²	719.000 TL	4.959 TL/m²
		Ortalama		**4.469 TL/m²**

* **ŞEHR-İ BEYAZ KONUTLARI**

18.554 m2 arsa alanı üzerinde, 5 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı, yüzme havuzu ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Realty World 530 877 61 53	2+1	130m²	560.000 TL	4.308 TL/m²
Realty World 530 877 61 53	2+1	115m²	540.000 TL	4.696 TL/m²
Realty World 530 877 61 53	3+1	145m²	850.000 TL	5.862 TL/m²
		Ortalama		**4.955 TL/m²**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 İmza Gayrimenkul

Tel 212 855 33 16

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 4.600 m² alanlı olarak pazarlanan E=1.75 ticaret imarlı olduğu belirtilen parseldir.

SATILIK	4600 .-M²	30.000.000 .-TL	6.522 .-TL/M²

2 Sahibinden

Tel 533 225 86 49

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 146 m² alanlı olarak pazarlanan E=1.75 ticaret imarlı olduğu belirtilen parseldir.

SATILIK	146 .-M²	1.349.000 .-TL	9.240 .-TL/M²

3 AKY Gayrimenkul

Tel 212 881 62 37

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 226 m² alanlı olarak pazarlanan E=1.75 ticaret imarlı olduğu belirtilen parseldir.

SATILIK	226 .-M²	1.850.000 .-TL	8.186 .-TL/M²

4 Kumru Gayrimenkul

Tel 212 852 52 72

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 174 m² alanlı olarak pazarlanan ticaret imarlı olan TEM Bağlantı Yan Yola cepheli olan parseldir.

SATILIK	174 .-M²	1.275.000 .-TL	7.328 .-TL/M²

5 Çağdaş Emlak

Tel 212 871 20 71

Hadımköy Bağlantı Yolu üzerinde bulunan E=1.50 sanayi imarlı olduğu belirtilen net 1.800 m² olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK	1800	.-M²	8.000.000	.-TL	4.444	.-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6 Çağdaş Emlak

Tel 212 871 20 71

Yakın konumda bulunan ticaret imarlı olduğu belirtilen net 5.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK	5000	.-M²	24.000.000	.-TL	4.800	.-TL/M²

7 Odak Emlak

Tel 212 853 38 98

Yakın konumda TEM Bağlantı Yolu'na cepheli olduğu belirtilen ticaret imarlı olduğu belirtilen net 1100 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK	1100	.-M²	5.000.000	.-TL	4.545	.-TL/M²

6.1.1 Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Huzurlu Marmara	Çınar Evleri	Şehr-i Beyaz
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		- BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	100	100 5.421 BENZER 0%	100 4.469 BENZER 0%	100 4.955 BENZER 0%
KAT **KATA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON **FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME**	Konut	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%
MANZARA **MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME**		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%
DİĞER BİLGİLER **DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME**	**kat irtifakı kurulmamış inşaat başlamamış**	ORTA İYİ -4%	ORTA İYİ -4%	ORTA İYİ -4%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		19%	19%	19%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**5.869**	**6.429**	**5.300**	**5.877**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 183 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 3	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		30.000.000	1.850.000	8.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NET ALAN	1.893,00m²	4.600	226	1.800
BİRİM M² DEĞERİ		6.522	8.186	4.444
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	ÇOK KÜÇÜK -20%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	KONUT E=2	KÖTÜ E=1.75	KÖTÜ E=1.75	KÖTÜ E=1.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
FONKSİYON	KONUT	ORTA İYİ TİCARET	ORTA İYİ TİCARET	KÖTÜ SANAYİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		12%	12%	12%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		11%	11%	11%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		33%	-7%	33%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**7.400**	**8.674**	**7.613**	**5.911**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki konut imarlı parsellerin birim net m² değerlerinin yapılaşma koşulu, konum, büyüklük, mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak istenen değerler üzerinden 5.000 - 8.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Pazarlık paylarının olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazlar **21.12.2015 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Meydan Düzenleme Alanında** kalmakta olup, bu plana göre güncel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Uygulama izni verilmeyen meri 1/1000 ölçekli eski plana istinaden ise Emsal 2 konut, yol ve belediye hizmet alanı lejandında kalmaktadırlar. Buna göre hali hazırda parseller üzerinde yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Emsal karşılaştırma tablosu hazırlanırken taşınmazın eski imar durumundaki yapılaşma koşulları göz önünde bulundurulmuş olup, bu koşullar geçerli olsa idi net imarlı kısımları için bir sonuca varılmıştır.Yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosunda görülen birim değer bu net imarlı, Emsal 2 KONUT yapılaşma fonksiyonuna sahip parselin birim m2 değerini ifade etmektedir. Beylikdüzü Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesinden parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağının henüz netleşmediği, belirlenmiş bir kamulaştırma bedelinin bulunmadığı bilgileri alınmıştır.
Değer takdiri yapılırken söz konusu parsellerin kamusal parsel niteliğinde oldukları dikkate alınmıştır. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılmaları ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri de karşılaştırılmıştır. Beylikdüzü Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre parsellerin 2020 yılına ait birim m² rayiç değerleri 1.245,81.-TL/m² dir. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden daha fazla değerli olacağı kabulunden yola çıkılmıştır. Bu nedenle taşınmazların pazar yaklaşımında bulunan birim m2 değerinden %30 risk etki payı oranı düşülerek değeri belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma tablosunda bulunan sonuç dikkate alınarak bu yapılaşma koşulu sonucu bulunan yaklaşık değerden parselin hali hazırdaki yapılaşma koşullarına bağlı olarak % 30 risk faktör oranı düşülmüştür. Öngörülen bu risk faktör oranı elde edilen sonuca uygulanarak bugünkü parsel birim m² değerine ulaşılmıştır.

