

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 31.12.2013

R. No: 2013REV964

KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

BEYLİKDÜZÜ D-100
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 **31.12.2013** tarihinde **2013REV963** 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.
-

“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”

Sertifika No : FS 509685

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Cumhuriyet Mahallesi, Derviş Eroğlu Caddesi, 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, Ada Çiftliği Mevkii, 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." mülkiyetindeki 119/200 hisse ile gayrimenkuller.

İMAR DURUMU

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

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

11.430.000- TL

(Onbirmilyondört yüz otuz bin.-Türk Lirası)

5.355.000- USD

(Beş milyon üç yüz ellibeş bin.-Amerikan Doları)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

13.487.400- TL

(Onüçmilyondört yüz seksen yedibindört yüz.-
Türk Lirası)

6.318.900- USD

(Altı milyon üç yüz onsekiz bindokuzyüz.-Amerikan
Doları)

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

2- 1 USD= 2,1343.-TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

3- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

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
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.....	18
3.2.1 İstanbul İli	18
3.2.2 Beylikdüzü İlçesi.....	19
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 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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	34
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	34
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	34
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	34
7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı	36
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	40
BÖLÜM 8	43
SONUÇ	43
BÖLÜM 9	45
EKLER.....	45

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 21.11.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihinde, 2013REV963 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor aşağıda mülkiyet ve tapu bilgileri verilen taşınmazların 31.12.2013 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	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 02.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 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 25.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.11.2013 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-2	Rapor-3	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.03.2008	30.12.2011	31.12.2012
Rapor Numarası	2008REV132-5	2011A506	2012REV905
Raporu Hazırlayanlar	Selen YAZICI- Işıl DİNÇER CoşkunKANBEROĞLU	Mehmet ASLAN- Makbule YÖNEL MAYA	Özge AKLAR- Hüsniye BOZTUNÇ
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	3.689.000.-TL	7.980.000.-TL	8.435.000.-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 değerlendirilen 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 değerlendirilen 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 değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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 yararlanılır.

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

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

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

Risksiz getiri oranı 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 inşaa 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.

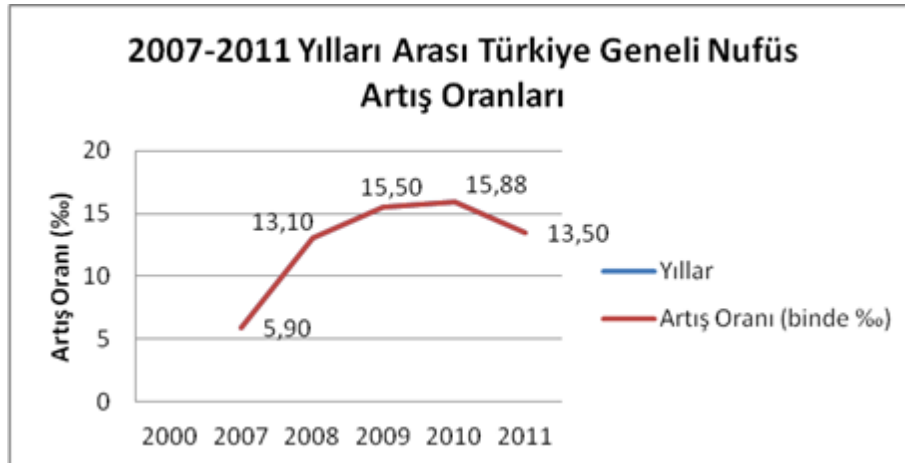
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine 15ona 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla 15ona 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,4'ünü (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,6'sını (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla 15ona 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla 16ona artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa 16ona 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. 2012 yılı itibari ile ise toplam nüfusun % 76,8'i 58.448.431) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,3'ü (13.854.740 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 30,1'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (51.088.202), toplam nüfusun % 67,6'sını oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 24,9'u (18.857.179 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,5'i ise (5.682.003 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 98 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.666 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.666 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne 16ona ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250'dir.

İl	Nüfus (Şehir Merkezi)	Nüfus
İstanbul	13.710.512	13.854.740
Ankara	4.842.136	4.965.542
İzmir	3.661.930	4.005.459
Bursa	2.402.012	2.688.171
Adana	1.886.624	2.125.635

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.

