

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 31.12.2012

R. No: 2012REV905



ISO9001:2008
FS 509685

KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

BEYLİKDÜZÜ E5
KENARI 2 ADET ARSA

BEYLİKDÜZÜ/
İSTANBUL

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **31.12.2012** tarihinde **2012REV905** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlendirme 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 değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN 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 m² yüzölçümüne sahip ve 184 ada, 1 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 4.278,40 m² yüzölçümüne sahip, "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (119/200) hisse ile" mülkiyetindeki gayrimenkuller.

İMAR DURUMU

Taşınmazların imar durum bilgileri 4.3 no'lu "Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylı bir biçimde gösterilmiştir.

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)

8.435.000- TL

(Sekizmilyondört yüz otuz beş bin.-Türk Lirası)

4.722.000- USD

(Dört milyon yedi yüz yirmi iki bin.-Amerikan Doları)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

9.953.300- TL

(Dokuzmilyondokuz yüzelli üç bin üç yüz.-Türk Lirası)

5.571.960- USD

(Beşmilyonbeş yüz yetmiş bir bindokuz yüz altmış.-
Amerikan Doları)

* KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamada rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.

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

2- KDV oranı %18'dir.

3- 1 USD= 1,7862 TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı yazılmıştır.

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

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

Özge AKLAR
Değerleme Uzmanı (401775)

Hüsnüye BOZTUNÇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkule Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.9 Şirket Bilgileri	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi	9
2.1.3 Maliyet Yöntemi	9
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	9
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	10
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	10
Risksiz getiri oranı	10
Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi	11
İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)	11
Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)	12
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	12
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	13
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri	13
BÖLÜM 3	15
GENEL VE ÖZEL VERİLER	15
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	15
3.1.1 Demografik Veriler	15
3.1.2 Ekonomik Veriler	16
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
3.2.1 İstanbul İli	17
3.2.2 Beylikdüzü İlçesi	18
BÖLÜM 4	21
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	21
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	21
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	21
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Terkinler ve Alım Satım İşlemleri	23
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	23
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.)	26
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	26
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	27
4.6 Hukuki Sorumluluk	27
BÖLÜM 5	29
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	29
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	29
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	30
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	30
BÖLÜM 6	32
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	32
BÖLÜM 7	34
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	34
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	34

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	34
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	34
7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı	36
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	40
BÖLÜM 8	42
SONUÇ	42
BÖLÜM 9	44
EKLER	44

BÖLÜM 1

**RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.11.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2012 tarihinde 2012REV905 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor aşağıda mülkiyet ve tapu bilgileri verilen taşınmazların 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

İli	:	İstanbul	
İlçesi	:	Beylikdüzü	
Bucağı	:	-	
Mahallesi	:	-	
Köyü	:	Kavaklı (Beylikdüzü)	
Sokağı	:	-	
Mevkii	:	Ada Çiftliği	
Pafta No.	:	F21	F21
Ada No.	:	183	184
Parsel No.	:	1	1
Niteliği	:	Arsa	
Yüzölçümü(m ²)	:	2.093,00	4.278,40
Maliği - Hissesi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (119/200)	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (119/200)
	:	Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. (11/40)	Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. (11/40)
	:	Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (13/100)	Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (7/200)
	:		İsmail Gürsel Özkan (19/200)

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Özge AKLAR ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Hüsnüye BOZTUNÇ tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.11.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.11.2012 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	04.02.2008	31.03.2008	30.12.2011
Rapor Numarası	2008REV41-8	2008REV132-5	2011A506
Raporu Hazırlayanlar	Selen YAZICI- CoşkunKANBEROĞLU	Selen YAZICI- Işıl DİNÇER CoşkunKANBEROĞLU	Mehmet ASLAN- Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	3.650.000.-TL	3.689.000.-TL	7.980.000.-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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme 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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet 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 takdir eder. Genel olarak değerlendirme 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 değerlendirme 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 gayrimenkulün değerlendirme 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 bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

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

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

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 beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler 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 yararlanır.

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 değişkenleri¹

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 beklenen 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 beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı 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 değerlendirilmesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2019 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine 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 İsviçre)	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 illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme 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 yansıtmaya 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, kullanılabilirliği doğrudur.

Genel Kapitalizasyon Oranı

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen 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 maliyetleri 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,

$$\text{Özsermaye maliyeti} = R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f)$$

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme 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 özeline ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme 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 değerlendirilmesi 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 değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ilse satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 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 değerlendirme 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 sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün 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 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme 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 itibarıyla 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 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye nin yıllık nüfus artış hızı binde 12,8 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)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzincan (binde 53,23)'dir.

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 ortalama 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'dir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2011 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verileri:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Bursa	2.652.126	2.359.804
Adana	2.108.805	1.864.591

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

2008 yılının başlarında 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 göstermiş ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

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 Borsasının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye’ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye’nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mütakabiliyet yasası ile birlikte Türkiye’de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mütakabiliyet yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun Kentsel Dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir.

⁶TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012 yılı son çeyreğinde Fitch Derecelendirme Kuruluşu'nun Türkiye'nin döviz cinsi kredi notunu BB'den BBB-'ye yükseltmiştir. Bu olumlu gelişme ile yabancı yatırımcıların gözlerini Türkiye'ye çevirmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan bu olumlu gelişme ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

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 km²'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, Zeytinburnu, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir. Ayrıca İstanbul'da uçak ve helikopter kiralama olanağı vardır.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2011 yılı adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.624.240 olarak belirlenmiştir.

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

İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere,

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traçna Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatludur. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur.