Meri planda **183 ada 1 parsel**, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m konut alanı kısmen imar yolu (yolda kalan kısmının yaklaşık 200 m² alanlı kısmı olduğu ve yola terkinden sonraki net alanının yaklaşık **1.893 m²** alanlı olduğu öğrenilmiştir),
184 ada 1 parsel, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m Konut alanı kısmen de Belediye Hizmet Alanı (belediye hizmet alanında kalan kısmının yaklaşık 1.913 m² alanlı kısmı olduğu ve bu alan terkedildikten sonraki net alanının yaklaşık **2.365 m²** olduğu) olarak planlanmış olup aşağıdaki tablolarda NET ALANLARI belirtilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)

Ada-Parsel No	Brüt Alanı (m²)	Net Alanı (m²)	İmar Birim m² Değeri	Risk Etki Oranı	Parselin Uyarlanmış Birim M2 Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (TL)
183-1	2.093,00	1.893,00	7.400,00	30%	5.180,00	9.805.740,00
184-1	4.278,40	2.365,00	7.400,00	30%	5.180,00	12.250.700,00

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada-Parsel No	Brüt Alanı (m²)	Net Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
183-1	2.093,00	1.893,00	5.180,00	9.805.740,00
184-1	4.278,40	2.365,00	5.180,00	12.250.700,00
			TOPLAM DEĞER (.-TL)	22.056.440,00
			YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)	22.057.000,00

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Kiler GYO A.Ş. Hisse Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
183	1	1.126,34	5.180,00	5.834.415,30
184	1	1.631,85	5.180,00	8.452.983,00
			TOPLAM DEĞER (.-TL)	14.287.398,30
			YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)	14.288.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmaması sebebi ile, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır. Değer takdiri arsa değeri üzerinden yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.
Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:
Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

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

Gayrimenkullerin arsa nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsaya yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttırabilecek bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazların hisseli olması,henüz inşaatın başlamamış olmaması, bu süreçte ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %5 olarak kabul edilmiştir.
Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 13,50 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenrek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir. Nİhai hesaplamalarda taşınmazların üzerinde henüz inşaa faaliyet olmaması, hisseli mülkiyet olmaları vb. unsurlar göz önünde bulundurularak risk primi 5 olarak öngörülmüştür.

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

% 13,50 Risksiz Oran
+ % 5 Risk Primi
= % 18,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %18,50 olarak kabul edilmiştir

