

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
3	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	3
3.1	Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumuna İlişkin Bilgiler	3
3.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	5
3.3	Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	5
3.4	Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	6
3.5	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	7
3.6	Son Üç Yıllık Dönemde Meydana Gelen Değişiklikler	8
3.7	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	8
3.8	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	8
4	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	9
4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
4.2	Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	10
4.3	Değerleme İşleminde Kısıt Yaratan Faktörler	10
4.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	11
4.5	Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	11
5	TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ	11
5.1	Swot Analizi	11
5.2	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri	11
5.3	Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	12
5.3.1	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	12
5.3.2	Maliyet Yöntemi	13
5.3.3	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	13
5.4	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	14
5.5	Maliyet Oluşumları Analizi	20
5.6	Gelir İndirgeme Yöntemi	20
5.7	Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	22
6	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	22
6.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	22



6.2	Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	22
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelere İlişkin Bilgiler	22
6.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Çerçevesince Değerlendirilmesi	22
6.5	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	22
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	23
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	23
7	EKLER	24



1 RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi : 14.05.2014
- 1.2. Rapor Numarası : 2014-018-GYO-002
- 1.3. Raporun Türü : İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Ada Çiftliği Mevkii 184 Ada 1 parselde kayıtlı, "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün İsmail Gürsel Özkan'a ait 19/200 hissesinin güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
- 1.4. Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER
- 1.5. Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN
- 1.6. Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ
- 1.7. Değerleme Tarihi : 13.05.2014
- 1.8. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası : 13.05.2013
- 1.9. SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

Şirketin Unvanı	: EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Şirketin Adresi	: Öğretmen Haşim Çeken Caddesi, Ceceli İş Merkezi No15 Kat:2 Fulya-Şişli/İstanbul
Müşteri Unvanı	: Kiler GYO A.Ş.
Müşteri Adresi	: Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi No:96, Kat:3, 34513, Haramidere-Esenyurt / İstanbul
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	: İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Ada Çiftliği Mevkii, 184 Ada, 1 No'lu parselde kayıtlı, "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün, İsmail Gürsel Özkan'a ait 19/200 hissesinin güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme	: Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.



3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

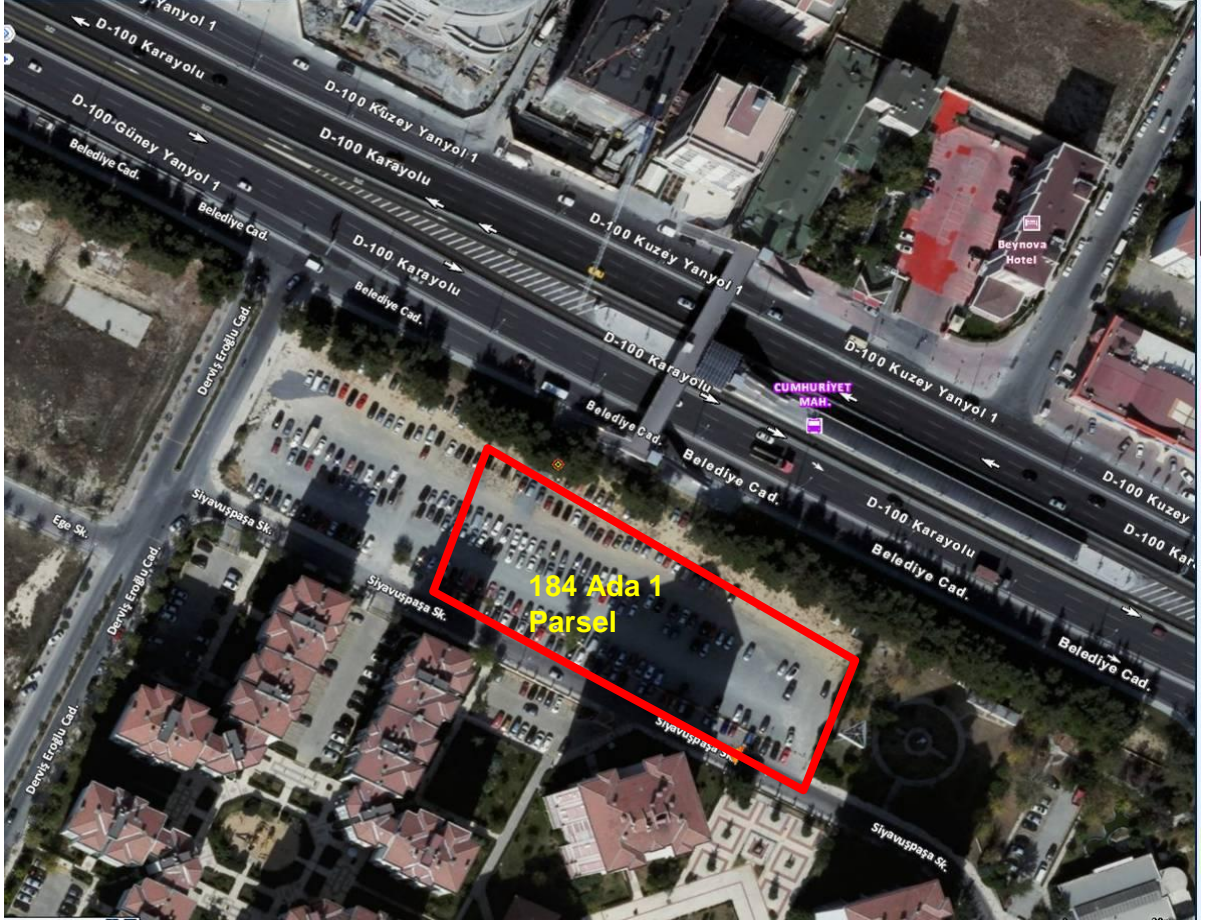
3.1 Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Siyavuşpaşa Caddesi ile D-100 Karayolu arasında yer almaktadır.