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

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

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

3.2.2. Beylikdüzü İlçesi



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

Beylikdüzü ilçesi; TEM ve D-100 Karayolu ile doğuda İstanbul şehir merkezine, batıda Avrupa'ya bağlanmakta olup, Atatürk Havaalanı'na 21 km. uzaklıktadır. Beylikdüzü ilçe sınırları, 3.738 hektar alanı kapsamaktadır. 2012'de açıklanan adrese dayalı nüfus kayıt sayımına göre 2011 yılı sonu itibari ile Beylikdüzü'nün ilçe nüfusu toplam 218.120 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 yenis 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 Çarşısı, Stars, Sürmen Center, Real, Migros ve Beylicium gibi alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET
HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul	
İlçesi	:	Beylikdüzü	
Bucağı	:	-	
Mahallesi	:	-	
Köyü	:	Kavaklı (Beylikdüzü)	
Sokağı	:	-	
Mevkii	:	Ada Çiftliği	
Pafta No.	:	F21	F21
Ada No.	:	183	184
Parsel No.	:	1	1
Niteliği	:	Arsa	Arsa
Yüzölçümü(m ²)	:	2.093,00	4.278,40
Maliği - Hissesi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (119/200)	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (119/200)
	:	Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. (11/40)	Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. (11/40)
	:	Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (13/100)	Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (7/200)
	:		İsmail Gürsel Özkan (19/200)

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 Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 09.11.2012 tarihinde yapılan incelemede alınan bilgilere ve ayrıca rapor eklerinde sunulan 09.11.2012 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre;

183 Ada, 1 No'lu Parsel

➤ Şerhler Hanesinde;

- 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.**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 183/1	Zemin No	: 19743802	
Yüzölçüm	: 2.093,00 m2	Yüzölçüm	: 2.093,00 m2	İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	
Ana Taş. Nitelik	: ARSA	Ana Taş. 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.
45326952	BİMLAK KONUT ANONİM ŞİRKETİ		FAM	2.093,00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 22/12/1999 - 8833-	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 10/08/2007 - 13207
45326958	BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		FAM	2.093,00	Satış - 10/08/2007 - 13207-	Satış - 08/10/2007 - 17204
50628541	BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13 / 100		272,09	Satış (Kalan) - 08/10/2007 - 17204-	- -
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	İcrai-Haciz :- İSTANBUL İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 30/04/2009 tarih 2009/2677 E- sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: EMRE KISA)		04/05/2009 - 10312	İcrai Haciz Terkini -03/02/2010 -1905		
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 mer.)		04/02/2010 - 1957	--		
Şerh	İcrai Haciz: BAKIRKÖY 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 12/02/2010 tarih 2008/14831 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: -)		19/02/2010 - 2960	--		
Şerh	İcrai-Haciz :- İSTANBUL İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 18/10/2010 tarih 2010/29246 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 0 TL bedel ile Alacaklı - lehine haciz işlemiştir.		18/10/2010 - 46876	İcrai Haciz Terkini -11/11/2011 -18015		
Şerh	Kamu Haczi: KÜÇÜKÇEKMECE SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 05/05/2011 tarih 2011/143 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 809.496,54 TL (Alacaklı: 0)		10/05/2011 - 8107	--		
Şerh	İcrai-Haciz :- KADIKÖY 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 10/09/2012 tarih 2012/15619 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 88.751,17 TL bedel ile Alacaklı: VELİ TAŞDEMİR lehine haciz işlemiştir.		14/09/2012 - 14579	İcrai Haciz Terkini -30/10/2012 -17254		
50628542	BİSKON YAPI A.Ş.	119 / 200		1.245,34	Satış - 08/10/2007 - 17204-	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 25/03/2009 - 7038
50628543	BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	11 / 40		575,58	Satış - 08/10/2007 - 17204-	- -
87042760	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	119 / 200		1.245,34	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 25/03/2009 - 7038-	- -

Rapor Tarihi / Sayfa : 09.11.2012 / 14.34

184 Ada, 1 No'lu Parsel

➤ Şerhler Hanesinde;

- Ticaret merkezi olarak ayrılmıştır.
- Kamu Haczi: Küçükçekmece Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 04.02.2010 tarih, 2010/1122 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 719,969,46 TL (Alacaklı: K.çekmece sosyal güvenlik merkezi) (04.02.2010 tarih, 1959 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 Mahkemesi'ne Büyükçekmece'nin 26.04.2011 tarih 2011/341 ES sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) (27.04.2011 tarih, 7283 yevmiye no.) **(İsmail Gürsel Özkan 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.) **(Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde)**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
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					
Çift / 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.
45524959	EMLAK KONUT ANONİM ŞİRKETİ	TAM		4.278,40	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 22/12/1999 - 8833-	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 10/08/2007 - 13207
45524960	BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		4.278,40	Satış - 10/08/2007 - 13207-	Satış - 08/10/2007 - 17204
50628343	BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13 / 100		556,19	Satış (Kalan) - 08/10/2007 - 17204-	Satış - 09/05/2008 - 10463
50628347	BİSKON YAPI A.Ş.	119 / 200		2.545,65	Satış - 08/10/2007 - 17204-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 25/03/2009 - 7038
50628348	BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	11 / 40		1.176,56	Satış - 08/10/2007 - 17204-	--
66008658	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 Hacı - İSTANBUL 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'ne min 30/04/2009 tarih 2009/26774- sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 25.758,59 TL. (Alacaklı: EMRE KISA)		04/05/2009 - 10312	İcra Hacı Terkini - 07/01/2010 - 249		
Şerh	Kamu Hacı - KÜÇÜKÇEKMECE SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ'ni 04/02/2010 tarih 2010/1122 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 719.969,46 TL (Alacaklı: k.çekmece sosyal güvenlik merkezi)		04/02/2010 - 1959	--		
Şerh	İcra Hacı - BAKIRKÖY 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'ne min 12/02/2010 tarih 2008/14831 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: -)		19/02/2010 - 2960	--		
Şerh	İcra Hacı - İSTANBUL 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'ne min 18/10/2010 tarih 2010/29246 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. 0 TL bedel ile Alacaklı - lehine haciz işlemidir.		18/10/2010 - 16876	İcra Hacı Terkini - 11/11/2011 - 18015		
Şerh	İcra Hacı - BAKIRKÖY 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'ne min 10/09/2012 tarih 2012/15649 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. 88.751,17 TL bedel ile Alacaklı: VELİ TAŞDEMİR lehine haciz işlemidir.		14/09/2012 - 44579	İcra Hacı Terkini - 30/10/2012 - 17204		
66008659	BİSKON İNŞAAT A.Ş.	10 / 200		406,45	Satış - 09/05/2008 - 10463-	Satış - 13/05/2008 - 10592
Rapor Tarihi / Saat: 09.11.2012 14:34						
66245030	ISMAİL GÜRSEL ÖZKAN : ORHAN Oğlu	19 / 200		406,45	Satış - 13/05/2008 - 10592-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	İhtiyati Tedbir: 1 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE BÜYÜKÇEKMECE min 26/04/2011 tarih 2011/341 ES sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)		27/04/2011 - 7283	--		
87042762	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: 1 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE BÜYÜKÇEKMECE min 26/04/2011 tarih 2011/341 ES sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)		27/04/2011 - 7283	--		
Raporlayan: 10292-Önder ÖNDER Kayıt Uyguladur. 09.11.2012						