⁶ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 ekonomik küçülmelere 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. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor’s, Türkiye’nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013’de BB’den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+’ya yükseltmiştir. Mayıs 2013’de ise Moody’s Türkiye’nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3’e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch’in Kasım 2012’deki artışının(BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye’ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 18onar sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

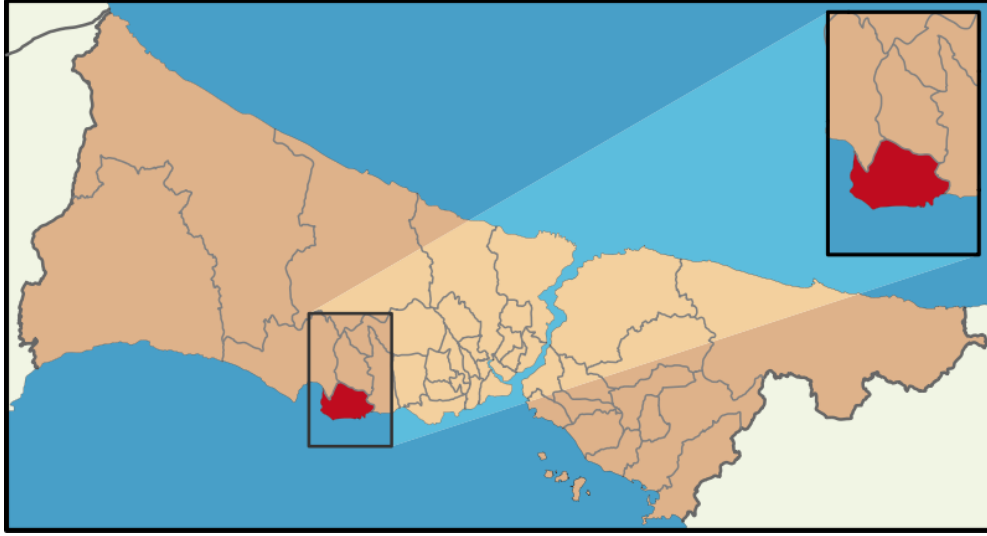
İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece,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

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.854.740 olarak belirlenmiştir.

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 Denizi'nin kuzey kıyıları ile doğuda Avcılar, batıda Büyükçekmece ilçeleri ile sınırlanmaktadır. İlçe kuzeyde ise D-100 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 2012 yılı sonu itibari ile Beylikdüzü'nün ilçe nüfusu toplam 229.115 kişidir.

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

Beylikdüzü, 2000 yılından sonra planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış; kaçak yapılaşması olmayan, depreme dayanıklı binaları ile örnek gösterilen bir kent olarak büyümüştür. Her geçen gün bir yenisı 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 02.12.2013 tarihinde yapılan incelemede alınan bilgilere ve ayrıca rapor eklerinde sunulan 02.12.2013 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: Küçükçekmece 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)**

***Kiler GYO A.Ş. üzerinde herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.**

KILER 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	
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 / 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.
50628541	BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13 / 100		272,09	Satış - 08/10/2007 - 17204-	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	Kamu Haczi : KÜÇÜKÇEKMECE SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 04/02/2010 tarih 2010/1121 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 719.969,46 TL (Alacaklı : k.çekmece sosyal güvenlik mer.)		04/02/2010 - 1957	--
Şerh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/02/2010 tarih 2008/14831 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL. (Alacaklı : -)		19/02/2010 - 2960	--
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	--

50628543	BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	11 / 40		575,58	Satış - 08/10/2007 - 17204-	--
87042760	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	119 / 200		1.245,34	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 25/03/2009 - 7038-	--

Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2013 14:53

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)**

***Kiler GYO A.Ş. üzerinde herhangi bir haciz bilgisi bulunmamaktadır.**

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					
Cilt / Sayfa No	: 21 / 2054					
Kayıt Durum	: Aktif					

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
50628548	BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		11 / 40	1.176,56	Satış - 08/10/2007 - 17204-	- -
66008658	BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		7 / 200	149,74	Satış - 09/05/2008 - 10463-	- -
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	Kamu Hacı: KOÇUKÇEKMECE SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 04/02/2010 tarih 2010/1122 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 719.969,46 TL. (Alacaklı: k.çekmecece sosyal güvenlik merkezi)		04/02/2010 - 1959	--		
Şerh	İcrâ Hacı: BAKIRKÖY 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/02/2010 tarih 2008/14831 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: -)		19/02/2010 - 2960	--		
66245030	İSMAIL 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 nin 26/04/2011 tarih 2011/941 ES sayılı Mahkeme Mützekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)		27/04/2011 - 7283	--		
87042762	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		119 / 200	2.345,65	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 25/03/2009 - 7038-	- -