Gayrimenkule, D-100 Karayolu'ndan Büyükçekmece istikametine doğru giderken Beylicium Alışveriş Merkezi'nin karşısından D-100 Karayolu kuzey yanyoluna girilip yaklaşık 400 m düz devam edildikten sonra Atatürk Bulvarı Kavşağı'ndan Atatürk Bulvarı'na çıkılır. Atatürk Bulvarı'ndan da Bizimkent Sitesi köşesindeki kavşaktan Siyavuşpaşa Sokak'a dönülüp yaklaşık 300 m düz devam edildiğinde değerleme konusu arsalar sağ tarafta yer almaktadır.

Taşınmazın güney komşuluğunda, Siyavuşpaşa Sokak karşısında Bizimkent 196 Ada, kuzeyinde D-100 Karayolu karşısında Vetro City projesi vardır. Değerleme konusu parsel ile D-100 Karayolu arasında yaklaşık 20 m genişliğinde bir çamlık alan bulunmaktadır. Parselin yaklaşık 30 m kuzeyinde, D-100 Karayolu üzerinde Metrobüs Cumhuriyet Mahallesi istasyonu yer almaktadır

Taşınmazın yaklaşık 300 m güneydoğusunda Özel Medicana Hastanesi, yaklaşık 400 m batısında BEKO Fabrikası, yaklaşık 800 m kuzeybatısında AUTOPIA Oto Center vardır. Yakın çevresinde çok sayıda konut projesi, ticaret merkezi ve alışveriş merkezi bulunmaktadır. D-100 Karayolu'na ve Metrobüs istasyonuna çok yakın olması nedeniyle konu mülklere özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım çok rahattır. Parsel Atatürk Havalimanına yaklaşık 20 km, Boğaziçi köprüsüne yaklaşık 40 km mesafededirler.



Uydu Görüntüleri

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü
Mahallesi	:	Kavaklı
Köyü	:	
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Ada Çiftliği
Pafta No	:	F21
Ada No	:	184
Parsel No	:	1
Yüzölçümü	:	4.278,40 m ²
Maliki	:	Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. 11/40 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 119/200 Beyaş Turizm Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 7/200 İsmail Gürsel Özkan 19/200
Niteliği	:	Arsa
Tapu Tarihi (İsmail Gürsel Özkan Hissesi)	:	13.05.2005
Yevmiye No (İsmail Gürsel Özkan Hissesi)	:	10592
Cilt No	:	21
Sayfa No	:	2054

3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

13.05.2014 tarihinde saat 09.58'de Tapu Kadastro genel Müdürlüğü'nün TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen tapu kayıt örneğine göre rapor konusu, ait 19/200 hissesinin 13.05.2008 tarih ve 10592 yevmiye no ile satış işleminden İsmail Gürsel Özkan adına tescil edildiği görülmüştür. Tapu sicil müdürlüğünden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün herhangi bir satışa konu olmadığı öğrenilmiştir.

184 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda yazılmıştır.

184 Ada 1 No'lu Parsel

Şerhler Hanesinde

- Ticaret merkezi olarak ayrılmıştır(tarih ve yevmiye numarası yok).
- 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 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 (27.04.2011 tarih, 7283 yevmiye no.) (İsmail Gürsel Özkan hissesi üzerinde)

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	13.05.2014 09:54:09	2014-16027	20140513-2056-F00178	11,40 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	ADA ÇİFTLİĞİ	
Zemin No	19743803	Cilt / Sayfa No	21 / 2054	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYLİKDÜZÜ	Ada / Parsel	184 / 1	
Kurum Adı	Beylikdüzü	Yüzölçüm	4278,40000	
Mahalle / Köy Adı	KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ) Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	TİCARET MERKEZİ OLARAK AYRILMIŞTIR.		- 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
İSMAIL GÜRSEL ÖZKAN	19 / 200	Satış - 13.5.2008 - 10592		
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Şerh	İhtiyati Tedbir: 1 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE BÜYÜKÇEKMECE nin 26/04/2011 tarih 2011/341 ES sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)		27.04.2011 - 7283	
BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	7 / 200	Satış - 9.5.2008 - 10463		
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kamu Haczi : KÜÇÜKÇEKMECE SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 04/02/2010 tarih 2010/1122 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 719.969,46 TL (Alacaklı : k.çekmece sosyal güvenlik merkezi)		04.02.2010 - 1959	
Şerh	İcralı Haciz : BAKIRKÖY 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/02/2010 tarih 2009/14831 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : -)		19.02.2010 - 2960	
BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	11 / 40	Satış - 8.10.2007 - 17204		
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	119 / 200	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 25.3.2009 - 7038		
Rapor Tarihi / Saati : 13.05.2014 / 09:58				
1				

*Resmi takyidat belgesi için başvuru yapılmış olup, başvurunun tamamlanması durumunda belge rapora eklenecektir.

Değerleme konusu hisse üzerinde bulunan ihtiyati tedbir şerhi, söz konusu hissenin İsmail Gürsel Özkan adına olan kaydının iptali ve Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescilli amacıyla KİLER GYO A.Ş. tarafından Büyükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açılmış ve dava 18.03.2014 tarihinde KİLER GYO lehine sonuçlanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasının KİLER GYO için yapılmış olması nedeniyle taşınmazın arsa olarak GYO portföyüne alınmasında sakınca olmayacağı değerlendirilmektedir.