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 değerlendirme 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ İmar Durumu:

21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda 183 ada 1 parselin bir kısmı, yapılaşma koşulları E:2.00 ve H_{max}: 27.50 metre olmak üzere "Konut Alanı", bir kısmı "İmar Yolu", 184 ada 1 parselin bir kısmı E:2.00 ve H_{max}: 27.50 metre olmak üzere "Konut Alanı" bir kısmı ise Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. **Belediye Hizmet Alanları DOP kapsamına girmemektedir. Bu sebeple kamulaştırılacağı varsayılmaktadır. Bununla birlikte söz konusu parselleri kapsayan alanda, Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü tarafından Bakırköy-Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı 2. Etabına ilişkin 1/1000 ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Uygulama İmar Planı Tadilatı hazırlanarak 12.04.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Cumhuriyet mahallesi, 183 ada 1 parsel ile 184 ada 1 parselin bulunduğu bölümden Bakırköy-Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı geçtiğinden söz konusu raylı system güzergahı üzerinde bulunan parsel alanlarına ilişkin her türlü imar uygulamalarında Ulaşım Daire Başkanlığı- Ulaşım Planlama Müdürlüğü-Raylı Sistem Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.**

183 Ada 1 Parsel

- Bir kısmı "Konut Alanı", bir kısmı "İmar Yolu" olarak belirlenmiştir.
- Tarafımızca yapılan ölçümlere göre "İmar Yolu" olarak belirlenen alan ~205 m², "Konut Alanı" olarak belirlenen kısım ~1.888 m²'dir.
- Konut alanında kalan kısım için; Emsal:2, H_{max}: 27,50 metre olarak belirlenmiştir.

184 Ada 1 Parsel

- Bir kısmı "Konut Alanı", bir kısmı "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmiştir.
- Tarafımızca yapılan ölçümlere göre "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenen alan ~1914,4 m², "Konut Alanı" olarak belirlenen kısım ~2.364 m²'dir.
- Konut alanında kalan kısım için; Emsal:2, H_{max}: 27,50 metre olarak belirlenmiştir.

Ada/Parsel No	Lejand	Alan (m ²)
183/1	Konut Alanı	~1.888,00
	İmar Yolu	~205,00
184/1	Konut Alanı	~2.364,00
	Belediye Hizmet Alanı	~1.914,00

***3194 sayılı İmar Kanunu, Madde-4/c bendine göre DOP (Düzenleme Ortaklık Payı):** Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan **yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark** gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile **cami, karakol** yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden (*) % 35'e kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakatı ile tesbit edilen karşılığı bedeldir. D bendine göre; Düzenleme Ortaklık Payı Oranı: Bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçüm miktarına oranıdır.

(*) 5006 sayılı kanunla 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin ikinci fıkrasındaki **Düzenleme Ortaklık Payı Oranı %40'a** çıkarılmış, 18. maddesinin üçüncü fıkrasına "...**Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları**,..." ifadesi eklenmiştir.

Buna göre "Belediye Hizmet Alanı"nın kamulaştırılacağı varsayılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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



Sayı : M.34.51.BEL.0.13.00.00-
Konu : İlgi yazı.

5324

44/11/2012

Sn: Ceren ÇİÇEK
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Meclis-i Mebusan Caddesi
Molla Bayırı Sok. No:1
Beyoğlu/İSTANBUL

İlgi : 09.11.2012 tarih ve 25036 sayılı Yazı İşleri Müdürlüğü kayıtlı dilekçe.

İlgi dilekçe ile, Beylikdüzü ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi , 183 ada 1 parsel ile 184 ada 1 parsel nolu taşınmazlara ait imar durumunun ve son 3 yılda imar durumundaki değişikliklerin bildirilmesi istenmektedir.