Raporlayan / İK29772
Osman ÖZCAVDIR
Kaydını Uygundur.
02.12.2013
Sinan ÖZEL DOZİYOL
Yetkili Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2013 14:53

2

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

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yılda gerçekleşen bir alım satım işlemi bulunmamaktadır.

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.

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 02.12.2013 tarihinde yapılan inceleme ve 06.12.2013 tarihli yazılı imar durumuna göre değerlendirme konusu taşınmaz;

✓ 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. 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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 ~1.914,4 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 : 39731731-
Konu : İlgili yazı.

6844

06..../12/2013

Sn:Birol KALE
TSKB Gyrimenkul Değerleme A.Ş.
Meclis-i Mebusan Caddesi
Molla Bayırı Sok. No:1
Beyoğlu/İSTANBUL

İlgi : 02.12.2013 tarih ve 26501 Yazı İşleri Müdürlüğü kayıtlı dilekçe.

İlgi dilekçe ile, Beylikdüzü ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi , 183 ada 1 parsel ile 184 ada 1 parsel nolu taşınmazın ait imar bilgileri istenmektedir.

21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planlarında 183 ada 1 parselin bir kısmı; E:200 Hmax:27.50m Konut Alanı, bir kısmı da imar yolu ,184 ada 1 parselin bir kısmı E:2.00 Hmax:27.50m Konut Alanı , bir kısmı da B.H.A olarak planlanmıştır. Ancak 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 Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

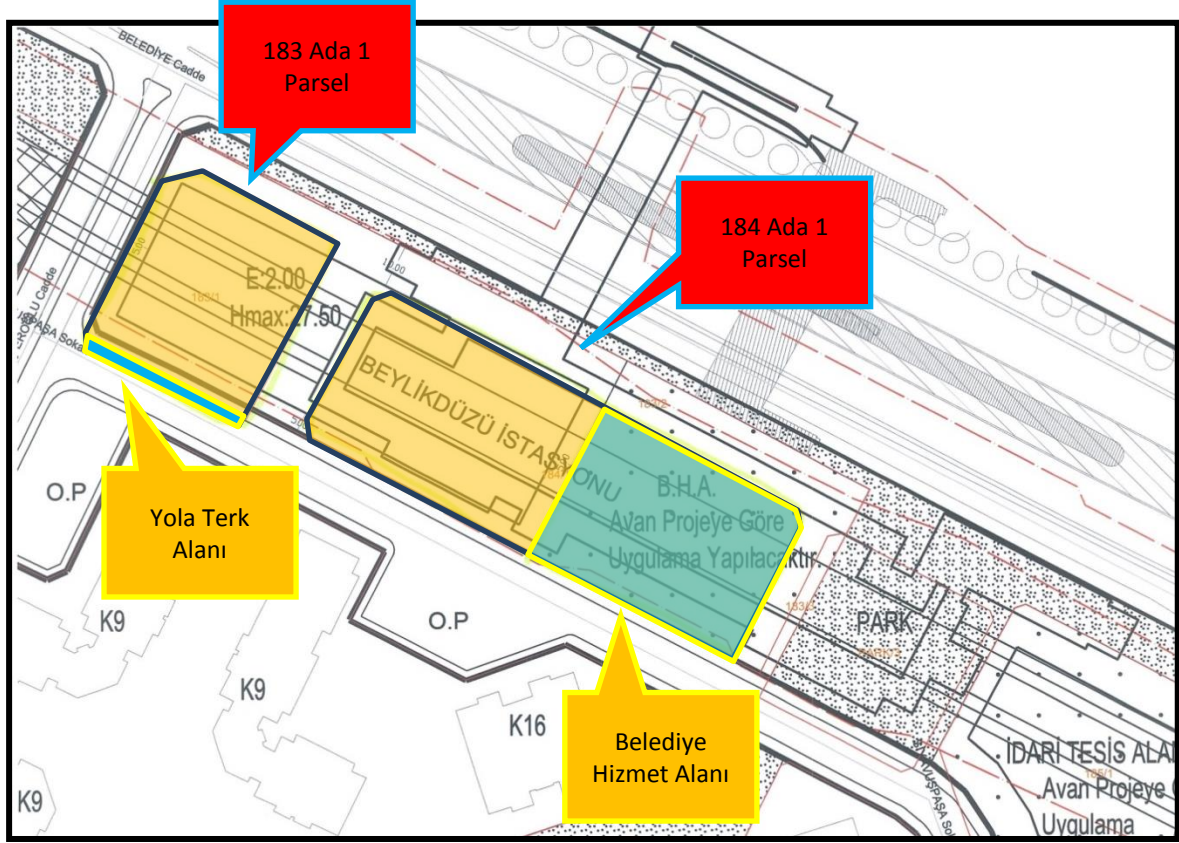
Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Fahir SERT
Başkan Yardımcısı