3.4 Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.



3.5 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

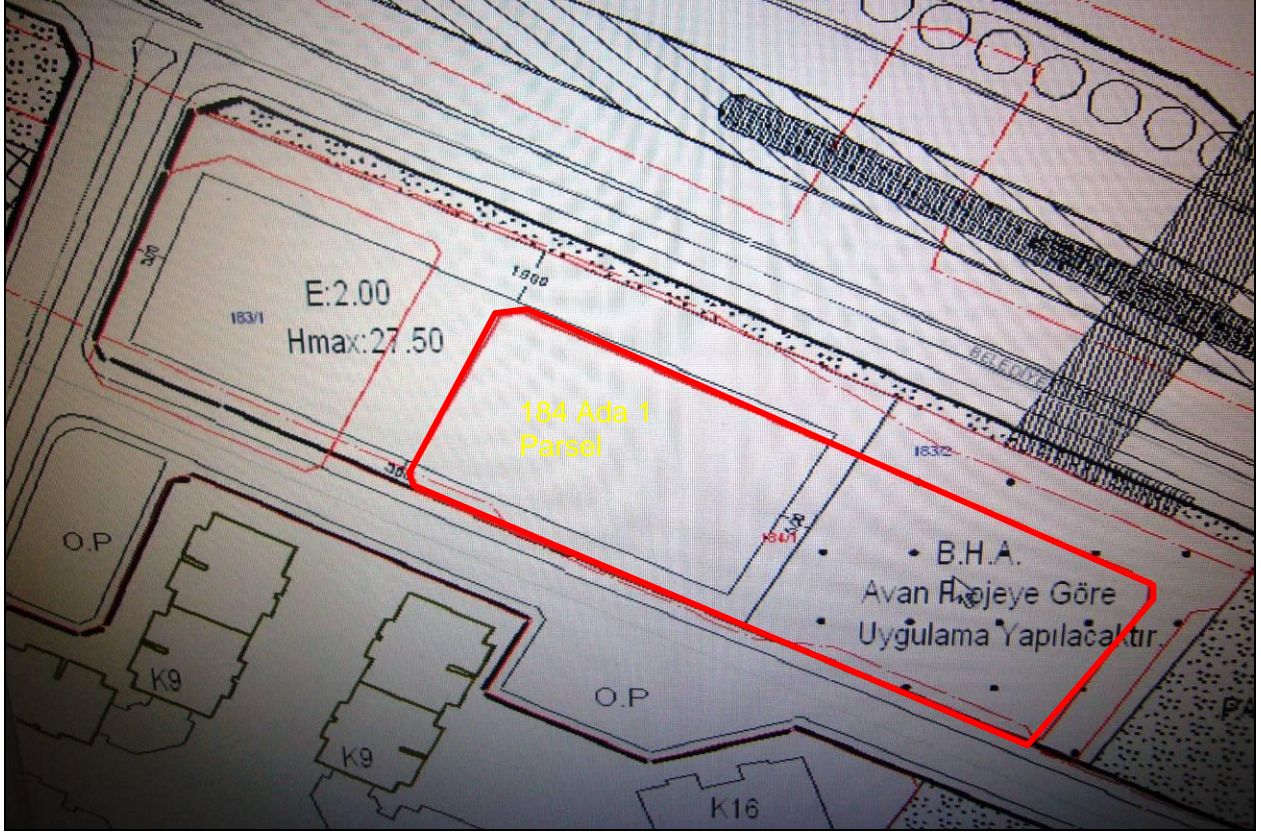
Değerleme konusu taşınmaz Beylikdüzü Belediyesi hudutlarında yer almaktadır. Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 13.05.2014 tarihinde yapılan incelemede edilen bilgiye göre 21.01.2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, "Beylikdüzü Uygulama İmar Planı" kapsamında,

Kısmen E:2,00 hmax:27,50 yapılanma koşullarında konut alanında, kısmen Belediye Hizmet Alanında (BHA) kalmaktadır. Beylikdüzü Belediyesi'nde görevli personelin, dijital ortamda imar planı üzerinde yapmış olduğu ölçüme göre parselin Konut Alanında kalan kısmı yaklaşık 2.363m², Belediye Hizmet Alanı'nda kalan kısmı yaklaşık 1.915 m² dir.

*Belediye Hizmet alanları, kamu hizmetlerinin görülmesi, toplumun sosyal donatı ve teknik altyapı ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış ve kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş alanlardır. Söz konusu alanlar Kamu Ortaklık Payı (KOP) ile oluşturulmuş olup, Belediyelerce hazırlanan beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Buna göre değerlendirme konusu 184 Ada 1 No'lu parselin Belediye Hizmet Alanı'nda kalan kısmının kamulaştırılacağı değerlendirilmektedir.

Not: Değerleme konusu parseli 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 güzergâhı üzerinde bulunan parsel alanlarına ilişkin her türlü imar uygulamalarında Ulaşım Daire Başkanlığı- Ulaşım Planlama Müdürlüğü-Raylı Sistem Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili imar durum yazısı için Beylikdüzü Belediyesi'ne başvurulmuş olup başvurumuz 13.05.2014 tarih 12562 sayı ile kayda geçmiştir. İmar durum belgesinin çıkmasının ardından imar durum yazısı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na gönderilecektir.



Plan Notlarına Göre Belediye Hizmet Alanları;

- Bu alanlarda kütüphane, semt konağı, tiyatro, sinema, çok amaçlı salon, nikâh dairesi, çay bahçesi, eğlence ve dinlenme merkezi, belediye ek hizmet binaları, belediye çarşısı, spor tesisi, kapalı ve açık otoparklar vb belediye hizmetleri ile ilgili tesisler yapılabilir.