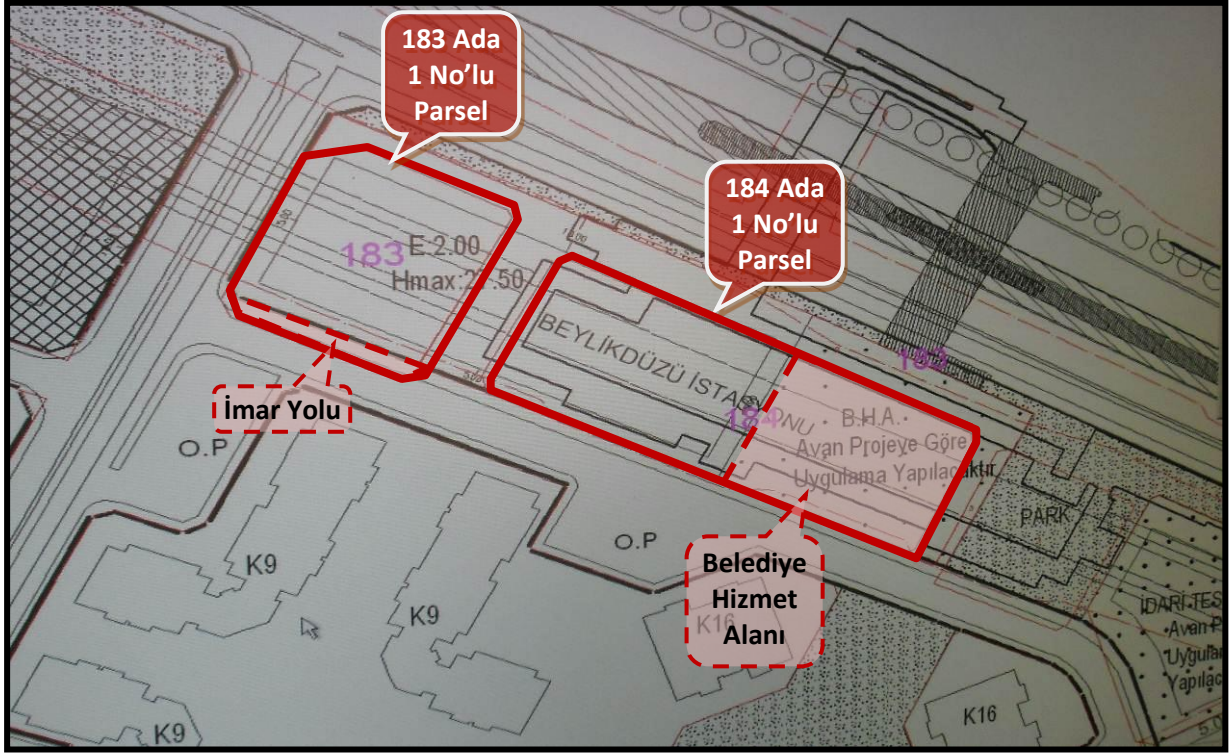
21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planlarında 183 ada 1 parselin bir kısmı; E:2.00 Hmax:27.50m Konut Alanı, bir kısmı imar yolu ,184 ada 1 parselin bir kısmı E:2.00 Hmax:27.50m Konut Alanı , bir kısmı B.H.A olarak planlanmıştır. Ancak söz konusu parselleri kapsayan alanda , Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü tarafından Bakırköy-Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı 2. Etabına ilişkin 1/1000 Ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Uygulama İmar Planı Tadilatı hazırlanarak 12.04.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Cumhuriyet Mahallesi, 183 ada 1 parsel ile 184 ada 1 parselin bulunduğu bölümden Bakırköy-Beylikdüzü Hafif raylı sistem hattı geçtiğinden söz konusu raylı sistem güzergahı üzerinde bulunan parsel alanlarına ilişkin her türlü imar uygulamalarında Ulaşım Daire Başkanlığı- Ulaşım Planlama Müdürlüğü-Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim

Ali GENÇBAY
Başkan Yardımcısı

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



✓ 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 Değişiklikler (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.)

21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda 183 ada 1 parselin bir kısmı, yapılaşma koşulları E:2.00 ve H_{max}: 27.50 metre olmak üzere "Konut Alanı", bir kısmı "İmar Yolu", 184 ada 1 parselin bir kısmı E:2.00 ve H_{max}: 27.50 metre olmak üzere "Konut Alanı" bir kısmı ise Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Belediye Hizmet Alanları DOP kapsamına girmemektedir. Bu sebeple kamulaştırılacağı varsayılmaktadır. Bununla birlikte söz konusu parselleri kapsayan alanda, Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü tarafından Bakırköy-Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı 2. Etapına ilişkin 1/1000 ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Uygulama İmar Planı Tadilatı hazırlanarak 12.04.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Cumhuriyet mahallesi, 183 ada 1 parsel ile 184 ada 1 parselin bulunduğu bölümden Bakırköy-Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı geçtiğinden söz konusu raylı sistem güzergahı üzerinde bulunan parsel alanlarına ilişkin her türlü imar uygulamalarında Ulaşım Daire Başkanlığı- Ulaşım Planlama Müdürlüğü-Raylı Sistem Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