B.Şehir Mah.Enver Adakan Cad. No:2 34520Beylikdüzü/İSTANBUL
Telefon: (0212) 866 70 00 Faks: (0212) 866 70 22

Ayrıntılı bilgi için irtibat N.KOCA
<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.)

Son üç yıllık dönemde, gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

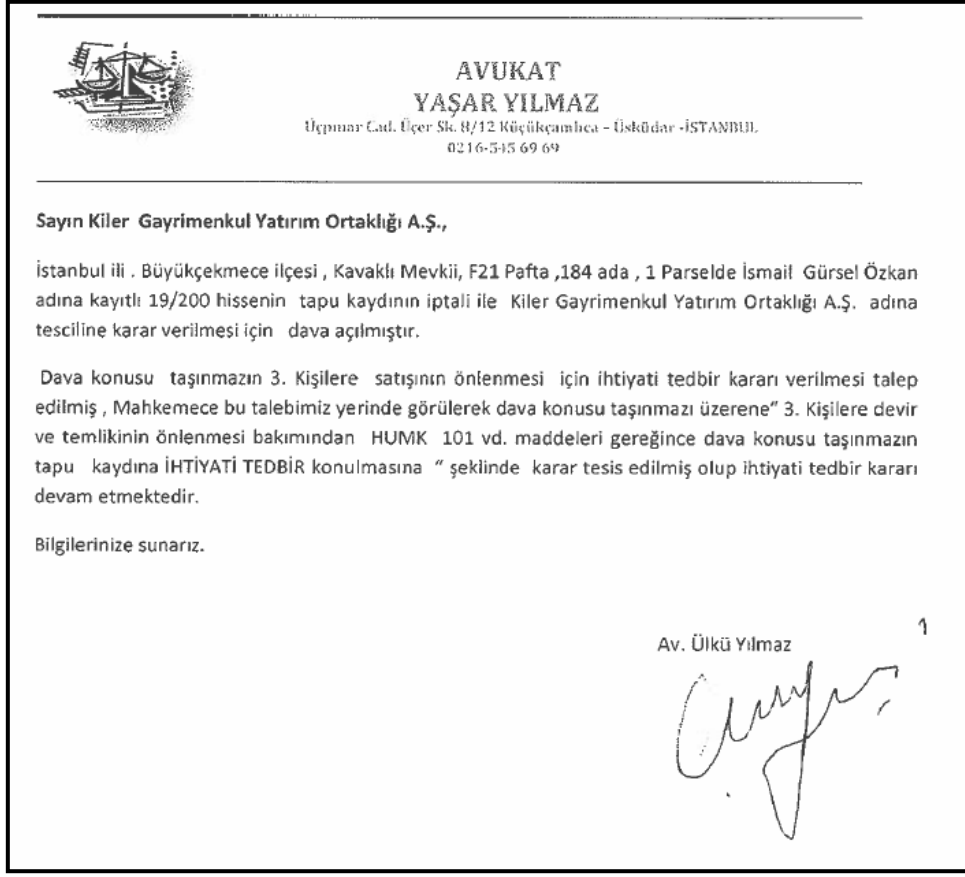
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu 183 ada, 1 no'lu parselin "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 aşağıda sunulmuştur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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.