Plan Notlarına Göre Konut Alanları;

- Ayrık nizam konut alanlarında parsel cephesi 14m den küçük parsellerde bahçe mesafesi 3m olacaktır. Parsel cephesi 12 m den küçük olan parsellerde tevhit şartı getirilecektir.

3.6 Son Üç Yıllık Dönemde Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık dönem içerisinde değerlendirme konusu taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp. Parselin imar durumu ile ilgili olarak imar durum yazısı için Beylikdüzü Belediyesi'ne başvurulmuştur. Başvurumuz 13.05.2014 tarih 12562 sayı ile kayda geçmiştir. İmar durum belgesinin çıkmasının ardından imar durum yazısı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na gönderilecektir. Taşınmaza ait İmar plan paftası örneği rapor ekinde sunulmuştur.

3.8 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkez olup, 13,8 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. dünyada ise 5. büyük şehridir.

Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.437 kişidir.

İstanbul, Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

Türkiye'deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarısından fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

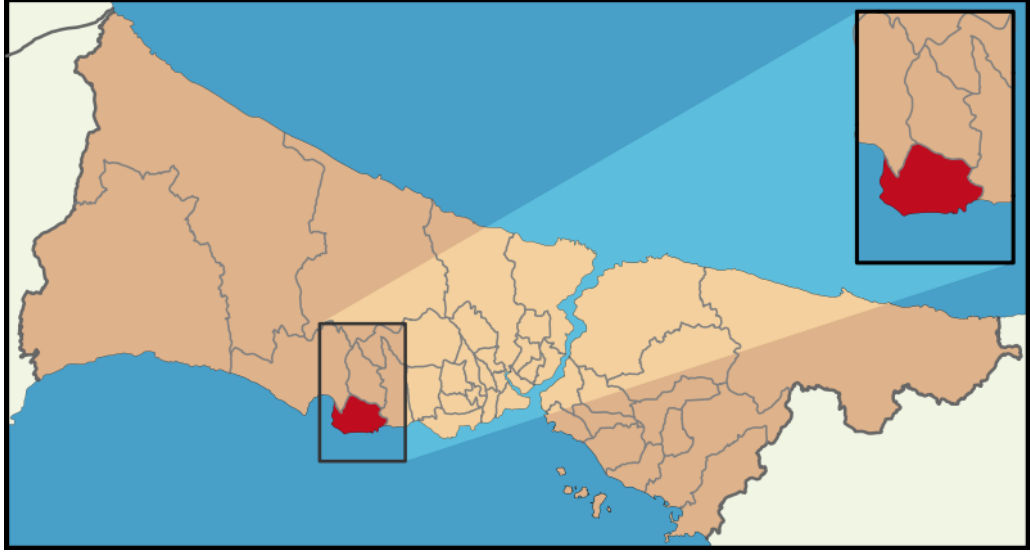
Beylikdüzü İlçesi

İstanbul'un batıdaki ilçelerinden biridir. Güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Avcılar, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde ise Esenyurt ilçeleri vardır. Yüzölçümü 11.162 km² dir.

Beylikdüzü İstanbul'un gecekondulu yapılaşması olmayan nadir ilçelerinden birisidir. Toplu konut projeleri ve lüks sitelere ev sahipliği yapan ilçe İstanbul'un en kozmopolit ilçelerinden biridir, Beylikdüzü ilçesi kişi başına 10 m²'yi aşan yeşil alanları ile bir Avrupa kenti standardındadır.

Ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçede Türkiye'nin en büyük konteyner limanı olan Ambarlı Limanı yer almaktadır. Ambarlı Limanı dünyada en büyük 50 konteyner limanı içerisinde yer almaktadır. Ambarlı Limanı'nın doğusunda bulunan Yakıt Dolum Ve Dağıtım Tesisleri ve Termik Santral ilçe ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Ambarlı Limanı'nın yanına West İstanbul Marina inşa edilmiştir. İlçede Beylikdüzü Organize Sanayi Bölgesi çatısı altında Birlik Sanayi Sitesi, Bakırcılar Sanayi Sitesi, Mermerciler Sanayi Sitesi ve Beysan Sanayi sitesi ilçe ekonomisinin sanayi dalını oluşturur. Beylikdüzü Beykent bölgesinde Arçelik fabrikası bulunmaktadır. İlçede zirai faaliyet olarak arıcılık yapılmaktadır, Gürpınar bölgesinde ise balıkçılık önemli bir geçim kaynağıdır.

Kumkapı balık halinin de Beylikdüzü'ne taşınmasının ilçe ekonomisine önemli katkısının bulunacağı değerlendirilmektedir.



Beylikdüzü Haritası

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2008 ve 2009 yıllarında tüm dünyada yaşanan küresel mali krizden önemli ölçüde etkilenen gayrimenkul sektörü 2010 yılında Türkiye ekonomisindeki hızlı büyüme ile paralel olarak yeniden büyüme dönemine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasasında canlanma başlamıştır.

Ancak 2011 yılında Avrupa Birliği ülkelerinde baş gösteren ekonomik krizin 2012 yılında derinleşmesinin Türkiye'deki ekonomik göstergelere de yansıtacağı ve bu durumun gayrimenkul sektöründeki hareketliği olumsuz yönde etkileyeceği endişesi yaşanmakla birlikte 2011 ve 2012 yıllarında da gayrimenkul piyasalarındaki canlılık devam etmiştir.