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazlar için herhangi bir onaylı ruhsat, proje bulunmamaktadır. Ayrıca parseller 21.12.2015 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Meydan Düzenleme Alanında kalmakta olup, bu plana göre güncel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Uygulama izni verilmeyen meri 1/1000 ölçekli eski plana istinaden ise Emsal 2 konut, yol ve belediye hizmet alanı lejandında kalmaktadırlar. Buna göre hali hazırda parseller üzerinde yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Emsal karşılaştırma tablosu hazırlanırken taşınmazın eski imar durumundaki yapılaşma koşulları göz önünde bulundurulmuş olup, bu koşullar geçerli olsa idi net imarlı kısımları için bir sonuca varılmıştır.
Meri planda 183 ada 1 parsel, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m konut alanı kısmen imar yolu (yolda kalan kısmının yaklaşık 200 m² alanlı kısmı olduğu ve yola terkinden sonraki net alanının yaklaşık 1.893 m² alanlı olduğu öğrenilmiştir),
184 ada 1 parsel, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m Konut alanı kısmen de Belediye Hizmet Alanı (belediye hizmet alanında kalan kısmının yaklaşık 1.913 m² alanlı kısmı olduğu ve bu alan terkedildikten sonraki net alanının yaklaşık 2.365 m² olduğu) olarak planlanmış olup aşağıdaki tablolarda NET ALANLARI üzerinden geliştirme çalışmaları yapılmıştır.Parseller için bu yöntem uygulanırken, parselin bulunduğu bölgedeki konut fonksiyonlu parsellerin yapılaşma koşulları dikkate alınmış, bu yapılaşma koşulu sonucu bulunan yaklaşık değerden parselin hali hazırdaki yapılaşma koşullarına bağlı olarak risk faktör oranı düşülmüştür. Öngörülen bu risk faktör oranı elde edilen sonuca uygulanarak bugünkü parsel birim m² değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu parseller üzerinde eski plan koşullarına istinaden tek bir proje geliştirilmiştir. Emsal 2 konut imar fonksiyonuna istinaden toplam satılabilir konut alanı 11070 m² dir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 24 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Meskenlerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.869.-TL/M² ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 73.417.752 .-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %18,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 55.279.357.-TL olarak öngörülmüştür. Hasılat paylaşım oranının % 60 olacağı öngörülmüş olup Geliştirilmiş arsa değeri 33.167.614.- TL olarak hesaplanmıştır. Hasılat paylaşımı %60 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur. Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 60 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değerin geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir. İki adet Arsanın bugünkü değeri ise 20.896.000.-TL olarak hesaplanmıştır. Nakit akış tablosunda bulunan sonuç dikkate alınarak bu yapılaşma koşulu sonucu bulunan yaklaşık değerden parselin hali hazırdaki yapılaşma koşullarına bağlı olarak % 30 risk faktör oranı düşülmüştür. Öngörülen bu risk faktör oranı elde edilen sonuca uygulanarak bugünkü parsel birim m² değerine ulaşılmıştır.

PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI 183 ADA 1 Parsel 184 ADA 1 Parsel			
Brüt Arsa Alanı	6.371,40m²		
Net arsa Alanı	4.258,00m²	Emsal / KAKS	2,00
Ortak Alan ve Diğer İlaveler	30,00%		
Satışa Esas Alanı	**11.070,80m²**		
Konut Birim Değeri Artış Oranı	**20,00%**		

NAKİT AKIŞI				
YATIRIM SÜRECİ	*24 ay*			
		1.dönem	2.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı		*35,00%*	*65,00%*	
Satılan Brüt Alan		*3.875*	*7.196*	
Ortalama Birim Satış Fiyatı		*5.869*	*7.042*	
Satış Geliri		*22.740.012*	*50.677.741*	
Nakit Akım		***22.740.012 TL***	***50.677.741 TL***	***73.417.752 TL***
Net Bugünkü Değer (NPV)		***55.279.357 TL***		
İNDİRGEME ORANI		*18,50%*		

Hasılat Paylaşımı Oranı/Kat Karşılığı Oranı		60%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		33.167.614
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		29.850.853
Bugünkü Arsa m² birim Değeri (TL/m²)		7.010,53m²
Risk Etki Oranı (%)	**30,00%**	
183 Ada 1 VE 184 Ada 1 Parselin Değeri	**20.895.596,80 TL**	
184 Ada 1 VE 184 Ada 1 Parselin Yuvarlatılmış Toplam Değeri	**20.896.000,00 TL**	

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada-Parsel No	Brüt Alanı (m²)	Net Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
183-1	2.093,00	1.893,00	4.907,47	9.289.837,48
184-1	4.278,40	2.365,00	4.907,47	11.606.162,52
TOPLAM DEĞER (.-TL)				20.896.000,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				20.896.000,00

