

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.12.2011

R. No: 2011A505



ISO9001:2008
FS 509685

KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

YAKUPLU'DA 5 ADET
ARSA

BEYLİKDÜZÜ /
İSTANBUL

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2011 tarihinde 2011A505 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

481 Ada-1 Parsel, 482 Ada-1 Parsel, 483 Ada-1 Parsel, 484 Ada-1 Parsel, 485 Ada-1 Parsel Yakuplu - Beylikdüzü / İstanbul

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

5 Adet Boş Arsa

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu köyü, Çukurbosna Yolu Mevkii, G21A04A2D Pafta, 481 Ada, 1 parsel no'lu; Bitlitepe Mevkii, 2 pafta, 482 ada, 1 parsel no'lu; Bitlitepe Mevkii, 2 pafta, 483 ada, 1 parsel no'lu; Çukurbosna Yolu Mevkii, G21A04A2D pafta, 484 ada, 1 parsel no'lu ve Çukurbosna Yolu Mevkii, 485 ada, 1 parsel no'lu; tamamı "Tarla" vasıflı ve tamamı "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuller.

İMAR DURUMU

Taşınmaza ait imar durumu bilgileri raporun "4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmiştir.

30.12.2011 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

50.410.000.-TL
(Ellimilyondörtüyonbin.-TL)

26.690.000.-USD
(Yirmialtmilyonaltıyüzdoksanbin.-
Amerikan Doları)

30.12.2011 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

59.483.800.-TL
(Ellidokuzmilyondörtüyüsekse
üçbinsekizyüz.-Türk Lirası)

31.494.200.-USD
(Otuzbirmilyondörtüyüzdoksan
dörtbinikiyüz .- Amerikan Doları)

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

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

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

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

Mehmet ASLAN
Değerleme Uzmanı (401124)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)

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	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün 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 Yaklaşımı	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	10
2.2.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	10
2.2.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	10
BÖLÜM 3	12
GENEL VE ÖZEL VERİLER	12
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	12
3.1.1 Demografik Veriler	12
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	13
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	14
3.2.1 İstanbul İli	14
3.2.2 Beylikdüzü İlçesi	16
BÖLÜM 4	18
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	18
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	18
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	18
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	21
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	21
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	30
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş.....	30
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	30
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	30
BÖLÜM 5	32
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	32
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	32
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	34
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	34
BÖLÜM 6	36
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	36
BÖLÜM 7	38
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	38
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	38
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	38
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.....	38
7.2.2. Geliştirme Yaklaşımı.....	40
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	44
BÖLÜM 8	46
SONUÇ	46
BÖLÜM 9	48

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 15.11.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2011 tarihinde, 2011A505 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu aşağıda listelenen gayrimenkullerin 30.12.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

İli	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü
Mahallesi	:	-	-	-
Köyü	:	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu
Mevkii	:	Çukurbosna Yolu	Bitlitepe	Bitlitepe
Pafta No.	:	G21A04A2D	2	2
Ada No.	:	481	482	483
Parsel No.	:	1	1	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Tarla	Tarla	Tarla
Yüzölçümü	:	15.481,80 m ²	16.158,89 m ²	5.713,27 m ²
Maliği/ Hissesi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam		

İli	:	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü	Beylikdüzü
Mahallesi	:	-	-
Köyü	:	Yakuplu	Yakuplu
Mevkii	:	Çukurbosna Yolu	Çukurbosna Yolu
Pafta No.	:	G21A04A2D	G21A04A2D
Ada No.	:	484	485
Parsel No.	:	1	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Tarla	Tarla
Yüzölçümü	:	4.463,97 m ²	11.247,98 m ²
Maliği/ Hissesi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./Tam	

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 01.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2011 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 16.11.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	04.02.2008	31.03.2008
Rapor Numarası	2008REV41-9	2008REV132-6
Raporu Hazırlayanlar	Selen Yazıcı- Coşkun Kanberoğlu	Selen Yazıcı- Işıl Dinçer- Coşkun Kanberoğlu
Gayrimenkulün Toplam Değeri	37.146.000.-TL	37.146.000.-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 Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu 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.

2.2.2 Düzenli Likidasyon Değeri

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

2.2.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

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

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

3.1.2 Ekonomik Veriler¹

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

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

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

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

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

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

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2011A505

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

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

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

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



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

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

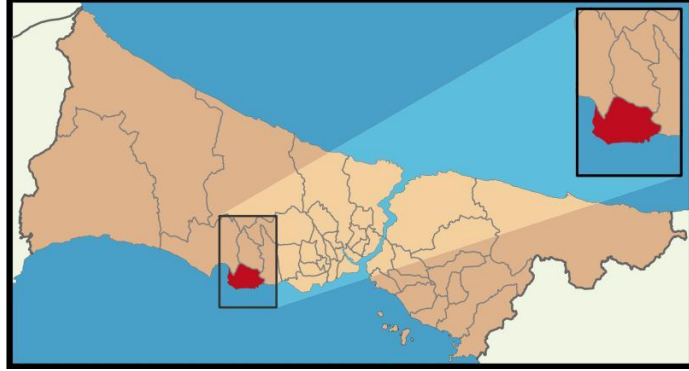
Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2.2 Beylikdüzü İlçesi



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

Beylikdüzü ilçesi; TEM ve D-100 Karayolu ile doğuda İstanbul şehir merkezine, batıda Avrupa'ya bağlanmakta olup, Atatürk Havaalanı'na 21 km. uzaklıktadır. Beylikdüzü ilçe sınırları, 3.738 hektar alanı kapsamaktadır. 2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre Beylikdüzü'nün ilçe nüfusu toplam 204.873 kişidir.

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

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

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

BÖLÜM 4

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

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü
Mahallesi	:	-	-	-
Köyü	:	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu
Mevkii	:	Çukurbosna Yolu	Bitlitepe	Bitlitepe
Pafta No.	:	G21A04A2D	2	2
Ada No.	:	481	482	483
Parsel No.	:	1	1	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Tarla	Tarla	Tarla
Yüzölçümü	:	15.481,80 m ²	16.158,89 m ²	5.713,27 m ²
Maliği/ Hissesi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam		

İli	:	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü	Beylikdüzü
Mahallesi	:	-	-
Köyü	:	Yakuplu	Yakuplu
Mevkii	:	Çukurbosna Yolu	Çukurbosna Yolu
Pafta No.	:	G21A04A2D	G21A04A2D
Ada No.	:	484	485
Parsel No.	:	1	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Tarla	Tarla
Yüzölçümü	:	4.463,97 m ²	11.247,98 m ²
Maliği/ Hissesi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./Tam	

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 01.12.2011 tarih, saat 15:00 itibariyle yapılan incelemede edinilen bilgilere ve 01.12.2011 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre 481 ada 1 parsel, 482 ada 1 parsel, 483 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel, 485 ada 1 parsel üzerinde müştereken yer alan hak ve sınırlamalar aşağıda belirtilmiştir;

Rehinler Hanesi'nde;