Ayrıca Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" ile Mütakabiliyet Yasası olarak bilinen Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanunun ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un çıkmasının gayrimenkul piyasasını pozitif yönde etkilemiştir.

Ancak 2013 Yılı Eylül ayından itibaren ABD Merkez Bankası(FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklendiğinden faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine artmaya başlamış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişlerdir. Bu durumun devam etmesi durumunda yükselecek faiz oranlarının gayrimenkul piyasasına orta vadede negatif etkilerinin olabileceği değerlendirilmektedir.

4.3 Değerleme İşleminde Kısıt Yaratan Faktörler

Değerleme işleminde kısıt yaratan herhangi bir faktör yoktur.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar halen otopark olarak kullanılmaktadır. Zemin mıcır kaplı olup parselin üzerinde sınırları belirleyen herhangi bir işaret yoktur. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen geometrik şekle sahiptir.

4.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu parsel Beylikdüzü ilçesi sınırları içerisinde, D-100 Karayolu'ndan yaklaşık 20 m içeride yer almaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp zemin mıcır kaplanmıştır.
- Arsa düz bir topografyaya sahiptir.
- 184 Ada 1 parsel yaklaşık olarak dikdörtgen geometrik şekle sahiptir.
- Bölge ticari ve konut anlamında gelişmekte olan bir bölgedir.
- 184 Ada 1 Parselin Siyavuşpaşa Sokak'a yaklaşık 109 metre, güneydoğu komşuluğundaki parka yaklaşık 40 metre cephesi vardır.

5 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ

5.1 Swot Analizi

Güçlü Yanları:

- Parsel düzgün bir geometrik şekle, düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Bulunduğu bölgenin yüksek ticari potansiyeli bulunmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Taşınmazın görünürlüğü yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

Zayıf Yanları:

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- 184 Ada 1 No'lu parselin önemli bir kısmı belediye hizmet alanında kalmaktadır.
- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

Fırsatlar:

- Yapımı planlanan Bakırköy-Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı tamamlandığında bölgeye ulaşım daha da kolaylaşacaktır.

Tehditler:

- İstanbul'a yapımı planlanan 3. Havalimanı ve inşaatı süren 3. Boğaz Köprüsü ile İstanbul'a kurulması planlanan yeni yerleşim alanları kentin kuzey kesiminde yer aldığından gelecekte gelişimin İstanbul'un kuzeyinde daha hızlı olabileceği değerlendirilmektedir.
- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

5.2 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün arsa nitelikli olmaları nedeni ile emsal karşılaştırma ve geliştirme yöntemleri kullanılmıştır.



5.3 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Piyasa Yaklaşımı) Yöntemi”, “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” ve “Maliyet Oluşumları” yöntemleridir.

5.3.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.



5.3.2 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

5.3.3 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metod bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

5.4 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Arsa Emsalleri

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Esenyurt	D-100 Karayolu üzeri konut +ticaret imarlı arsa (600 m2 oturumlu 4 katlı yapı inşa edilebiliyor)	946	1.443.000 USD	1.525 USD	Osmanoğulları Gayrimenkul 0532 616 79 71
Emsal 2	Beylikdüzü Beko yakını	D-100 Karayolu cepheli E:1,75 konut+ticaret imarlı arsa	1.750	5.000.000 USD	2.857 USD	Perla Group 0212 872 44 72
Emsal 3	Haramidere Carrefour Karşısı Hasırcılar AVM yanı	D-100 Karayolu Haramidere kavşağının güneybatı köşesinde E:2,50 Ticaret+Hizmet imarlı köşe arsa	18.796	27.000.000	1.437 USD	İsmail Apaydın 0212 875 65 94
Emsal 4	Beylikdüzü TÜYAP yakını	Üzerinde 180 dairelik proje geliştirilmiş konut imarlı arsa	5.100	5.500.000 USD	1.078 USD	Güzel Emlak 0212 590 50 55
Emsal 5	Beylikdüzü	D-100 Karayolu üzeri E:2,5 ticaret imarlı arsa	11.250	22.000.000 USD	1.956 USD	Bodurlar İnşaat 0212 632 26 15
Emsal 6	D-100 TEM Bağlantı yolu üzeri Metro market yanı	TEM Bağlantı yoluna 50 m cepheli E:1,5 ticaret imarlı arsa	4.100	6.560.000 USD	1.600 USD	Korkmaz Gayrimenkul 0532 793 96 27

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde Beylikdüzü'nde D-100 Karayolu'na cepheli arsaların 1.500 USD/m2 ile 1.750 USD/m2 arası bedelle alıcı bulabildiği öğrenilmiştir.

- **13.05.2014 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Satış Kuru: 1 USD= 2,0749 TL**
- Satışta olan arsaların satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Beylikdüzü Belediyesi Emlak Servisinde yapılan araştırmada taşınmazların cephesinin bulunduğu Siyavuşpaşa Sokak'ta, emlak vergisine esas birim metrekare arsa rayicinin 523 TL olduğu öğrenilmiştir.



Emsal Düzeltme Tablosu

	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Alan (m²)	946	m ²	1.750	m ²	18.796	m ²	5.100	m ²	11.250	m ²	4.100	m ²
İstenen Fiyat (USD)	1.443.000		5.000.000		27.000.000		5.500.000		22.000.000		6.560.000	
Pazarlık Fiyat (USD)	1.300.000		3.750.000		25.000.000		4.500.000		20.000.000		6.250.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	-10%		0%		-10%		-10%		0%		-10%	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	10%		0%		-15%		0%		-20%		0%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	-25%		-10%		25%		-10%		30%		-20%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	1718	USD/m ²	2357	USD/m ²	1330	USD/m ²	1059	TL/m ²	1600	USD/m ²	1982	USD/m ²
Emsal Ortalaması	1.674											USD/m ²

Tüm olumlu ve olumsuz etkenler ile istenilen satış fiyatları üzerinden pazarlık paylarının olacağı da göz önüne alınarak taşınmazların konut imarlı kısımlarının 13.05.2014 tarihli güncel Pazar değeri emsal karşılaştırma metodu ile 1.674 USD/m² olarak hesaplanmıştır.