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

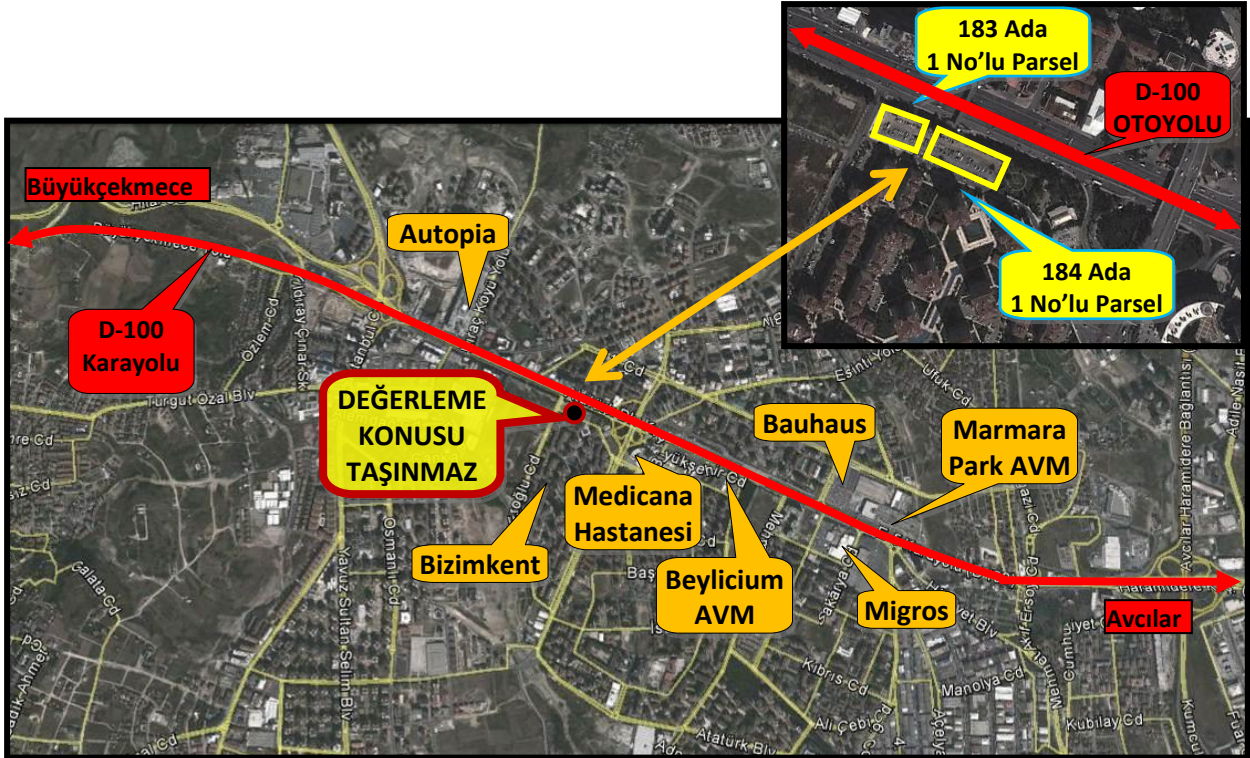
Gayrimenkulün açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi, Derviş Eroğlu Caddesi, 184 ada 1 no'lu ve 183 ada 1 no'lu parseller, Beylikdüzü/ İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlara 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 Derviş Eroğlu Caddesi'ne bağlanılır. Konu taşınmazlar, Bizimkent yanyol 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 Bizimkent Yanyol'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, 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 Avcılar-Zincirlikuyu arasında hizmet veren metrobüs durağı bulunmaktadır.