- A.İ Denizbank A.Ş. lehine, akdi faiz oranı ile, 1 dereceden, FBK müddetle, 22.500.000.-USD bedelinde ipotek bulunmaktadır. (30.11.2007 tarih, 20900 yevmiye no. ile)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 481/1					
Zemin No	: 19612797	Yüzölçüm	: 15.481,80 m2					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA					
Kurum Adı	: Beylikdüzü TM							
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Köyü							
Mevkii	: ÇUKURBOŞNA YOLU							
Cilt / Sayfa No	: 46 / 4587							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
127316788	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	15.481,80	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576-			
İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368587/316169	Evet	22.500.000,00 USD	Akdi	1 / 0	F.B.K.	30/11/2007-20900	BISKON YAPI A.Ş.	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900				
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S.B.1	Açıklama	Malik		Tarih Yesinive		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		

Rapor Tarihi: 30.12.2011 15:31

TAŞINMAZ BİLGİLERİ								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 482/1					
Zemin No	: 19607831	Yüzölçüm	: 16.158,89 m2					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA					
Kurum Adı	: Beylikdüzü TM							
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Köyü							
Mevkii	: BİTLİTEPE							
Cilt / Sayfa No	: 1 / 86							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
127316793	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	16.158,89	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576-			
İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368587/316169	Evet	22.500.000,00 USD	Akdi	1 / 0	F.B.K.	30/11/2007-20900	BISKON YAPI A.Ş.	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900				
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S.B.1	Açıklama	Malik		Tarih Yesinive		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		

Rapor Tarihi: 30.12.2011 15:31

RAPOR NO: 2011A505

RAPOR TARİHİ: 30.12.2011

*GİZLİDİR

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 483/1					
Zemin No	: 19607833	Yüzölçüm	: 5.713,27 m2					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA					
Kurum Adı	: Beylikdüzü TM							
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Köyü							
Mevkii	: BİTLİTEPE							
Çilt / Sayfa No	: 1 / 90							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
127316786	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	5.713,27	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576-			
İpotek								
Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368587/316169	Evet	22.500.000,00 USD	Akdi	1 / 0	F.B.K.	30/11/2007- 20900	BISKON YAPI A.Ş.	Yok
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 487 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				

Rapor Tarihi: Saati: 01.12.2011 15:36

TAŞINMAZ BİLGİLERİ								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 484/1					
Zemin No	: 19649272	Yüzölçüm	: 4.463,97 m2					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA					
Kurum Adı	: Beylikdüzü TM							
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Köyü							
Mevkii	: ÇUKURBOSNA YOLU							
Çilt / Sayfa No	: 47 / 4647							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
127316785	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	4.463,97	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576-			
İpotek								
Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368587/316169	Evet	22.500.000,00 USD	Akdi	1 / 0	F.B.K.	30/11/2007- 20900	BISKON YAPI A.Ş.	Yok
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				

Rapor Tarihi: Saati: 01.12.2011 15:37

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 485/1					
Zemin No	: 19612850	Yüzölçüm	: 1.247,98 m2					
İl İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Taş. Nitelik	: KARLA					
Kurum Adı	: Beylikdüzü TM							
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Köyü							
Mevkii	: ÇUKURBOSNA YOLU							
Çift / Sayfa No	: 47 / 4648							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edimme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
127316789	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	11.247,98	Tuzel Kişilerin Ünvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576-			
İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(52)152) DENİZBANK A.Ş. No:2920084496 No:368587/316169	Evet	22.500.000,00 USD	Akdi	1/0	F.B.K.	30/11/2007- 20900	BISKON YAPI A.Ş.	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel	1/1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483 Ada 1 Parsel	1/1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1/1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485 Ada 1 Parsel	1/1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482 Ada 1 Parsel	1/1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900				
İpotek S.B.İ Bilgisi								
S.B.İ	Açıklama	Malik		Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			

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

İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; 481 ada 1 parsel, 482 ada 1 parsel, 483 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel, 485 ada 1 parsel no'lu taşınmazların tamamı Biskon Yapı A.Ş. mülkiyetinde iken ünvan değişikliği sebebi ile 28.02.2011 tarih, 3576 yevmiye no ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

- Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 01.12.2011 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve 06.12.2011 tarihli onaylı imar durum belgelerine göre;

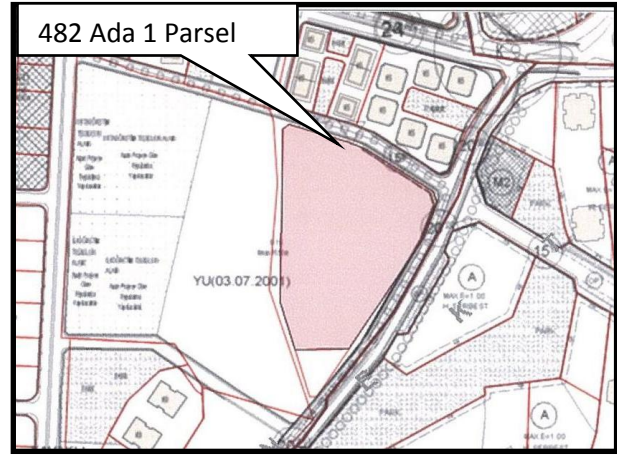
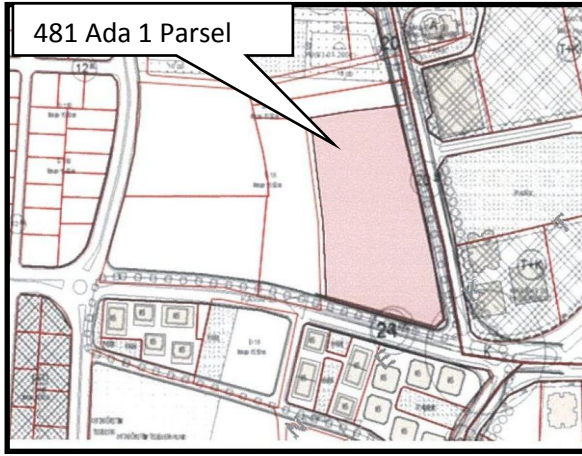
481 Ada 1 Parsel ve 482 Ada 1 Parsel;

Taşınmazlar 21.01.2007 onay tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı kapsamında;

- "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır.
- Toplu taşıma sınırı içerisinde yer alan konut fonksiyonu olan alanlarda, belirtilen yapı düzenleri (E:1,60, Hmax: 15,50 m.) parsellerin tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve ada bazında yapılaşması halinde geçerlidir. Ada bazında toplam alan 2 hektarı geçtiği zaman E=2,48, H_{max.}=40,50 m. imar hakkına sahip olmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

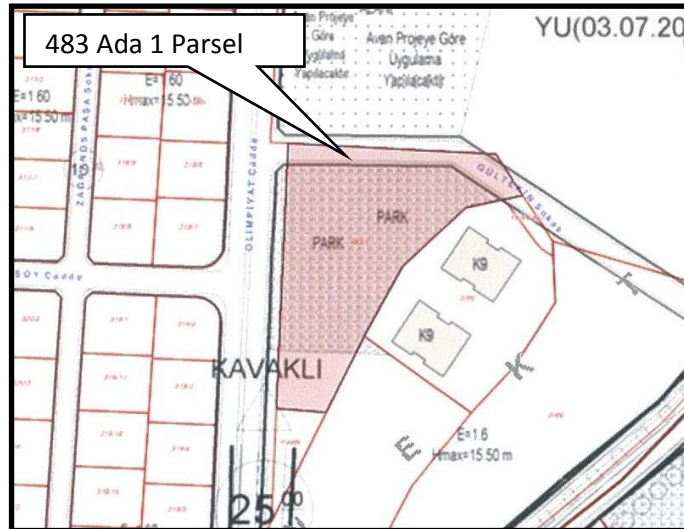
- Söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede Plan Proje Müdürlüğü tarafından plan tadilatı hazırlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.