PROJE GELİŞTİRME

Bölgedeki Konut Projelerine Ait Bilgiler

Proje Adı	Müteahhit Firma	Lokasyon	İnşaat Bitiş Tarihi	İnşa Edilen Birim	Ortalama Birim Metrekare Satış Fiyatı (TL)
Nefes Residence	Pusula İnşaat	Beylikdüzü	15 Nisan 2014	466 Konut	2.172 TL
Aris Park Residence	Aris Yapı İnşaat	Beyliküzü	Ocak 2014	267 Konut	2.310 TL
Demir Romance	Demir İnşaat	Beylikdüzü	Mayıs 2015	776 Residence Konut, 28 villa 60 ticari birim	3.483 TL (residence)
West Side İstanbul	Şahinler Holding-Uzman İnşaat-Beyaz İnşaat-Mutlu İnşaat-Mes Turkuaz-Mes İnşaat	Beylikdüzü	Mart 2017	1.152 Konut	2.362 TL
Kristal Şehir	İhlâs Holding	Esenyurt	2015 Yazında	4.588 Konut	2.800 TL
Vetro City	Kullar İnşaat	Beylikdüzü	Temmuz 2014	245 Konut (Home Office)	2.850 TL



184 Ada 1 Parsel

Parsel No	Yaklaşık Net Yüzölçümü (m ²)	İmar Durumu	Emsal	Emsale Dahil İnşaat Alanı	Emsal Harici Alan	Emsal Harici Alanlar Dahil Satılabilir Alan
184/1	2.363	Konut	2,00	4.726,00	0,20	5.671,20

Brüt Rezidans (Satılabilir Alan)	5.671
Araç Başına Ayrılan Otopark İnşaat Alanı (m ²)	25
Otopark Alanı İhtiyacı (Araç Başına 25 m ²)	1.615
Sığınak Alanı	284
Rezidans Birim Satış Fiyatı (USD/m ²) (2012)	1.650
Rezidans Birim Satış Fiyatı Artış Oranı	5%
Çevre peyzaj Alanı	1.733

Rezidans Tiplerinin Oransal Dağılımı	Toplam Daire Alanları (m ²)	Daire Tipi	Daire Sayısı	Daire Alanları (m ²)	Toplam Daire Alanları (m ²)	Otopark - Daire Başına Düşen Araç Adedi	Otopark - Toplam Araç Adedi	Toplam Otopark Alanı
20%	1.134,24	1+1	19	60	1.134,24	1	19	473
50%	2.835,60	2+1	32	90	2.835,60	1	32	788
30%	1.701,36	3+1	14	120	1.701,36	1	14	354
100%	5.671,20	TOPLAM	65		5.671,20		65	1.142

Alansal Dağılım	İnşaat Alanı	Maliyet (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Rezidans Ünite	5.671,20	500	2.835.600,00
Otopark Alanı	1.614,72	200	322.943,33
Siğınak Alanı	283,56	200	56.712,00
Toplam	7.569,48		3.215.255,33

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
3.215.255	13,00%	417.983

Çevre Tanzimi ve Peyjaz Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
3.215.255	4,00%	128.610

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	3.215.255
Altyapı Maliyeti (USD)	417.983
Çevre Tanzimi ve Peyjaz Maliyeti (USD)	128.610
TOPLAM (USD)	3.761.849

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
3.761.849	14,00%	526.659

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	3.215.255,33
Altyapı Maliyeti (USD)	417.983,19
Çevre Tanzimi ve Peyjaz Maliyeti (USD)	128.610,21
Proje Genel Giderleri (USD)	526.658,82
Toplam (USD)	4.288.507,56

PAÇAL MALİYET (USD)	567
----------------------------	------------

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	14.05.2014	14.05.2015	14.12.2015	TOPLAM
Oran	0%	70%	30%	100%
Maliyet (USD)	0,00	3.001.955,29	1.286.552,27	4.288.507,56



Rezidans ve Ticari Birim Yıllara Göre Nakit Alışı (USD)			
Yıllar	14.05.2014	14.05.2015	14.05.2016
Rezidans Satış Oranı (%)	0%	50%	50%
Satılan Rezidans Adedi		32	32
Satılan Rezidans Alanı (m ²)		2.836	2.836
Rezidans Birim Satış Değeri (USD/m ²)		1.700	1.785
Rezidans Satış Geliri (USD)		4.820.520	5.061.546
TOPLAM GELİRLER (USD)	0	4.820.520	5.061.546
İnşaat Maliyeti (USD)	0	-3.001.955	-1.286.552
Pazarlama Gideri (USD)	0	-144.616	-151.846
Net Gelirler (USD)	0	1.673.949	3.623.147
Arsa Sahibi Gelirleri (USD)	0	2.169.234	2.277.696
Müteahhit Gelirleri (USD)	-1	-495.285	1.345.452

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	6,22%	6,22%	6,22%
Risk Primi	3,78%	4,28%	4,78%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Net Bugünkü Değer (USD)	4.515.327	4.481.374	4.447.849
Net Bugünkü Değer (TL)	9.368.852	9.298.404	9.228.842

Arsa Sahibi	45,0%
Müteahhit	55,0%

Arsa Değeri (USD)	3.827.994
Müteahhit Geliri (USD)	653.379
Birim Arsa Değeri (USD/m ²)	1.620
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	3.361

Taşınmazın konut imarlı kısmının 13.05.2014 tarihli güncel Pazar değeri proje geliştirme metodu ile 1.620 USD/m² olarak hesaplanmıştır.