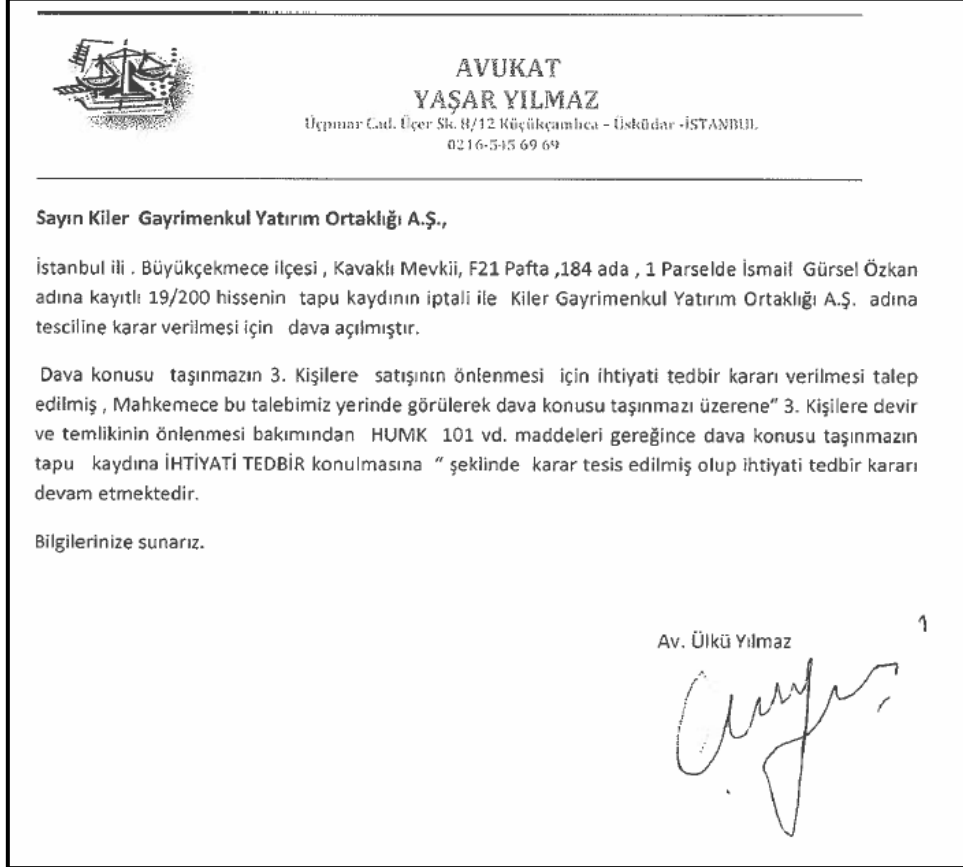
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

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 hisseler tasarruf sınırlaması getirmekte olup "Kiler GYO A.Ş." mülkiyetinde bulunan hisseler üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 değerlendirme konusu taşınmazın "Arsa" olarak GYO portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

Konu dava ile ilgili tensip zaptı ve hukuki görüş yazısı aşağıda 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.

4.6 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu 183 ada, 1 no'lu parselin "Beyaz Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş."hissesi üzerinde mevcut olan hacizler sadece o hisseler 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 değerlendirme 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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

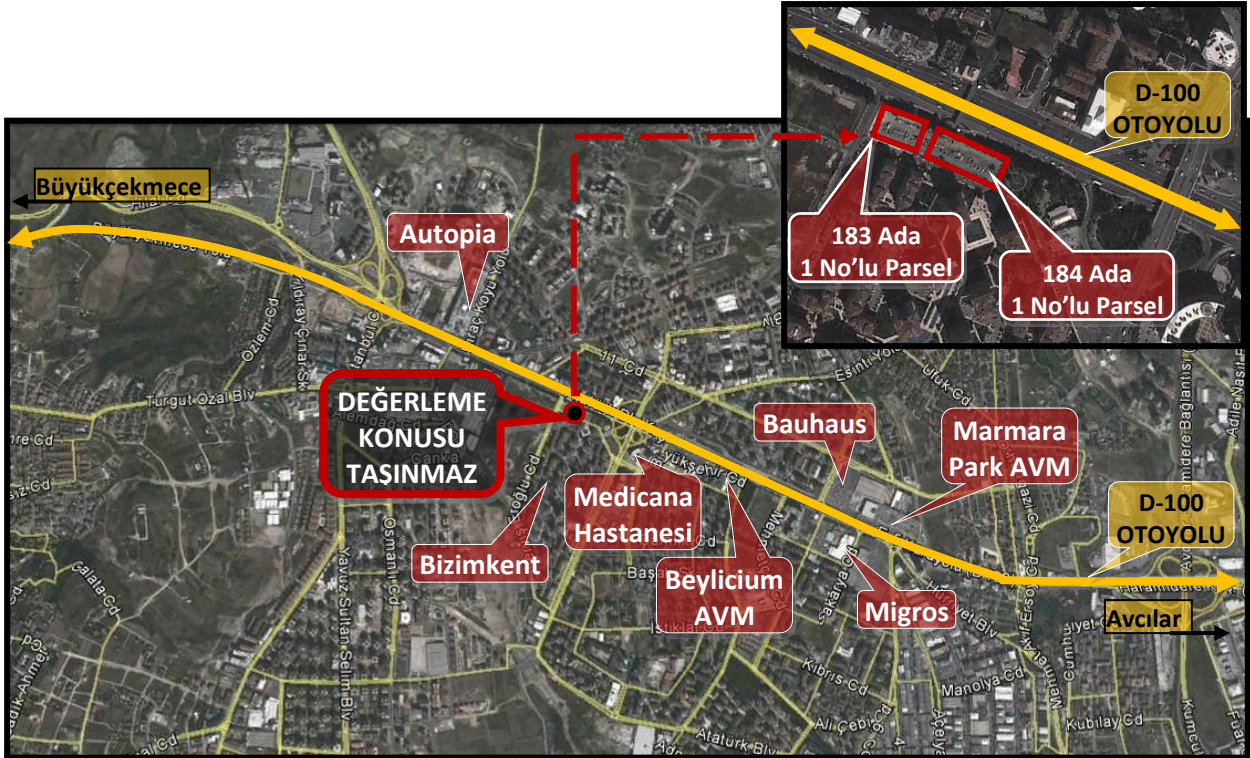
Gayrimenkulün açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi, Siyavuş Paşa Sokak, 184 ada 1 no'lu ve 183 ada 1 no'lu parseller, Beylikdüzü/ İstanbul