483 Ada 1 Parsel

Taşınmaz 21.01.2007 onay tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı kapsamında;

- “Konut Alanı”, “Park Alanı” ve “Yol Alanı” lejandlarında kalmaktadır.
- Dijital ortamda yapılan ölçümlere göre parsel alanının yaklaşık olarak 4.222 m²'si “Park Alanı”, 660,67 m²'si “Konut Alanı”, 830,60 m²'si “Yol Alanı” lejandında kalmaktadır.
- Toplulaştırma sınırı içerisinde yer alan konut fonksiyonu olan alanlarda, belirtilen yapı düzenleri (E:1,60, H_{max}: 15,50 m.) parsellerin tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve ada bazında yapılaşması halinde geçerlidir. Ada bazında toplam alan 2 hektarı geçtiği zaman E=2,48, H_{max}.=40,50 m. imar hakkına sahip olmaktadır
- Söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede Plan Proje Müdürlüğü tarafından plan tadilatı hazırlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

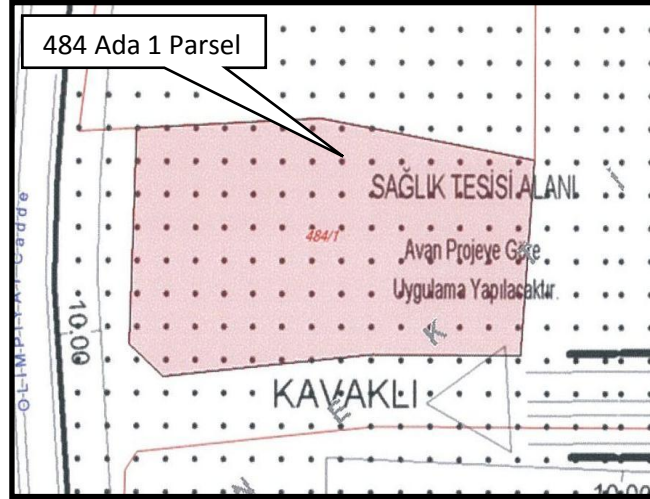


KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

484 Ada 1 Parsel

Taşınmaz 16.07.2010 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı kapsamında;

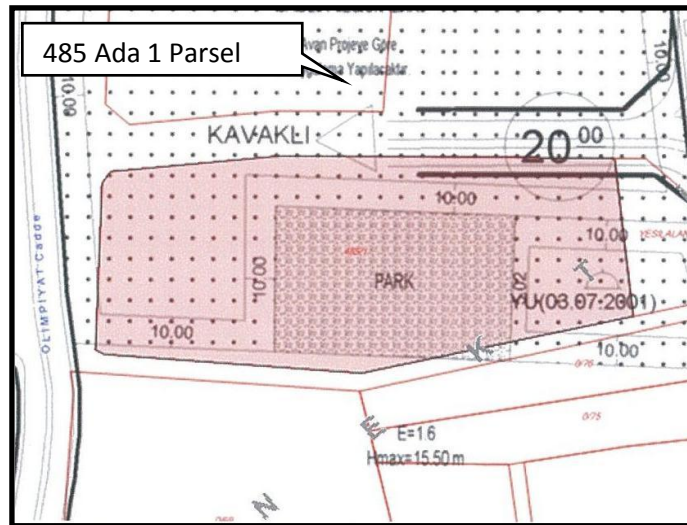
- “Sağlık Tesis Alanı” lejandında kalmaktadır.



485 Ada 1 Parsel

Taşınmaz 16.07.2010 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı kapsamında;

- “Sağlık Tesis Alanı”, “Park Alanı”, “Dini Tesis Alanı” ve “Konut Alanı” lejandlarında kalmaktadır.
- Dijital ortamda yapılan ölçümlere göre parsel alanının yaklaşık olarak 3.772,98 m²’si “Park Alanı”, 875 m²’si “Dini Tesis Alanı”, 465 m²’si “Konut Alanı” ve 6.135 m²’si “Sağlık Tesis Alanı” lejandında kalmaktadır.
- Toplulaştırma sınırı içerisinde yer alan konut fonksiyonu olan alanlarda, belirtilen yapı düzenleri (E:1,60, H_{max}: 15,50 m.) parsellerin tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve ada bazında yapılaşması halinde geçerlidir. Ada bazında toplam alan 2 hektarı geçtiği zaman E=2,48, H_{max}=40,50 m. imar hakkına sahip olmaktadır



KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ada/Parsel No	Lejand	Alan (m ²)
481/1	Konut Alanı	15,481.80
482/1	Konut Alanı	16,158.89
483/1	Konut Alanı	4,222.00
	Park Alanı	660.67
	Yol Alanı	830.60
484/1	Sağlık Tesis Alanı	4,463.97
485/1	Konut Alanı	465.00
	Sağlık Tesis Alanı	6,135.00
	Dini Tesis Alanı	875.00
	Park Alanı	3,772.98

- Taşınmazların tamamı 18. madde imar uygulaması kapsamındadır. 1998 yılında parsellerin kısmen terkleri yapılmış olduğu öğrenilmiştir. Mevcut imar durumuna göre, taşınmazların daha önceki terkleri dahil olmak üzere toplam bedelsiz terk %40'ı geçmekte olup, maksimum terk edilebilecek alanlar tabloda gösterilmiştir.

Parsellerin İmar Terkleri

ADA/PARSEL	İLK ALAN	1. TERK (*)	MEVCUT ALAN	MAKSİMUM 2. TERK	KALACAK OLAN NET ALAN	DOP
481/1	19,935.30	4,453.50	15,481.80	9,000.87	44,065.04	0.40
482/1	21,920.00	5,761.11	16,158.89			
483/1	7,760.00	2,046.73	5,713.27			
484/1	23,826.44	8,114.49	4,463.97			
485/1			11,247.98			
TOPLAM	73,441.74	20,375.83	53,065.91	9,000.87	44,065.04	0.40

(*): 1998 yılında yapılan uygulamadaki terk alanları bilgisi tapu kütüğünden tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tamamının aynı zamanda "Arazi Topplulaştırması Alanı" sınırı içerisinde yer aldığı öğrenilmiştir. Bu alanda yer alan parseller için aşağıdaki hükümler geçerlidir:

- ARAZİ TOPLULAŞTIRMA sınırı içerisinde yer alan parsellerin; birleştirilmesi ve Toplu konut uygulaması ile yapılaşması önerilmiştir. Bunun cazip hale gelmesi için her koşul için farklı yapı emsalleri önerilmiştir. Topplulaştırma sınırı içerisinde yer alan konut fonksiyonu olan alanlarda, belirtilen yapı düzenleri parsellerin tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve ada bazında yapılaşması için geçerlidir. Toplu konut uygulaması içerisinde yapılaşacak konut parsellerinde, minimum 2 ha'lık imar parselleri ve yapı adalarının oluşturulması koşulu ile yapılaşacak parsellerde hmax:30.50 m.(plan tadilatı ile 30.50 yükseklik 40.50 m. çıkarıldı) olacak, yapı emsali %55 arttırılacaktır. Münferit yapılaşacak parseller hmax değişmemek koşulu ile toplulaştırma işlemi ile oluşacak yapı emsalinden % 55 azaltılacaktır. Arazi toplulaştırmalarında yol, yeşil alan, sosyal donatı alanı vb. alanların planda ayrılan m²'lerinin korunması koşulu ile yer değişikliğinin yapılması ve toplu konut uygulaması vaziyet planındaki kitle oturumları gibi konularda Beylikdüzü Belediyesi yetkilidir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Sayı : M.34.6.BEL.0.13. 2011/ 5948
Konu : İlgı yazı.

06.12.2011


Sn:Asena GÜNGÖR
TSKB Gyrımenkul Değerleme A.Ş.
Meclis-i Mebusan Caddesi
Molla Bayırı Sok. No:1
Beyoğlu/İSTANBUL

İlgı : 01.12.2011 tarih ve 33365 sayılı Yazı İşleri Müdürlüğü kayıtlı dilekçe.

İlgide kayıtlı dilekçe ile, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi , 481 ada 1 parsel nolu taşınmaza ait imar durumunun ve son 3 yılda imar durumundaki değişikliklerin bildirilmesi istenilmektedir.

481 ada 1 parsel, 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Uygulama İmar planlarında Konut Alanı olarak planlanmış olup Arazi Toplulaştırma ve 18. madde uygulama alanında kalmaktadır. İmar Planı Plan Notlarınının 23.2 maddesinde, "ARAZİ TOPLULAŞTIRMA Sınırı içerisinde yer alan parsellerin; birleştirilmesi ve Toplu konut uygulaması ile yapılaşması önerilmiştir. Bunun cazip hale gelmesi için her koşul için farklı yapı emsalleri önerilmiştir. Toplulaştırma sınırı içerisinde yer alan konut fonksiyonu olan alanlarda, belirtilen yapı düzenleri (E:1.60 Hmax:15.50m) parsellerin tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve ada bazında yapılaşması halinde geçerlidir. Toplu konut uygulaması içerisinde yapılaşacak konut parsellerinde, minimum 2ha'lık imar parselleri ve yapı adalarının oluşturulması koşulu ile yapılaşacak parsellerde Hmax=30.50m (30.50m; 05.07.2008 İBB onaylı 1/1000 Uygulama İmar Plan Tadilatı ile 40.50m ye çıkarıldı.) olacak, yapı emsali % 55 arttırılacaktır. Münferit yapılaşacak parseller Hmax değişmemek koşulu ile toplulaştırma işlemi ile oluşacak yapı emsalinden % 55 azaltılacaktır." denilmektedir. Ancak söz konusu parselin yer aldığı bölgede Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından plan tadilatı hazırlanarak 07.06.2011 tarihinde onaylanmak üzere Belediye Meclisimize havale edilmiştir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.


Ali GENÇBAY
Başkan Yardımcısı

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Sayı : M.34.6.BEL.0.13. 2011/5949
Konu : İlgi yazı.

06.12.2011

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

İlgi : 01.12.2011 tarih ve 33364 sayılı Yazı İşleri Müdürlüğü kayıtlı dilekçe.

İlgide kayıtlı dilekçe ile, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi , 482 ada 1 parsel nolu taşınmaza ait imar durumunun ve son 3 yılda imar durumundaki değişikliklerin bildirilmesi istenilmektedir.

482 ada 1 parsel, 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Uygulama İmar planlarında Konut Alanı olarak planlanmış olup Arazi Topplulaştırma ve 18. madde uygulama alanında kalmaktadır. İmar Planı Plan Notlarının 23.2 maddesinde, "ARAZİ TOPLULAŞTIRMA Sınırı içerisinde yer alan parsellerin; birleştirilmesi ve Toplu konut uygulaması ile yapılaşması önerilmiştir. Bunun cazip hale gelmesi için her koşul için farklı yapı emsalleri önerilmiştir. Topplulaştırma sınırı içerisinde yer alan konut fonksiyonu olan alanlarda, belirtilen yapı düzenleri (E:1.60 Hmax:15.50m) parsellerin tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve ada bazında yapılaşması halinde geçerlidir. Toplu konut uygulaması içerisinde yapılacak konut parsellerinde, minimum 2ha'lık imar parselleri ve yapı adalarının oluşturulması koşulu ile yapılacak parsellerde Hmax=30.50m (30.50m; 05.07.2008 İBB onaylı 1/1000 Uygulama İmar Plan Tadilatı ile 40.50m ye çıkarıldı.) olacak, yapı emsali % 55 arttırılacaktır. Münferit yapılacak parseller Hmax değişmemek koşulu ile toplulaştırma işlemi ile oluşacak yapı emsalinden % 55 azaltılacaktır." denilmektedir. Ancak söz konusu parselin yer aldığı bölgede Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından plan tadilatı hazırlanarak 07.06.2011 tarihinde onaylanmak üzere Belediye Meclisimize havale edilmiştir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Ali GENCBAY
Başkan Yardımcısı

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Sayı : M.34.6.BEL.0.13. 2011/5950
Konu : İlgi yazı.

06...12.2011

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

İlgi : 01.12.2011 tarih ve 33363 sayılı Yazı İşleri Müdürlüğü kayıtlı dilekçe.

İlgide kayıtlı dilekçe ile, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi , 483 ada 1 parsel nolu taşınmazın ait imar durumunun ve son 3 yılda imar durumundaki değişikliklerin bildirilmesi istenilmektedir.

483 ada 1 parsel, 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Uygulama İmar planlarında parselin bir kısmı Park , bir kısmı İmar Yolu bir kısmı da Konut Alanı olarak planlanmış olup söz konusu parsel Arazi Toplulaştırma ve 18. madde uygulama alanında kalmaktadır. İmar Planı Plan Notlarınının 23.2 maddesinde, “ARAZİ TOPLULAŞTIRMA Sınırı içerisinde yer alan parsellerin; birleştirilmesi ve Toplu konut uygulaması ile yapılaşması önerilmiştir. Bunun cazip hale gelmesi için her koşul için farklı yapı emsalleri önerilmiştir. Toplulaştırma sınırı içerisinde yer alan konut fonksiyonu olan alanlarda, belirtilen yapı düzenleri (E:1.60 Hmax:15.50m) parsellerin tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve ada bazında yapılaşması halinde geçerlidir. Toplu konut uygulaması içerisinde yapılacak konut parsellerinde, minimum 2ha'lık imar parselleri ve yapı adalarının oluşturulması koşulu ile yapılacak parsellerde Hmax=30.50m (30.50m; 05.07.2008 İBB onaylı 1/1000 Uygulama İmar Plan Tadilatı ile 40.50m ye çıkarıldı.) olacak, yapı emsali % 55 arttırılacaktır. Münferit yapılacak parseller Hmax değişmemek koşulu ile toplulaştırma işlemi ile oluşacak yapı emsalinden % 55 azaltılacaktır.” denilmektedir. Ancak söz konusu parselin yer aldığı bölgede Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından plan tadilatı hazırlanarak 07.06.2011 tarihinde onaylanmak üzere Belediye Meclisimize havale edilmiştir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Ali GENCBAY
Başkan Yardımcısı

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Sayı : M.34.6.BEL.0.13. 2011/5939
Konu : İlgili yazı.