Bölgede yeterli sayıda arsa emsali bulunduğu ve emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan verilerin daha somut oldukları değerlendirilmiş, bu sebeple nihai değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

ARSA DEĞERİ (184 Ada, 1 Parsel) (Konut Alanı)				
1 m ² Arsa Değeri	3.473	.-TL	1.674	.-USD
Toplam Arsa Alanı	2.363,4	m ²	2.363,4	m ²
Arsa Değeri	8.208.993	.-TL	3.956.332	.-USD
TOPLAM YAKLAŞIK PIYASA DEĞERİ			8.208.993	.-TL
TOPLAM YAKLAŞIK PIYASA DEĞERİ(USD)			3.956.332	.USD
İSMAİL GÜRSEL ÖZKAN'A AİT 19/200 HİSSENİN DEĞERİ(TL)			779.855	.TL
İSMAİL GÜRSEL ÖZKAN'A AİT 19/200 HİSSENİN DEĞERİ (USD)			375.852	.USD

ARSA DEĞERİ (184 Ada, 1 Parsel) (Belediye Hizmet Alanı)				
1 m ² Arsa Değeri	2.780	.-TL	1.340	.-USD
Toplam Arsa Alanı	1.915	m ²	1.915	m ²
Arsa Değeri	5.323.700	.-TL	2.566.100	.-USD
TOPLAM YAKLAŞIK PIYASA DEĞERİ			5.323.700	.-TL
TOPLAM YAKLAŞIK PIYASA DEĞERİ(USD)			2.566.100	.USD
KİLER GYO'YA AİT 119/200 HİSSENİN DEĞERİ			505.819	.TL
KİLER GYO'YA AİT 119/200 HİSSENİN DEĞERİ (USD)			243.780	.USD

ARSA DEĞERİ (184 Ada, 1 Parsel Toplam) (BHA+Konut Alanı)				
TOPLAM YAKLAŞIK PIYASA DEĞERİ			13.533.394	.-TL
TOPLAM YAKLAŞIK PIYASA DEĞERİ(USD)			6.522.432	.USD
İSMAİL GÜRSEL ÖZKAN'A AİT 19/200 HİSSENİN DEĞERİ(TL)			1.285.672	.TL
İSMAİL GÜRSEL ÖZKAN'A AİT 19/200 HİSSENİN DEĞERİ (USD)			619.631	.USD

5.5 Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından değerlemede Maliyet Oluşumları analizi yöntemi kullanılmamıştır.

5.6 Gelir İndirgeme Yöntemi

Değerlemede proje geliştirme analizi yöntemi kullanılmıştır.

Proje Genel Varsayımları

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Konu taşınmaza ait inşaat alanı hesabında 14/9/2013 tarihli, 28765 nolu Tıp İmar Yönetmeliği " dikkate alınmıştır. Yönetmelikteki aşağıda yer alan maddeler dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.

➤ *Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,*

➤ *Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler emsale dahil edilmez,*

- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturmuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.
- Proje genel maliyeti içerisinde binalar dışında kalan alanlara ilişkin altyapı, peyzaj, çevre düzenleme maliyetleri, tüm projenin proje yönetim maliyetleri yer almaktadır.
- Pazarlama maliyeti, gelirlerin %3'ü olarak öngörülmüştür.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- Çalışmalar sırasında Amerikan Doları kullanılmıştır. 1 USD: 2,0749 TL kabul edilmiştir.
- Pazarlama maliyetlerinin projenin geneli için hesaplanan proje genel giderlerinden karşılanacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı %10,5 olarak alınmıştır.
- Enflasyon oranının %5 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dâhil edilmemiştir.
- Projedeki konut ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dâhil inşasına değerlendirme tarihi itibarıyla başlanarak 01.05. 2016 itibarıyla tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamındaki konutların, projenin inşaatının başlaması ile birlikte, 2 yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.
- Konutların satışının inşaatın başlaması ile satışa sunulacağı varsayılmıştır.
- Toplam satılabilir brüt konut alanının 183 Ada 1 Parselde 4.543,2 m², 184 Ada 1 Parselde 5.671,2 m² olacağı varsayılmıştır.
- Yapılan piyasa araştırmaları göz önüne alınarak,183 Ada 1 Parsel için 1293 m², 184 Ada 1 Parsel için 1.615 m² otopark alanı öngörülmüştür.
- Standart inşa özelliklerde olacağı varsayılmıştır.
- Parseller üzerinde 2 bodrum, zemin ve 8 normal katlı olmak üzere toplamda 11 katlı yapı inşa edileceği düşünülmüştür.
- Yapılacak hasılat paylaşımının %45 arsa sahibi, %55 müteahhittin olacağı düşünülmüştür.



5.7 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Bölgede rapor konusu taşınmazlara benzer özellikte kiralık arsa bulunmadığından dolayı kira değeri analizi yapılamamıştır.