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Kiler GYO A.Ş. Hisse Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
183	1	1.126,34	4.907,47	5.527.453,30
184	1	1.631,85	4.907,47	8.008.252,14
TOPLAM DEĞER (.-TL)				13.535.705,44
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				13.535.710,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parseller ; 21.12.2015 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Meydan Düzenleme Alanı olarak planlanmış olup söz konusu plan doğrultusunda hazırlanıp onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. 1/5000 Ölçekli İmar Planlarının kesinleşip, 1/1000 Uygulama Planlarının onaylanmasından sonra imar planlarına göre en etkin ve verimli kullanım analizi yapılabilecektir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan parsellerin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

2 Adet Arsanın 1/1 Hissesinin Toplam Değeri	**22.057.000 TL**
2 Adet Arsanın Kiler Gyo A.Ş. Payına Düşen Miktarının Değeri	**14.288.000 TL**

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

2 Adet Arsanın 1/1 Hissesinin Toplam Değeri	**20.896.000 TL**
2 Adet Arsanın Kiler Gyo A.Ş. Payına Düşen Miktarının Değeri	**13.535.710 TL**

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile piyasa yaklaşımı yönteminde değere ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu parseller için piyasa yaklaşımı ile elde edilen değerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Parsel üzerinde herhangi bir yapıya rastlanılmamıştır. Bu nedenle değer takdirinde arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup, parseller için tararfımıza ibraz edilmiş ruhsat veya proje bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadırlar.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." denilmekte olup, Kiler GYO A.Ş. değerlemeye konu 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel üzerinde hissedardır.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmekte olup, değerleme konusu parsellerin niteliği arsadır ve gayrimenkuller üzerinde ruhsat alınmayı gerektirecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parseller "arsa" nitelikli olup, üzerinde ruhsat ve proje onaylanması gerekli herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlar hisseli olup Kiler GYO A.Ş.'nin hisseleri üzerinde gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek herhangibir takyidat bulunmamaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bu kapsamda "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "*Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir*."
denilmektedir.
Bu maddeye istinaden değerleme konusu parsellerin mevcut imar koşulları değer takdiri yapılırken bölgeden edinilen verilere bağlı olarak risk etki oranı dikkate alınarak iki yöntem kullanılmıştır. Tüm veriler dikkate alınarak yine ilgili madde de belirtildiği üzere bir yöntemin sonucuna istinaden değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında; Cumhuriyet Mahallesi 184 ada 1 parsel, Konut Alanı (Emsal 2.00, Hmax:27,50 m) bir kısmı Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. 2007 Tarihinde onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 2005 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmıştır. Daha sonra 12.04.2009 tarihli Bakırköy Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı 2. Etabına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli uygulama İmar planında
184 ada 1 parsel Metro İstasyonunda, 183 ada1 pasel ise üst fonksiyonu korunarak altından metro geçtiği belirtilmektedir. 21.12.2015 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde 183 ada 1 parsel e 184 ada 1 parselin Meydan Alanında kaldığı belirtilmiştir.

Bu durumda taşınmazların 1/1000 Ölçekli İmar Planlarının yeni onaylanmış olan 1/5000 Ölçekli İmar Planları ile uyumsuz olması sebebi ile 1/1000 Ölçekli İmar Planları iptal edilmiştir. Plan iptaline yönelik açılan davalar ise, 2015 yılında hazırlanmış olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Metro Hatının Kuzeye alındığı, ancak taşınmazların bulunduğu parsellerin metro hattının kuzeye alınmasına karşın Meydan fonksiyonunun değiştirilmemesine itiraz için açılmıştır. Değerleme tarihinde henüz kesinleşen bir mahkeme kararı bulunmamaktadır. Ayrıca mahkeme dosyalarına erişimin kısıtlı olması sebebi ile mahkeme süreçleri hakkında net bir bilgi edinilememektedir.

Parsellerin kamusal parsel olmaları, parsellerin alım satımlarına engel teşkil etmemektedir. Ancak kamusal parsel statüsünde olmaları sebebi ile ileride oluşabilecek riskler parsellerin alıcı portföyünü düşürmektedir. Bu durumlar taşınmazların değerleri belirtilirken risk faktörü olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu iki adet parselin Kiler GYO A.Ş. hissesine tekabül eden;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

14.288.000 .-TL

(On Dört Milyon İki Yüz Seksen Sekiz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

16.859.840 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Onur ÖZGÜR	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Eren KURT**
Lisans No: 402402	Lisans No: 405453	Lisans No: 402003

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