05.12.2011

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

İlgi : 01.12.2011 tarih ve 33359 sayılı Yazı İşleri Müdürlüğü kayıtlı dilekçe.

İlgide kayıtlı dilekçe ile, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi , 484 ada 1 parsel nolu taşınmaza ait imar durumunun ve son 3 yılda imar durumundaki değişikliklerin bildirilmesi istenilmektedir.

Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi ,484 ada 1 parsel, 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planlarında Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış olup söz konusu parsel Arazi Toplulaştırma ve 18. madde uygulama alanında kalmaktadır.

484 ada 1 parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı yapılarak, 16.07.2010 tarihinde İ.B.B.Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Onaylanan plan tadilatında 484 ada 1 parsel, Sağlık Tesis Alanı olarak Planlanmış olup Arazi Toplulaştırma ve 18. madde uygulama alanında kalmaktadır. Ancak söz konusu parselin yer aldığı bölgede Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından plan tadilatı yapılmaktadır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Ali GENCBAY
Başkan Yardımcısı

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Sayı : M.34.6.BEL.0.13. 2011/ **5938**
Konu : İlgili yazı.

05...12...2011

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

İlgi : 01.12.2011 tarih ve 33358 sayılı Yazı İşleri Müdürlüğü kayıtlı dilekçe.

İlgide kayıtlı dilekçe ile, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi , 485 ada 1 parsel nolu taşınmaza ait imar durumunun ve son 3 yılda imar durumundaki değişikliklerin bildirilmesi istenilmektedir.

485 ada 1 parsel, 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Uygulama İmar planlarında parselin bir kısmı Belediye Hizmet Alanı, bir kısmı Dini Tesis Alanı, bir kısmı Spor Tesis Alanı, bir kısmı Park , bir kısmı da Konut Alanı olarak planlanmış olup söz konusu parsel Arazi Toplulaştırma ve 18. madde uygulama alanında kalmaktadır. İmar Planı Plan Notlarının 23.2 maddesinde, "ARAZİ TOPLULAŞTIRMA Sınırı içerisinde yer alan parsellerin; birleştirilmesi ve Toplu konut uygulaması ile yapılaşması önerilmiştir. Bunun cazip hale gelmesi için her koşul için farklı yapı emsalleri önerilmiştir. Toplulaştırma sınırı içerisinde yer alan konut fonksiyonu olan alanlarda, belirtilen yapı düzenleri (E:1.60 Hmax:15.50m) parsellerin tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve ada bazında yapılaşması halinde geçerlidir. Toplu konut uygulaması içerisinde yapılacak konut parsellerinde, minimum 2ha'lık imar parselleri ve yapı adalarının oluşturulması koşulu ile yapılacak parsellerde Hmax=30.50m (30.50m; 05.07.2008 İBB onaylı 1/1000 Uygulama İmar Plan Tadilatı ile 40.50m ye çıkarıldı.) olacak, yapı emsali % 55 arttırılacaktır. Münferit yapılacak parseller Hmax değişmemek koşulu ile toplulaştırma işlemi ile oluşacak yapı emsalinden % 55 azaltılacaktır." denilmektedir.

Söz konusu parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı yapılarak, 16.07.2010 tarihinde İ.B.B.Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Onaylanan plan tadilatında parselin bir kısmı Sağlık Tesis Alanı, bir kısmı Park , bir kısmı Dini Tesis Alanı, bir kısmı da Konut Alanı olarak Planlanmıştır. 485 ada 1 parsel Arazi Toplulaştırma ve 18. madde uygulama alanında kalmaktadır. Ancak söz konusu parselin yer aldığı bölgede Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından plan tadilatı yapılmaktadır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Ali GENÇBAY
Başkan Yardımcısı

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Ruhsat ve İzinler:

- Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

✓ Yapı Denetim :

- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

- Değerlemeye konu 485 ada, 1 parsel no 'lu taşınmaz 21.01.2007 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Belediye Hizmet Alanı", "Dini Tesis Alanı", "Spor Tesis Alanı", "Park Alanı" ve "Konut Alanı" lejandlarına sahip iken 16.07.2010 tarihinde İstanbul Büyük Şehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı kapsamında "Sağlık Tesis Alanı", "Park Alanı", "Dini Tesis Alanı" ve "Konut Alanı" lejandlarında kalmaktadır.

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

Değerleme konusu varlıklar üzerinde müştereken, 30.11.2007 tarih, 20900 yevmiye no. ile Denizbank A.Ş. lehine, akdi faiz oranı ile, 1 dereceden, FBK müddetle, 22.500.000.-USD bedelinde ipotek bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında Halka Arzdan sonra herhangi bir ipotek tesis edilmemiştir. Değerleme tarihi itibarıyla tespit edilen ipoteğin ise Halka Arz aşaması sırasında mevcut olduğu göz önüne alınmış olduğundan konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu varlıklar üzerinde müştereken, 30.11.2007 tarih, 20900 yevmiye no. ile Denizbank A.Ş. lehine, akdi faiz oranı ile, 1 dereceden, FBK müddetle, 22.500.000.-USD bedelinde ipotek bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında Halka Arzdan sonra herhangi bir ipotek tesis edilmemiştir. Değerleme tarihi itibarıyla tespit edilen ipoteğin ise Halka Arz aşaması sırasında mevcut olduğu göz önüne alınmış olduğundan konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın, bulunduğu bölge imar planlarında arazi toplulaştırma sınırı içerisinde kaldığından parsellerin birleştirilmesi ve toplu konut uygulaması ile yapılaşması önerilmiştir. Bu nedenle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulama alanına alınmıştır. Toplu konut uygulaması içerisinde yapılacak konut parsellerinde, minimum 2 ha'lık imar parselleri ve yapı adalarının oluşturulması koşulu ile yapılacak parsellerde hmax:40,50 olacak, yapı emsali %55 arttırılacaktır. Bu durumun gayrimenkulün hukuki durumunda bir sorun yaratmayacağı düşünülmektedir.

4.6 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.