*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, Bizimkent Yanyol'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, Bizimkent Yanyol'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 ayıran 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, 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 ulaşılabilmektedir.
- 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 getiriyi 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 getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumu, imar planında belirtilen hususları ve çevre gelişimi açısından incelendiğinde ve mevcut imar durumu ile uyumlu olarak en etkin ve verimli kullanımının “**Konut 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" lejanında 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 geliştirme 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 2. parsel konumundaki 4.800 m² büyüklüğünde, söz konusu taşınmazla benzer yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen, "Konut" imarlı arsanın izale-i şuyu ile 7.200.000 TL bedel ile 5 ay önce satıldığı bilgisi öğrenilmiştir. (703 USD/m², 1.500 TL/m²)
- Söz konusu taşınmazlara yakın konumlu, D-100 Karayolu'na 2. parsel konumlu, 2.917 m² büyüklüğünde, taşınmazla aynı yapılaşma koşunua sahip olan, "Konut" imarı bulunan arsanın 10.000.000 TL satış fiyatı olduğu öğrenilmiştir. (1.606 USD/m², 3.428 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, 3.117 m² alanlı, taşınmazla aynı yapılaşma şartlarında olan, "Konut" imarı bulunan arsanın satış fiyatının 5.000.000 USD olarak öğrenilmiştir. (1.604 USD/m², 3.423 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın, D-100 Karayolu'na cepheli, 3.879 m², E=1.50, hmax=Serbest olan, "Konut" imarı bulunan arsanın satış fiyatının 10.000.000 TL olarak öğrenilmiştir. (1.193 USD/m², 2.546 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların karşı parseli konumunda, D-100 Karayolu'na cepheli 53.000 m² alana sahip, taşınmazlarla aynı yapılaşma koşuluna sahip arsanın 65.000.000 USD bedel ile yakın zaman önce satıldığı öğrenilmiştir. (1.226 USD/m², 2.617 TL/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 ~1.000-1.500 USD/m² (2.1343-3.201 TL/m²) mertebelerinde birim satış fiyatı olacağı öğrenilmiştir.

- Değerlemeye konu 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel arsa rayiç değeri 308,60 TL/m² olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK ARSA EMSALLERİ					
Emsal No	Alanı (m ²)	Lejandı	Fiyat (USD/m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	4.800	Konut	703	1.500	Konu taşınmazlara yakın konumda, izali şura ile satılmış.
2	2.917	Konut	1.606	3.428	Konu taşınmazlara yakın konumda, D-100'e 2. parsel konumunda, satılık
3	3.117	Konut	1.604	3.423	Taşınmazlara yakın konumlu, satılık
4	3.879	Konut	1.193	2.546	Taşınmazlara yakın konumda, D-100'e cephe, satılık
5	53.000	Konut	1.226	2.617	Değerleme konusu taşınmazların karşı parseli, yeni satılmış
6	-	Konut	1.000-1.500	2.1343-3.201	Görüş

Satılık Konut Emsalleri

- ✓ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olan Bizimkent Sitesi'nde konumlu, 146 m² alana sahip, 3+1 tipinde, 2. katta konumlu dairenin 330.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (2.260 TL/m², 1.059 USD/m²)
- ✓ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olan Bizimkent Sitesi'nde, 146 m² alana sahip, 3+1 tipinde, 6. katta konumlu dairenin 390.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (2.671 TL/m², 1.251 USD/m²)
- ✓ Değerleme konusu taşınmazlara yakın Bizimkent Sitesi'nde, 115 m² alana sahip, 3+1 tipinde, 7. katta konumlu dairenin 290.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (2.521 TL/m², 1.181 USD/m²)
- ✓ Papatya Rezidans'ta konumlu, 87 m² alana sahip, 1+1 tipinde dairenin 150.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (1.724 TL/m², 808 USD/m²)
- ✓ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olan Bizimkent Sitesi'nde, 146 m² alana sahip, 3+1 tipinde, giriş katta konumlu dairenin 310.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (2.123 TL/m², 995 USD/m²)
- ✓ Crown Rezidans'ta konumlu, 136 m² alana sahip, 2+1 tipinde dairenin 237.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (1.743 TL/m², 817 USD/m²)
- ✓ Ekinoks Rezidans'ta konumlu, 70 m² alana sahip, 1+1 tipinde, 7. kattaki dairenin 230.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (3.285 TL/m², 1.539 USD/m²)
- ✓ Ekinoks Rezidans'ta konumlu, 115 m² alana sahip, 2+1 tipinde, 6. kattaki dairenin 320.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.782 TL/m², 1.303 USD/m²)