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için, D-100 üzerinde Avcılar – Büyükçekmece istikametinde ilerlerken sağda konumlanmış olan Bauhaus Yapı Market geçildikten yaklaşık 950 metre sonra yanyola katılım sağlanıp Atatürk Bulvarı'na bağlanılır. Üst geçit niteliğindeki Atatürk Bulvarı Kavşağı üzerinde yolun sağından devam edilip karşı yöne geçilir ve sağ kolda yer alan Siyavuşpaşa Sokak'a bağlanılır. Konu taşınmazlar, Bizimkent yanyol 1. çıkışı olan Siyavuş Paşa Sokak üzerinde yer almaktadırlar.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla 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. Her iki taşınmazın da Siyavuş Paşa Sokak'a ve D-100 Karayoluna cephesi bulunmaktadır. Bununla birlikte 183 ada 1 no'lu parselin Derviş Eroğlu Caddesi'ne, 184 ada 1 no'lu parselin ise parka yaklaşık 55 metre cephesi bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde, Bizimkent Sitesi, Yılmazlar Sitesi, Ata Sitesi, Ekinoks Residence, Carmen Villaları gibi konut siteleri; Beylikdüzü Medicana Hastanesi, Marka City AVM, Beylicium AVM, Migros Beylikdüzü AVM, Marmara Park AVM, Bauhaus Yapı Market, Real Market, Skyport Residence, Beynova Hotel, Beko Fabrikası ve Autopia gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.

Taşınmazların özel araç ve toplu taşıma ile ulaşımı son derece kolay olup, Temmuz 2012 itibari ile taşınmazlara metrobüsle ulaşmak da mümkün olmuş ve ulaşılabilirlik artmıştır. Taşınmazlara yaklaşık 30 metre uzaklıkta bir metrobüs durağı bulunmaktadır. Bunlarla birlikte, Ekim 2012'de açılan ve taşınmazlara yakın konumlu olan Marmara Park AVM'nin zamanla bölgedeki yaya ve araç trafiğini artırması beklenmektedir.



**Harita üzerinde belirtilen sınırlar yaklaşık sınırları ifade etmektedir.*

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
D-100 Otoyolu	~0,60
TEM Otoyolu	~9,50
Atatürk Havaalanı	~20,00
Boğaziçi Köprüsü	~40,00

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 m² yüzölçümüne sahip olup, 119/200 hissesi "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindedir. Taşınmazın topografik 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 işaretleme tespit edilmemiştir.

Konu taşınmazlardan 184 ada, 1 no'lu parsel, 4.287,40 m² yüzölçümüne sahip olup, 119/200 hissesi "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindedir. Taşınmazın topografik yapısı düze yakın olup, geometrik olarak dikdörtgene benzer bir şekle sahiptir. Konu taşınmazın, Siyavuş Paşa Sokak'a ve parka cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma yer almamaktadır. Parsel sınırını belirleyen herhangi bir işaretleme tespit edilmemiştir.

Konu taşınmazlar mevcutta tek parsel görünümünde olup otopark olarak kullanılmaktadır. Parsellerin D-100 yanyola cepheli olan kısmına belirli bir düzende dikilmiş, parselleri karayolundan soyutlayan ağaçlar bulunmaktadır.

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, D-100 Karayolu Yanyol'u üzerinde yer almaktadırlar.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, taşınmazlar değerlendirme tarihi itibari ile otopark olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumları itibariyle görünürlük ve reklam kabiliyetleri yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar topografik olarak düze yakın bir yapıya sahiptirler.
- 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.
- Taşınmazların yakın çevresinde, Bizimkent Sitesi, Yılmazlar Sitesi, Ata Sitesi, Ekinoks Residence, Carmen Villaları gibi konut siteleri bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların yakın çevresinde Beylikdüzü Medicana Hastanesi, Marka City AVM, Beylicium AVM, Migros Beylikdüzü AVM, Marmara Park AVM, Bauhaus Yapı Market, Real Market, Skyport Residence, Beynova Hotel, Beko Fabrikası ve Autopia gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araçlar ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla ulaşılabilirliktedir.
- Temmuz 2012'de tamamlanan Avcılar-Beylikdüzü Metrobüs hattı ve taşınmazlara ~30 metre mesafede bulunan metrobüs durağı ile bölgenin ulaşılabilirliği artmıştır. Bu durumun da bölgedeki gelişimi hızlandırması beklenmektedir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. 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 gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

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 getiriye 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 getiriye 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 Alanı**" amaçlı olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Değerleme konusu taşınmazlar, D-100 Yanyolu'na cepheli olup görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.+ Taşınmazlar; ulaşılabilirliği yüksek bir bölgede yer almaktadır.+ Tamamlanan Avcılar-Beylikdüzü metrobüs hattının duraklarından biri taşınmazlara yaklaşık 30 metre mesafede bulunmaktadır.+ Değerleme konusu parseller düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.	<ul style="list-style-type: none">- Değerleme konusu taşınmazlar hisseli mülkiyettir.- Konu taşınmazlardan 184 ada 1 no'lu parselin bir kısmı "Belediye Hizmet Alanı" lejandında kalmaktadır. DOP kapsamına girmediğinden kamulaştırılacağı varsayılmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmazların yer aldığı bölge yatırımcıların tercih ettiği, konut, AVM ve ulaşım projelerinin olduğu ve bu doğrultuda gelişen bir bölgedir.	<ul style="list-style-type: none">× Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi ve bina için maliyet yaklaşımı analizi kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