BÖLÜM 5

**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL
BİLGİLERİ**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

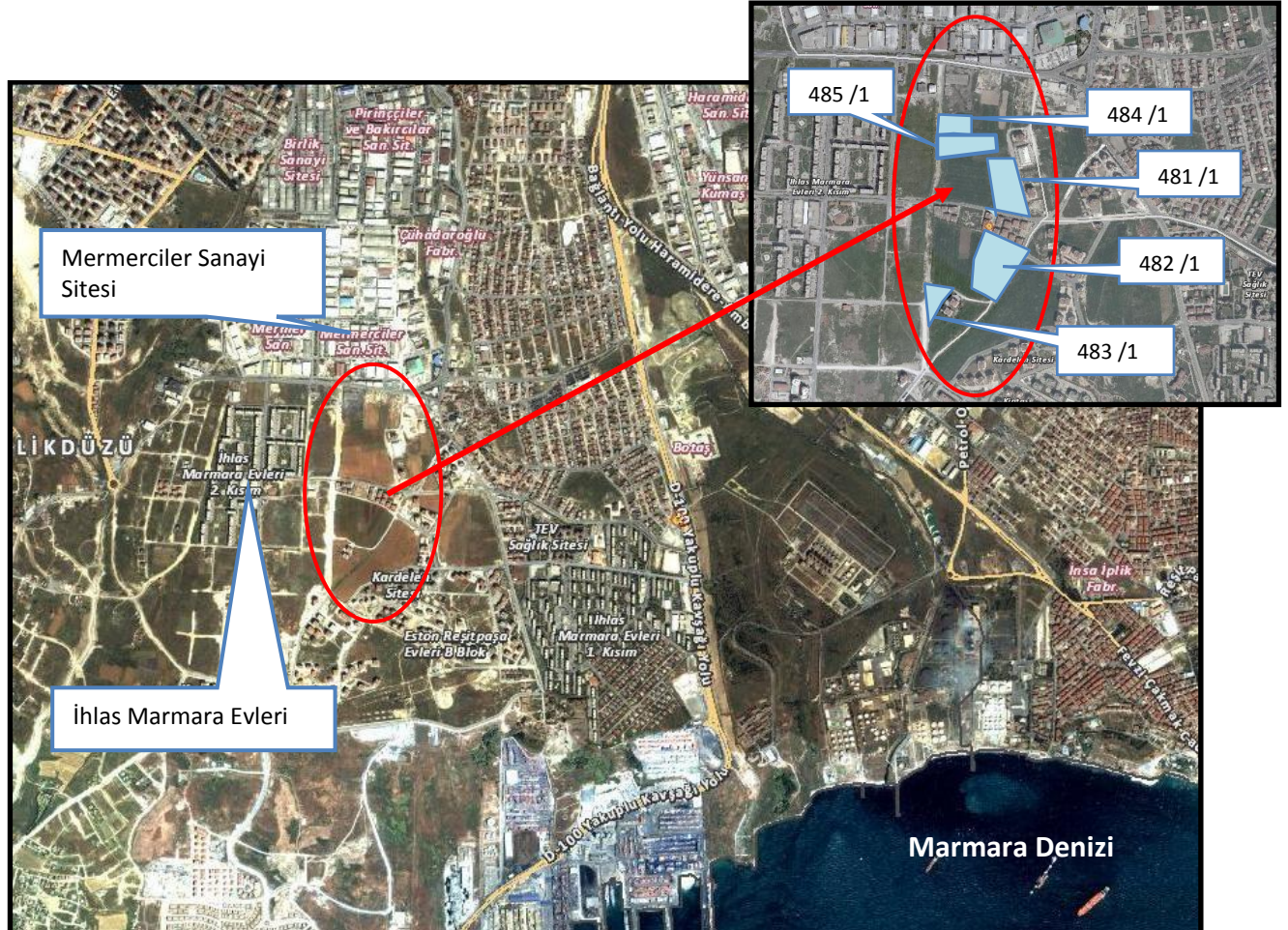
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: 481 Ada-1 Parsel, 482 Ada-1 Parsel, 483 Ada-1 Parsel, 484 Ada-1 Parsel, 485 Ada-1 Parsel, Yakuplu - Beylikdüzü / İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu bölgesinde konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için, D-100 karayolu üzerinde İstanbul-Edirne istikametinde ilerlenir. Haramidere Kavşağı'ndan Ambarlı Limanı yönüne sapılır. Kumcular Caddesi üzerinden ilerlenir. Yaklaşık 1,5 km. sonra sağ kolda kalan Osmanlı Caddesi'ne sapılır ve Kavaklı Yakuplu Yolu'na devam edilir. Değerleme konusu taşınmazlardan 481 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel ve 485 ada 1 parseller Kavaklı Yakuplu Yolu ile Fatih Sultan Mehmet Caddesi arasında konumlanmıştır. 482 ada 1 parsel ve 483 ada 1 parsel ise Fatih Sultan Mehmet Caddesinin güney cephesinde konumlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Yakuplu bölgesinde site tarzı orta gelir grubuna hitap eden konut ve sanayi alanları yoğun olarak bulunmaktadır. Bölgenin dezavantajları olarak şehir merkezine uzak konumlanmış olması ve yeni yapılaşan bir bölge olması sayılabilir. Ancak yine de arsa rezervi, E-5 karayoluna ve Ambarlı Limanına yakınlığı ile dikkat çekmektedir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde 2 etaplı İhlas Marmara Evleri, Mermerciler Sitesi ve Yakuplu Belediyesi bulunmaktadır. Taşınmazlara sınırlı sayıda toplu taşıma araçları ile ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir.



KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
E-5 Karayolu	3,5
Atatürk Havaalanı	17
Boğaziçi Köprüsü	40
Ambarlı Limanı	4

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu köyü, Çukurbosna Yolu Mevkii, G21A04A2D Pafta, 481 Ada, 1 parsel no'lu; Bitlitepe Mevkii, 2 pafta, 482 ada, 1 parsel no'lu; Bitlitepe Mevkii, 2 pafta, 483 ada, 1 parsel no'lu; Çukurbosna Yolu Mevkii, G21A04A2D pafta, 484 ada, 1 parsel no'lu ve Çukurbosna Yolu Mevkii, 485 ada, 1 parsel no'lu; tamamı "Tarla" vasıflı ve tamamı "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu bölgesinde konumlanmış 5 adet parsel, 18. madde imar uygulama alanında kalmaktadır. 481 ada 1 parsel 15.481,80 m², 482 ada 1 parsel 16.158,89 m², 483 ada 1 parsel 5.713,27 m², 484 ada 1 parsel 4.463,97 m² ve 485 ada 1 parsel 11.247,98 m² alana sahiptir. Taşınmazların toplam yüzölçümü 53.065,91 m²'dir. Taşınmazlardan 484 ada 1 parsel, 485 ada 1 parsel ve 481 ada 1 parsel Kavaklı Yakuplu Yolu ve Fatih Sultan Mehmet caddeleri arasında ve komşu konumdadır. 482 Ada- 1 parsel ve 483 ada- 1 parsel ise Fatih Sultan Mehmet caddesinin Güney cephesinde bulunmaktadırlar. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Konu taşınmazlar düze yakın topografik yapıya sahip olup belirgin geometrik şekilleri bulunmamaktadır. Parsel sınırları herhangi bir sınırlama ile çevrelenmemiştir.