SATILIK KONUT EMSALLERİ					
Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Fiyat (TL/m ²)	Fiyat (USD/m ²)	Açıklama
1	185	Daire	2.260	1.059	Satılık durumda.
2	150	Daire	2.671	1.251	Satılık durumda.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3	165	Daire	2.521	1.181	Satılık durumda.
4	140	Daire	1.724	808	Satılık durumda
5	146	Daire	2.123	995	Satılık durumda.
6	53	Daire	1.743	817	Satılık durumda.
7	70	Daire	3.285	1.539	Satılık durumda.
8	115	Daire	2.782	1.303	Satılık durumda.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Taşınmazın D-100 Karayolu'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, mevkiye 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)	5.357.000	.-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)	10.949.000	.-TL
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD)	7.640.000	.-USD
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)	16.306.000	.-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)	9.710.000,00

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.
- Mevcut imar durumuna uygun olarak, 184 ada 1 parselin yaklaşık yarısı olan “Belediye Hizmet Alanı” lejandında kalan kısmının kamulaştırılacağı öngörülmüştür.
- Net parsel alanları inşaat emsali olan 2 ile çarpılarak toplam inşaat kapalı alanı hesaplanmıştır.
- Bulunan inşaat alanının m²'si çevredeki diğer konut projelerinin satış rakamları baz alınarak 1.500 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, 2014 yılı içinde satışların %80'inin, 2015 yılı içinde ise %20'sinin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Yapılan araştırmalar sonucunda kat karşılığı inşaat anlaşmalarında bölgede arsa sahibine verilen hasılat oranının %45 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.
- Projeksiyonda kat karşılığı oranı %45 olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında 2041 yılı son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan %5,00 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2041 yılı Dolar bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.) İndirgeme oranı %11 olarak hesaplanmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır. 1 USD: 2,1343 TL kabul edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

183 Ada, 1 Parsel

Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m ²)	İnşaat Emsali	Emsale Dahil Satılabilir Alan (m ²)	Emsal Dışı Satılabilir Alan Oranı	Emsal Dışı Satılabilir Alan (m ²)	Toplam Satılabilir Alanı (m ²)
183	1	2.093,00	2	4.186,00	0,20	837	5.023,20
TOPLAM		2.093,00					5.023,20

İnşaat Maliyetleri	İnşaat Alanı	Maliyet (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Konut Alanı	5.023,20	500	2.511.600,00
Toplam	5.023,20		2.511.600,00

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31.12.2013	30.06.2014	30.06.2015	Toplam
Oran	0%	0%	100%	100%
Maliyet (USD)	0,00	0,00	2.511.600,00	2.511.600,00

Yıllara Göre Nakit Akışı (USD)				
Yıllar	31.12.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
KONUT SATIŞ GELİRLERİ				
Konut Satış Oranı (%)		0%	90%	10%
Satılan Konut Alanı (m ²)		0	4.521	502
Konut Birim Satış Değeri (USD/m ²)	1.500	1.575	1.654	1.736
Konut Satış Geliri (USD)	0	0	7.476.405	872.247
İnşaat Maliyeti (USD)	0	0	2.511.600	
Net Gelirler (USD)	0	0	4.964.805	872.247
Arsa Sahibi Gelirleri (USD)	0	0	3.364.382	392.511
Müteahhit Gelirleri (USD)	0	0	1.600.423	479.736

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,00%	5,00%	5,00%
Risk Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Net Bugünkü Değer (USD)	4.955.656	4.919.251	4.883.288
Net Bugünkü Yaklaşık Değer (USD)	4.960.000	4.920.000	4.880.000
Net Bugünkü Değer (TL)	10.576.856	10.499.158	10.422.402
Net Bugünkü Yaklaşık Değer (TL)	10.580.000	10.500.000	10.420.000

Arsa Sahibi	45%
Müteahhit	55%
Arsa Sahibi Gelirleri (USD)	3.180.526
Müteahhit Gelirleri (USD)	1.738.726
Arsa Sahibi Gelirleri (TL)	6.788.196
Müteahhit Gelirleri (TL)	3.710.962
Birim Net Arsa Değeri (USD/m ²)	1.520
Birim Net Arsa Değeri (TL/m ²)	3.243

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

183 ADA / 1 PARSEL	
TOPLAM DEĞER (USD)	3.180.526
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİ	119/200
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	1.892.413

184 Ada, 1 Parsel

Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m ²)	İnşaat Emsali	Emsale Dahil Satılabilir Alan (m ²)	Emsal Dışı Satılabilir Alan Oranı	Emsal Dışı Satılabilir Alan (m ²)	Toplam Satılabilir Alanı (m ²)
184	1	2.139,20	2	4.278,40	0,20	856	5.134,08
TOPLAM		2.139,20					5.134,08