Satılık Arsa Emsalleri

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, D-100 Karayolu'na cepheli, 8.500 m² büyüklüğünde, söz konusu taşınmazla benzer yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen, "Konut" imarlı arsanın satış fiyatının 11.900.000 USD olduğu öğrenilmiştir. (1.400 USD/m², 2.520 TL/m²)
- Söz konusu taşınmazlara yakın, D-100'e 2. parsel konumlu, 35.000 m² büyüklüğünde, E=3, H_{max}=Serbest olan, "Konut" imarı bulunan arsanın 35.000.000 USD satış fiyatı olduğu öğrenilmiştir. (1.000 USD/m², 1.800 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, D-100 Karayolu'na cepheli, 18.796 m², E=3, h_{max}=18.50 olan, "Konut" imarı bulunan arsanın satış fiyatının 28.500.000 USD olarak öğrenilmiştir. (1.516 USD/m², 2.729 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Marmara Park AVM'nin yanında konumlu, D-100 Karayolu'na cepheli, 28.000 m², E=1.50, h_{max}=Serbest olan, "Konut" imarı bulunan arsanın satış fiyatının 33.600.000 USD olarak öğrenilmiştir. (1.200 USD/m², 2.160 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu, D-100 Karayoluna ~250 metre mesafede, brüt 8.000 m² alana sahip, "Konut" imarı bulunan arsanın satış değerinin 10.500.000 TL olduğu belirtilmiştir. (1.313 TL/m², 729 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu arsaya emsal olabilecek nitelikteki, benzer yapılaşma koşullarına sahip

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

arsaların ~1.100-1.250 USD/m² (1.980-2.250 TL/m²) mertebelerinde birim satış fiyatı olacağı öğrenilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmazların 2012 yılı rayiç bedellerinin 170,32 TL/m² olduğu öğrenilmiştir. (170,32 -TL/m², 94,66 -USD/m²)

SATILIK ARSA EMSALLERİ					
Emsal No	Alanı (m ²)	Lejandı	Fiyat (USD/m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	8.500	Konut	1.400	2.520	Konu taşınmaza yakın ve benzer yapılaşmaya sahip
2	35.000	Konut	1.000	1.800	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, E=3, Hmax=Serbest
3	18.796	Konut	1.516	2.729	Konu taşınmaza yakın, E=3, hmax=18,50
4	28.000	Konut	1.200	2.160	Konu taşınmaza yakın, E=1.50, hmax=Serbest
5	8.000	Konut	729	1.313	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, D-100 Karayoluna ~250 metre mesafede
6	-	Konut	1.100-1.250	1.980-2.250	Görüş

Satılık Konut Emsalleri

- ✓ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olan Ekinoks Residence'ta, 185 m² alana sahip, 4+1 tipinde, 9. katta konumlu, 3 yıllık dairenin 520.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (2.811 TL/m², 1.561 USD/m²)
- ✓ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olan Ekinoks Residence'ta, 150 m² alana sahip, 3+1 tipinde, 5. katta konumlu, 3 yıllık dairenin 425.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (2.833 TL/m², 1.574 USD/m²)
- ✓ Değerleme konusu taşınmazlara yakın Beycity Residence'ta konumlu, 165 m² alana sahip, 3+1 tipinde, 6. katta konumlu, 1 yıllık dairenin 460.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (2.787 TL/m², 1.548 USD/m²)
- ✓ Saklıhan Konakları'nda konumlu, 140 m² alana sahip, 2+1 tipinde, 2. katta konumlu, natamam dairenin 330.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (2.357 TL/m², 1.309 USD/m²)
- ✓ D-100 Karayoluna ~400 metre uzaklıktaki Ayışığı Sitesi'nde konumlu, 146 m² alana sahip, 3+1 tipinde, 1. katta konumlu, site içi havuza cepheli olan, 1 yıllık dairenin 295.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (2.020 TL/m², 1.122 USD/m²)
- ✓ Natamam durumda olan New Residence'ta konumlu, 53 m² alana sahip, 1+1 tipinde, 41. katta konumlu, site içi havuza cepheli olan dairenin 110.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (2.075 TL/m², 1.152 USD/m²)

SATILIK KONUT EMSALLERİ					
Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Fiyat (TL/m ²)	Fiyat (USD/m ²)	Açıklama
1	185	Daire	2.811	1.561	Satılık durumda.
2	150	Daire	2.833	1.574	Satılık durumda.
3	165	Daire	2.787	1.548	Satılık durumda.
4	140	Daire	2.357	1.309	Natamam, satılık durumda.
5	146	Daire	2.020	1.122	Satılık durumda.
6	53	Daire	2.075	1.152	Natamam, satılık durumda.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Taşınmazın D-100 Otoyolu'na yakın olması, geometrik şekli, yüzölçümü, alt yapı ve ulaşım imkanları, imar durumu, yapılaşma şartları, yapılacak terkleri, topoğrafik yapısı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

183 Ada 1 Parsel

ARSA DEĞERİ (183 ada, 1 parsel)		
Arsa Büyüklüğü	2.093,00	m ²
1 m ² Arsa Değeri	1.200	.-USD
Arsa Değeri	2.511.600	.-USD
Yaklaşık Arsa Değeri (USD)	2.510.000	.-USD
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	4.483.000	.-TL

184 Ada 1 Parsel

ARSA DEĞERİ (184 ada, 1 parsel)		
Arsa Büyüklüğü	4.278,40	m ²
1 m ² Arsa Değeri	1.200	.-USD
Arsa Değeri	5.134.080	.-USD
Yaklaşık Arsa Değeri (USD)	5.130.000	.-USD
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	9.163.000	.-TL
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD)	7.640.000	.-USD
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)	13.646.000	.-TL

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

183 Ada / 1 Parsel KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	1.494.402,00
184 Ada / 1 Parsel KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	3.054.777,60
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER TOPLAM DEĞER (USD)	4.549.179,60
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (USD)	4.550.000,00
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	8.130.000,00