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Taşınmazların tamamı tapuda "Tarla" vasıflıdır.
- Taşınmazlar, 18. madde imar uygulama alanında yer almaktadır.
- Taşınmazların toplam yüzölçümü 53.065,91 m²'dir.
- Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.
- Taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahatlıkla ulaşılabilir.
- Taşınmazlar mevcut imar durumlarına göre kısmen "Konut Alanı", "Yol Alanı", "Park Alanı", "Sağlık Tesis Alanı" ve "Dini Tesis Alanı" lejandlarında kalmaktadır.
- Üzerlerinde yapı bulunmayan taşınmazlar doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uygun olarak; **“Konut Alanı”** amaçlı kullanımınıdır.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">✓ Bölge son yıllarda konut sektörü açısından gelişmekte olan bir bölgedir.✓ Taşınmazların konumlandığı alanlarda altyapı kısmen tamamlanmıştır.✓ Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde Çınar Evleri, İhlas Marmara Evleri gibi bilinirliği yüksek konut siteleri yer almaktadır.✓ Bölgede inşa ve proje aşamasında olan bir çok konut projesi bulunmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">✗ Taşınmazlar "Tarla" vasıflıdır.✗ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede çok sayıda boş arsa bulunmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Değerleme konusu taşınmazlar tek bir ada içinde toplanabilirse 2,48 emsal hakkına sahip olacaktır.✓ Bölgede birçok arsa rezervi ve konut inşaatları bulunmaktadır.✓ Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu Beylikdüzü bölgesine metrobüs hattının gelmesiyle birlikte bölgeye olan ilgi ve cazibenin daha da artacağı düşünülmektedir.	<ul style="list-style-type: none">✗ Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.✗ Parsellerin terk alanları henüz kesinleşmemiştir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma analizi ve geliştirme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

Arsa Emsalleri

- Taşınmazların bulunduğu Yakuplu bölgesinde, D-100 Karayolu'na 500 m. mesafede konumlu, 1.260 m² alana sahip "Konut" imarlı arsa için istenen satış bedeli 1.500.000.-TL'dir. (1.190.-TL/m²)
- Taşınmazların bulunduğu Yakuplu bölgesinde konumlu, 750 m² alana sahip "Konut" imarlı arsa için istenen satış bedeli 750.000.-TL'dir. (1.000.-TL/m²)
- Taşınmazlara yakın konumlu, Hürriyet Bulvarı üzerinde yer alan 800 m² ala sahip, 276 m² taban oturumu ve 4 kata izinli, "Ticaret + Konut" imarlı arsa için istenen satış bedeli 1.300.000.-TL'dir. (1.625.-TL/m²)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Taşınmazların bulunduğu Yakuplu bölgesinde konumlu, 532 m² alana ve Hmax:12,50 m. yapılaşma koşuluna sahip, "Konut" imarlı arsa için istenen satış bedeli 750.000.-TL'dir. (1.409.-TL/m²)
- Taşınmazların bulunduğu Yakuplu bölgesinde konumlu, benzer özelliklere ve 835 m² alana sahip, "Konut" imarlı arsa için istenen satış bedeli 850.000.-TL'dir. (1.017.-TL/m²)
- Taşınmazın bulunduğu bölgede "Konut" imarlı arsaların 1.000-1.500 TL/m² bedel aralığında satış görebileceği görüşü edinilmiştir.

Satılık Konut Emsalleri

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Çınarevler Sitesi'nde yer alan 111 m² alan sahip 2+1 dairenin 155.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.396 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu BEY 2023 Evleri projesinde, 120 m² alan sahip 2+1 dairenin 122.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.016 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Çınarevler Sitesi'nde yer alan 134 m² alana sahip, 3+1 dairenin 230.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.716 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Çınarevler Sitesi'nde yer alan A1 blok 7. katta konumlanmış, 111 m² alana sahip, 2+1 dairenin 175.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.576 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Marmara Life Konutlarında yer alan 125 m² alana sahip taşınmazın 160.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.280 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Marmara Kavaklı Kent Sitesi'nde yer alan, içinde oturulmamış 150 m² alan sahip dairenin 125.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (833 TL/m²)

Emsal No	Alanı (m ²)	Lejandı	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
ARSA EMSALLERİ				
1	1.260	Konut	1.190	D-100 Karayolu'na 500 m. mesafede
2	750	Konut	1.000	Yakuplu bölgesinde
3	800	Ticaret+ Konut	1.625	Hürriyet Bulvarı üzerinde
4	532	Konut	1.409	Yakuplu bölgesinde
5	835	Konut	1.017	Yakuplu bölgesinde
KONUT EMSALLERİ				
1	111	Daire	1.396	Çınarevler Sitesi'nde
2	120	Daire	1.016	BEY 2023 Evleri
3	134	Daire	1.716	Çınarevler Sitesi'nde
4	111	Daire	1.576	Çınarevler Sitesi'nde
5	125	Daire	1.280	Marmara Life Konutlarında
6	150	Daire	833	Marmara Kavaklı Kent Sitesi'nde

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, mevcut imar durumu, terklerinin bulunması, gibi değere etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazların arsa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL)	DEĞER (TL)	DEĞER (USD)
481/1	15,481.80	950	14,707,710	7,786,389
482/1	16,158.89	950	15,350,946	8,126,923
483/1	5,713.27	950	5,427,607	2,873,422
484/1	4,463.97	950	4,240,772	2,245,101
485/1	11,247.98	950	10,685,581	5,657,039
TOPLAM DEĞER			50,412,615	26,688,874
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			50,410,000	26,690,000

7.2.2. Geliştirme Yaklaşımı

Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.

Konut Projesi Varsayımları

- Değerleme kapsamındaki taşınmazın arsa alanı mevcutta 53.065,91 m² brüt alana sahiptir. Mevcut imar durumuna göre arsaların toplam terk alanı %40'ı geçmektedir. Bu nedenle arsaların maksimum %40 terk yaptığı varsayılarak, emsal hesabı yapılmıştır.
- Maksimum %40 terkten sonra kalan net arsa alanı 44.065,04 m²'dir.
- Taşınmazların tamamının tek bir adada toplandığı varsayılmıştır. Ancak parsellerin bitişik olmaması ve 18. madde uygulamasının uzun bir süreç gerektirecek olması risk unsuru olarak değerlendirilmektedir.
- Plan notları içerisinde yer alan "Toplu konut uygulaması içerisinde yapılaşacak konut parsellerinde, minimum 2 ha'lık imar parselleri ve yapı adalarının oluşturulması koşulu ile yapılaşacak parsellerde hmax: 30.50 m.(plan tadilatı ile 30.50 yükseklik 40.50 m. çıkarıldı) olacak, yapı emsali %55 arttırılacaktır." maddesine istinaden inşaat emsalini 2,48 olarak varsayılmıştır.
- Net parsel alanı olan 44.065,04 m²'den E: 2,48 yapılaşma hakkı ile emsale dahil inşaat alanı 109.281,30 m² olarak hesaplanmış, bu alana ilaveten %10'luk bir alan daha emsale dahil edilebilecek alan olduğu öngörülmüş ve bu fark da brüt inşaat alanına ilave edilmiştir. Otopark alanı hariç toplam brüt alan 120.209,43 m²'dir.
- Taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer nitelikli projeler baz alınarak konut tipolojisi belirlenmiş ve dağılımları öngörülmüştür.
- Prejede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 şeklinde 4 adet konut tipi olması planlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen projede, mevcut konut projelerindeki otopark kullanımı baz alınarak 4+1 daireler hariç bütün konut tipleri için 1 adet, 4+1 daireler için 2 adet otopark alanı olması öngörülmüştür.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Daire Tipi	Yüzdesel Dağılım	Toplam Daire Alanları	Birim Daire Alanları	Daire Sayısı	Daire Başına Düşen Otopark Adedi	Otopark Sayısı	Otopark Alanı
1+1	20%	24,041.89	60	401	1	401	10,017.45
2+1	30%	36,062.83	90	401	1	401	10,017.45
3+1	40%	48,083.77	120	401	1	401	10,017.45
4+1	10%	12,020.94	180	67	2	134	3,339.15
		120,209.43		1269		1,336	33,392