İnşaat Maliyetleri	İnşaat Alanı	Maliyet (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Konut Alanı	5.134,08	500	2.567.040,00
Toplam	5.134,08		2.567.040,00

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31.12.2013	30.06.2014	30.06.2015	Toplam
Oran	0%	0%	100%	100%
Maliyet (USD)	0,00	0,00	2.567.040,00	2.567.040,00

Yıllara Göre Nakit Akışı (USD)				
Yıllar	31.12.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
KONUT SATIŞ GELİRLERİ				
Konut Satış Oranı (%)		0%	90%	10%
Satılan Konut Alanı (m ²)		0	4.621	513
Konut Birim Satış Değeri (USD/m ²)	1.500	1.575	1.654	1.736
Konut Satış Geliri (USD)	0	0	7.641.436	891.501
İnşaat Maliyeti (USD)	0	0	2.567.040	
Net Gelirler (USD)	0	0	5.074.396	891.501
Arsa Sahibi Gelirleri (USD)	0	0	3.438.646	401.175
Müteahhit Gelirleri (USD)	0	0	1.635.750	490.325

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,00%	5,00%	5,00%
Risk Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Net Bugünkü Değer (USD)	5.065.045	5.027.837	4.991.080
Net Bugünkü Yaklaşık Değer (USD)	5.070.000	5.030.000	4.990.000
Net Bugünkü Değer (TL)	10.810.325	10.730.912	10.652.461
Net Bugünkü Yaklaşık Değer (TL)	10.810.000	10.730.000	10.650.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arsa Sahibi	45%
Müteahhit	55%
Arsa Sahibi Gelirleri (USD)	3.250.731
Müteahhit Gelirleri (USD)	1.777.106
Arsa Sahibi Gelirleri (TL)	6.938.036
Müteahhit Gelirleri (TL)	3.792.876
Birim Net Arsa Değeri (USD/m ²)	1.520
Birim Net Arsa Değeri (TL/m ²)	3.243

184 ADA / 1 PARSEL	
TOPLAM DEĞER (USD)	3.250.731
m ² Arsa Değeri (USD)	1.519,60
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİ	119/200
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	1.934.185,15

184 ADA / 1 PARSEL	
KONUT ALANINDA KALAN KISMIN DEĞERİ (USD)	3.250.731
BHA ALANINDA KALAN KISMIN DEĞERİ (USD)	2.567.040
TOPLAM DEĞER (USD)	5.817.771
m ² Arsa Değeri (USD)	1.359,80
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİ	119/200
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	3.461.573,95

184 ADA / 1 PARSEL (BHA İmarlı)	
TOPLAM ALANI	2.139,20
BİRİM DEĞER (USD/m ²)	1.200
ARSA DEĞERİ(USD)	2.567.040,00

184 ADA / 1 PARSEL KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	3.461.573,95
183 ADA / 1 PARSEL KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)	1.892.412,83
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER TOPLAM DEĞER (USD)	5.353.986,78
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER TOPLAM DEĞER (TL)	11.427.013,99
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN YAKLAŞIK DEĞER TOPLAM DEĞER (TL)	11.430.000,00

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 **9.710.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Proje geliştirme yaklaşımı ile değerlendirme konusu taşınmazların Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam değerleri **11.430.000.-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 piyasa değeri olarak kabul edilmesinin daha uygun olduğu düşünülmektedir. Değerleme çalışmasında proje geliştirme yaklaşımı analizi yöntemiyle bulunan değer olan **11.430.000.-TL (Onbirmilyondörtüyüzotuzbin.-Türk Lirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

EMSALKARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	9.710.000TL
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ (TL)	11.430.000 TL

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, mevkiye 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.

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

11.430.000- TL

(Onbirmilyondört yüzotuzbin.-TürkLirası)

5.355.000- USD

(Beşmilyonüç yüzellibeşbin.-Amerikan Doları)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

13.487.400- TL

(Onüçmilyondört yüzseksenyedibindört yüz.-
TürkLirası)

6.318.900- USD

(Altı milyonüç yüzonsekizbindokuzyüz.-Amerikan
Doları)

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

2- 1 USD= 2,1343.-TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

3- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

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)

Hüsniye BOZTUNÇ
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