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 bir kısmının "Konut Alanı" bir kısmının "İmar Yolu" lejandında, 184 ada 1 parselin bir kısmının "Konut" lejandında kaldığı öngörülmüştür.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Mevcut imar durumuna uygun olarak, 184 ada 1 parselin yaklaşık yarısı olan “Belediye Hizmet Alanı” lejanında kalan kısmının kamulaştırılacağı öngörülmüştür.
- Net parsel alanları inşaat emsali olan 2 ile çarpılarak toplam inşaat kapalı alanı hesaplanmıştır.
- Bulunan inşaat alanının m²'si çevredeki diğer konut projelerinin satış rakamları baz alınarak 1.650 USD (KDV hariç) ile satılacağı öngörülmüş ve satış değerinin artış oranı yıllık %5 olarak kabul edilmiştir.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir. Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda ve projenin inşaat standartları 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, 2013 yılı içinde satışların %80'inin, 2014 yılı içinde ise %20'sinin 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 değerlendirme 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: 1,7862 TL kabul edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Artış Oranı (%)	5%			
YILLAR	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	TOPLAM
SATIŞ ORANI (%)		80%	20%	100%
SATILAN ALAN (m ²)		3.684	921	4.604,60
BİRİM SATIŞ GELİRİ (USD/m ²)		1.650	1.733	-
SATIŞ GELİRİ (USD)		6.078.072	1.595.494	7.673.566

NAKİT AKIŞ TABLOSU			
YILLAR	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
SATIŞ GELİRLERİ	0	6.078.072	1.595.494
NET NAKİT AKIŞLARI	0	6.078.072	1.595.494

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,47%	4,47%	4,47%
Risk Primi	5,53%	6,53%	7,53%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	11,00%	12,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	6.844.110	6.770.679	6.698.768

Proje Satış Değeri	6.770.679
Kat Karşılığı Mülk Sahibi Payı	40%
Mülk Sahibine Düşen Pay	2.708.272
Arsa Yüzölçümü	2.093
m ² Arsa Değeri (USD)	1.294

183 ADA / 1 PARSEL	
TOPLAM DEĞER (USD)	2.708.272
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİ	119/200
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	1.611.422

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 (%)	5%			
YILLAR	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	TOPLAM
SATIŞ ORANI (%)		80%	20%	100%
SATILAN ALAN (m ²)		3.765	941	4.706,24
BİRİM SATIŞ GELİRİ (USD/ m ²)		1.650	1.733	-
SATIŞ GELİRİ (USD)		6.212.237	1.630.712	7.842.949

NAKİT AKIŞ TABLOSU			
YILLAR	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
SATIŞ GELİRLERİ	0	6.212.237	1.630.712
NET NAKİT AKIŞLARI	0	6.212.237	1.630.712

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)	6.995.184	6.920.132	6.846.634

Proje Satış Değeri	6.920.132
Kat Karşılığı Mülk Sahibi Payı	40%
Mülk Sahibine Düşen Pay	2.768.053
Arsa Yüzölçümü	2.139
m ² Arsa Değeri (USD)	1.294

184 ADA / 1 PARSEL	
KONUT ALANINDA KALAN KISMIN DEĞERİ (USD)	2.768.053
BHA ALANINDA KALAN KISMIN DEĞERİ (USD)	2.460.080
TOPLAM DEĞER (USD)	5.228.133
m ² Arsa Değeri (USD)	1.221,98
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİ	119/200
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	3.110.739,09

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

184 ADA / 1 PARSEL (BHA İmarlı)	
TOPLAM ALANI	2.139,20
BİRİM DEĞER (USD/m ²)	1.150
ARSA DEĞERİ(USD)	2.460.080,00

184 ADA / 1 PARSEL KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	3.110.739,09
183 ADA / 1 PARSEL KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	1.611.421,65
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER TOPLAM DEĞER (USD)	4.722.160,73
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER TOPLAM DEĞER (TL)	8.434.723,50
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN YAKLAŞIK DEĞER TOPLAM DEĞER (TL)	8.435.000,00

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

- Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam değerleri **8.130.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Proje geliştirme yaklaşımı ile değerlendirme konusu taşınmazların Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam değerleri **8.435.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Arsaların değeri, sahip oldukları imar hakları ve üzerinde geliştirilecek projenin yaratacağı değer ile doğru orantılıdır. Söz konusu arsaların D-100 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 8.435.000.-TL (Sekizmilyondörtüzotuzbeşbin-Türk Lirası) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

ADA/PARSEL	TOPLAM ALAN (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA (TL)	PROJE GELİŞTİRME (TL)
183/1	6.371,40	8.130.000,00	8.435.000,00
184/1			

BÖLÜM 8

SONUÇ

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

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 taşınmazların toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)

8.435.000- TL

(Sekizmilyondörtüzotuzbeşbin.-TürkLirası)

4.722.000- USD

(Dörtmilyonvediyüzirmikiibin.-Amerikan Doları)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

9.953.300- TL

(Dokuzmilyondokuzyüzelliüçbinüçyüz.-TürkLirası)

5.571.960- USD

(Beşmilyonbeşyüzyetmişbirbindokuzyüzaltmış.-
Amerikan Doları)

* KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamada rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.

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

2- KDV oranı %18'dir.

3- 1 USD= 1,7862 TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı yazılmıştır.

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

5- Bu sayfa, bu değerlendirme 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.

Özge AKLAR
Değerleme Uzmanı (401775)

Hüsnüye BOZTUŇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

BÖLÜM 9

EKLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopileri
2	Takyidat Belgeleri
3	Yazılı İmar Durum Belgeleri
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisans Örnekleri