6 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Satılık olan arsa emsallerin çoğunluğunun konu mülkler ile benzer niteliklere sahip olması ve taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması, parselin boş arsa olmasından dolayı emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

184 Ada, 1 No'lu Parselin Belediye Hizmet alanında(BHA) kalan 1.915 m² lik kısmı, Düzenleme Ortaklık Payı kapsamında olmayıp Kamu Ortaklık Payı (KOP) kapsamında, ilgili kurum tarafından kamulaştırılacaktır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun kamulaştırma bedel tespiti ile ilgili maddesine dayanarak çevre rayicinden kamulaştırılacağı, değerlendirilmiş ve parselin belediye hizmet alanı imarlı kısmının konut imarlı kısmı ile aynı değerde kamulaştırılacağı varsayılmıştır. Ancak, parselin Belediye Hizmet Alanı'nda kalan kısmı için henüz bir kamulaştırma kararı alınmamış olması ve ne zaman kamulaştırılacağı belli olmaması nedeniyle parselin bu kısmı için %20 değer düşüklüğü hesaplanmıştır.

Emsaller değerlendirilirken satılık arsaların satış fiyatları üzerinden pazarlık payı ve emlak alım-satım masrafları dikkate alınmıştır. Ayrıca satışta olan emsal arsaların istenilen satış değerleri emsal tablosunda gösterilenler olmasına rağmen, gayrimenkul piyasalarında özellikle arsa satışlarının ağır seyretmesi nedeniyle, alım ve satımların istenen değerlerin altında gerçekleşebileceği düşünülmektedir.

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelere İlişkin Bilgiler

Taşınmaz imar uygulaması görmüş, tapuda cins tashihi yapılmış arsa nitelikli parsel olup Beylikdüzü Belediyesi'nden gerekli belgeler temin edilerek raporun ekinde sunulmuştur.

6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Çerçevesince Değerlendirilmesi

Değerleme konusu hisse üzerinde bulunan ihtiyati tedbir şerhi, söz konusu hissenin İsmail Gürsel Özkan adına olan kaydının iptali ve Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescili amacıyla KİLER GYO A.Ş. tarafından Büyükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açılmış ve dava 18.03.2014 tarihinde KİLER GYO lehine sonuçlanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasının KİLER GYO için yapılmış olması nedeniyle taşınmazın arsa olarak GYO portföyüne alınmasında sakınca olmayacağı değerlendirilmektedir. Değerleme konusu hisse ile ilgili mahkeme kararı rapor ekinde sunulmuştur.

6.5 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, parsel üzerine "Konut" nitelikli yapı inşa edilmesidir. Çevresinin gelişimi incelendiğinde konut birimlerinden oluşan bir proje olması fizibil görülmüştür.



7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

7.2 Nihai Değer Takdiri

- Gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemiyle İsmail Gürsel Özkan'a ait 19/200 hissesinin hesaplanan değeri **1.285.672 TL (Bir Milyon İki Yüz Seksen Beş Bin Altı Yüz Yetmiş İki Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.
- Gayrimenkulün **Gelir indirgeme yöntemiyle** İsmail Gürsel Özkan'a ait 19/200 hissesinin hesaplanan değeri **1.517.093 TL.- (Bir Milyon Beş Yüz On Yedi Bin Doksan Üç Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Konu bölgede arsaların değerli olması, bölgede yeterli sayıda arsa emsali bulunması sebebiyle değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınmıştır. Söz konusu taşınmazın nihai değeri olarak; emsal karşılaştırma ile hesaplanan değeri olan **1.285.672 TL (Bir Milyon İki Yüz Seksen Beş Bin Altı Yüz Yetmiş İki Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cepheleri, alan ve konumu, imar durumu, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirme konusu parselin İsmail Gürsel Özkan'a ait 19/200 hissesinin

13.05.2014 Tarihli

KDV HARIÇ		
PAZAR DEĞERİ (TL)	1.285.672 TL	.-TL
PAZAR DEĞERİ(USD)	619.631 USD	.USD
KDV DÂHİL		
PAZAR DEĞERİ (TL)	1.517.093 TL	.-TL
PAZAR DEĞERİ(USD)	731.165 USD	.USD

Not

- 1 : Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2 : Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Hazırlayan
Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Kontrol Eden
Dilek YILMAZ AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Onaylayan
Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı



7 EKLER

- 1 Takbis Tapu Kaydı
- 2 İmar Plan Paftası
- 3 Mahkeme Kararı Örneği
- 4 Fotoğraflar
- 5 Özgeçmişler
- 6 Lisans Belgeleri Fotokopileri

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	13.05.2014 09:54:09	2014-16027	20140513-2056-F00178	11.40 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	ADA ÇİFTLİĞİ	
Zemin No	19743803	Clit / Sayfa No	21 / 2054	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYLİKDÜZÜ	Ada / Parsel	184 / 1	
Kurum Adı	Beylikdüzü	Yüzölçüm	4278,40000	
Mahalle / Köy Adı	KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ) Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye
Beyan	TİCARET MERKEZİ OLARAK AYRILMIŞTIR.			- 0

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
İSMAIL GÜRSEL ÖZKAN	19 / 200	Satış - 13.5.2008 - 10592
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh İhtiyati Tedbir: 1 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE BÜYÜKÇEKMECE'nin 26/04/2011 tarih 2011/341 ES sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)		27.04.2011 - 7283
BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	7 / 200	Satış - 9.5.2008 - 10463
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh Kamu Haczi : KÜÇÜKÇEKMECE SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ'nin 04/02/2010 tarih 2010/1122 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 719.969,46 TL (Alacaklı : k.çekmecec sosyal güvenlik merkezi)		04.02.2010 - 1959
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
BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	11 / 40	Satış - 8.10.2007 - 17204
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	119 / 200	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 25.3.2009 - 7038