- Projede bulunması planlanan otopark konut alanları için toplam 1.336 araç kapasiteli ve 33.392 m² alana sahiptir.
- Öngörülen projede toplam inşaat alanının, 120.209,43 m²'sinin konut alanına, 33.391,51 m²'sinin otopark alanına ayrılacağı kabul edilmiştir.

Emsal Hesap Tablosu	
Parsellerin Toplam Net Alanı (m ²)	44,065.04
İnşaat Emsali	2.48
Toplam Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	109,281.30
Emsal Harici İnşaat Hakkı Oranı(%)	0.10
Toplam Konut Alanı	120,209.43
Otopark Alanı	33,391.51
Toplam İnşaat Alanı	153,600.94

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; inşaat maliyetinin %5'i oranında doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; inşaat maliyetinin %4'ü oranında asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; inşaat maliyetinin %8'i oranında avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.
- Çevredeki diğer konut projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2011 yılında konut birim satış değerinin 900 USD/m² olacağı ve yıllar içerisinde %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Proje inşaatının değerlendirme tarihi itibarıyla başlayarak, 2014 yılının sonunda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=1,8889.-TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2041 yılı son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan %6,22 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2041 yılı Dolar bazlı

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.) Risk primi olarak %4,79 öngörülerek indirgeme oranı %11 olarak hesaplanmıştır.

- Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda kat karşılığı inşaat anlaşmalarında arsa sahibine verilen hasılat oranının yaklaşık %35-%40 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda geliştirme yaklaşımına göre arsa sahibine düşen hasılat payı oranının %35 olacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri Tablosu	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Konut	120,209.43	400	48,083,772
Otopark	33,391.51	200	6,678,302
Toplam	153,600.94		54,762,073

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (EURO)	Oran	Maliyet (USD)
54,762,073	4%	2,190,483

Altyapı Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (EURO)	Oran	Maliyet (USD)
54,762,073	5%	2,738,104

Ara Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	54,762,073
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	2,190,483
Altyapı Maliyeti (USD)	2,738,104
TOPLAM (USD)	59,690,660

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet	Oran	Maliyet (USD)
59,690,660	8%	4,775,253

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	54,762,073
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	2,190,483
Altyapı Maliyeti (USD)	2,738,104
Proje Genel Gideri (USD)	4,775,253
TOPLAM (USD)	64,465,913

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnşaat Maliyetlerinin Yıllara Göre Dağılımları	30.12.2011	30.12.2012	30.12.2013	30.12.2014	Toplam
Oran (%)	0	50%	30%	20%	100%
Maliyet (USD)	0	32,232,956	19,339,774	12,893,183	64,465,913

Konut Satış Rakamları (USD)	30.12.2011	30.12.2012	30.12.2013	30.12.2014
Konut Satış Fiyatı (USD/m ²)	900	945	992	1,042
Yıllık Fiyat Artış Oranı	5%			

Nakit Akış Tablosu (USD)	30.12.2011	30.12.2012	30.12.2013	30.12.2014
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	0.00	120,209	120,209	120,209
Konut Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	900.00	945.00	992.25	1,041.86
Konut Satış Oranı	0.00	50%	40%	10%
Konut Satış Gelirleri (USD)	0.00	56,798,955	47,711,122	12,524,170
Satışlardan Edinilen Yıllık Gelirler (USD)	0.00	56,798,955	47,711,122	12,524,170
İnşaat Maliyetleri	0.00	-32,232,956	-19,339,774	-12,893,183
Net Nakit Akışları	0	24,565,999	28,371,349	-369,013

Değerleme Tablosu	ORANLAR		
Risksiz Getiri Oranı	6.22%	6.22%	6.22%
Risk Primi	3.78%	4.78%	5.78%
İNDİRGEME ORANI	10.00%	11.00%	12.00%
NPV	45,490,997	44,875,702	44,274,988

HASILAT PAYLAŞIMI ORANI	100%
MAL SAHİBİ	35.0%
MÜTEAHHİT	65.0%

Nakit Akış Tablosu (USD)	30.12.2011	30.12.2012	30.12.2013	30.12.2014
MAL SAHİBİ AÇISINDAN	0	19,879,634	16,698,893	4,383,459
MÜTEAHHİT AÇISINDAN	-1.00	4,686,365	11,672,456	-4,752,472

MAL SAHİBİ AÇISINDAN (USD)	34,658,013.48
MÜTEAHHİT AÇISINDAN (USD)	10,217,687.45

ARSA DEĞERİ (USD/m ²)	653
BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/m ²)	1,234
TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)	34,658,013.48
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	65,465,521.67

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve proje geliştirme yaklaşımları kullanılmıştır.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre değerlendirme konusu arsanın değeri **50.410.000.-TL (Elli milyondört yüz bin bin.-TL)** olarak hesaplanmıştır.
- Proje geliştirme yöntemine göre söz konusu parselin adil piyasa değeri **65.470.000.-TL (Altmış beş milyondört yüz yetmiş bin.-TL)** olarak hesaplanmıştır.
- Emsal karşılaştırma yöntemi ve geliştirme yöntemine göre değerlemesi yapılan taşınmazların geliştirme yaklaşımında, arsalar üzerinde geliştirilecek olan projenin arsa değerine katma değer yaratacağı düşünülmektedir. Nihai değer olarak, taşınmazlara ait herhangi bir proje ve ruhsat belgesi bulunmaması nedeni ile, emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanan arsa değeri olan **50.410.000.-TL (Elli milyondört yüz bin.-TL)** takdir edilmiştir.

BÖLÜM 8
SONUÇ

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkullerin 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, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2011 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

50.410.000.-TL
(Ellimilyondörtüyüzbin.-TL)

26.690.000.-USD
(Yirmialtmilyonaltıyüzdoksanbin.-
Amerikan Doları)

30.12.2011 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

59.483.800.-TL
(Ellidokuzmilyondörtüyüzseksen
üçbinsekizyüz.-Türk Lirası)

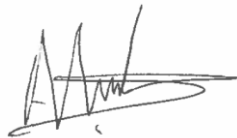
31.494.200.-USD
(Otuzbirmilyondörtüyüzdoksan dörtbinikiyüz
.- Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
- 2- KDV hariçtir.
- 3- 1 USD= 1,8889-TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmamıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

Mehmet ASLAN
Değerleme Uzmanı (401124)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)



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	Lisans Belgeleri