

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Revizyon Tarihi: 16.07.2014
Rapor Tarihi: 31.12.2013

R. No: 2013REV962

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 **31.12.2013** tarihinde hazırlanan ve **16.07.2014** tarihinde revize edilen, **2013REV962** 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.
-

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

Sertifika No : FS 509685

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

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, 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

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

31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

61.030.000.-TL
(Altmışbirmilyonotuzbin.-TL)

28.590.000.-USD
(Yirmisekizmilyonbeşyüzdoksanbin.-
Amerikan Doları)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

72.015.400.-TL
(Yetmişikimilyononbeşbindörtüç .-
Türk Lirası)

33.736.200.-USD
(Otuzüçmilyonyediyüzotuzaltıbinikiyüz.-
Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 1 USD= 2,1343.-TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 3- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Ozan KOLCUOĞLU
Değerleme Uzmanı (402293)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	7
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	7
1.2 Rapor Türü	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar	7
1.4 Değerleme Tarihi	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
1.9 Şirket Bilgileri	8
1.10 Müşteri Bilgileri	8
BÖLÜM 2	10
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	10
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	10
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	10
2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi	10
2.1.3 Maliyet Yöntemi	10
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	10
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	11
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli.....	11
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	13
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	14
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri.....	14
BÖLÜM 3	16
GENEL VE ÖZEL VERİLER	16
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	16
3.1.1 Demografik Veriler	16
3.1.2 Ekonomik Veriler	17
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	19
3.2.1 İstanbul İli	19
3.2.2 Beylikdüzü İlçesi.....	20
BÖLÜM 4	22
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	22
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	22
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	22
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	25
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	25
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	31
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş.....	32
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	33
4.6 Hukuki Sorumluluk.....	33
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	35
BÖLÜM 5	36
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	36
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	36
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	37
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	38

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6	40
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	40
BÖLÜM 7	42
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	42
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	42
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	42
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	42
7.2.2. Geliştirme Yaklaşımı	44
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	48
BÖLÜM 8	50
SONUÇ	50
BÖLÜM 9	52
EKLER	52

BÖLÜM 1

RAPOR,ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.11.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihinde hazırlanmış ve 16.07.2014 tarihinde revize edilmiş olup, 2013REV962 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu aşağıda listelenen gayrimenkullerin 31.12.2013 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	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü
Mahallesi	:	-	-	-	-	-
Köyü	:	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu
Mevkii	:	Çukurbosna Yolu	Bitlitepe	Bitlitepe	Çukurbosna Yolu	Çukurbosna Yolu
Pafta No.	:	G21A04A2D	2	2	G21A04A2D	G21A04A2D
Ada No.	:	481	482	483	484	485
Parsel No.	:	1	1	1	1	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Yüzölçümü	:	15.481,80 m ²	16.158,89 m ²	5.713,27 m ²	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 Ozan KOLCUOĞLU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Makbule YÖNEL MAYA tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 02.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.11.2013 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.03.2008	30.12.2011	31.12.2012
Rapor Numarası	2008REV132-6	2011A505	2012REV904
Raporu Hazırlayanlar	Selen YAZICI-Işıl DİNÇER-Coşkun KANBEROĞLU	Mehmet ASLAN- Makbule YÖNEL MAYA	Özge AKLAR- Hüsniye BOZTUNÇ
Gayrimenkulün Toplam Değeri	37.146.000.-TL	50.410.000.-TL	55.720.000.-TL

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi, No:96, Kat:3, Esenyurt/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer 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 Yöntemi

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

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

2.1.3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün 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 bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

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

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

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bekleyişlerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik bekleyişler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanır.

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

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

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

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3 : Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlendirilmesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2019 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu

¹ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25
RAPOR NO: 2013REV962

REVİZE RAPOR TARİHİ: 16.07.2014

*GİZLİDİR

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

onarının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları , gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaları gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.³

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,...)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilirliği doğrudur.

Genel Kapitalizasyon Oranı

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁴

² Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23

³ International Valuation Standarts, Sixth Edition , 2003 , p.323

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

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

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması (kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

Risk primi ise; 2.2.1 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özelini ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yöntemine benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yönteminde mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ilse satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

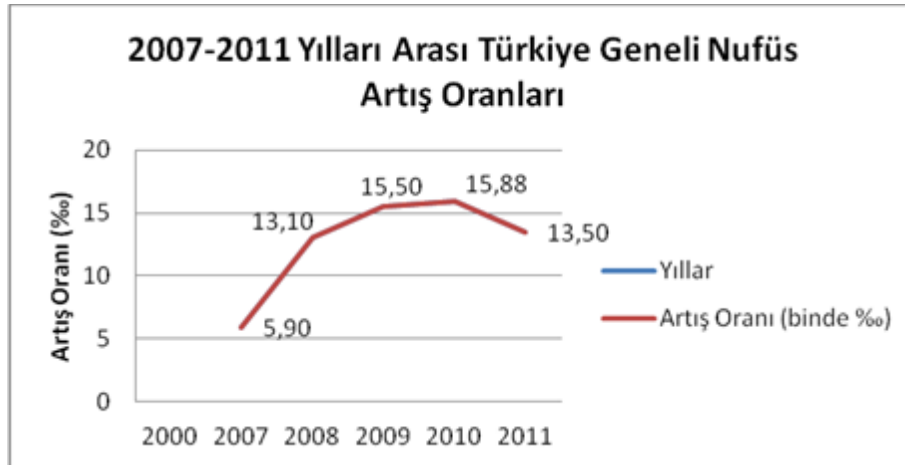
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine 16ona 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla 16ona 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,4'ünü (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,6'sını (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

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

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla 16ona 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla 17ona artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa 17ona çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2012 yılı itibari ile ise toplam nüfusun % 76,8'i 58.448.431) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

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

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

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

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

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne 17ona ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250'dir.

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

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

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

⁶ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2013REV962

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsasının 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

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

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

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor’s, Türkiye’nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013’de BB’den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+’ya yükseltmiştir. Mayıs 2013’de ise Moody’s Türkiye’nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3’e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch’in Kasım 2012’deki artışının(BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye’ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul ili



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.

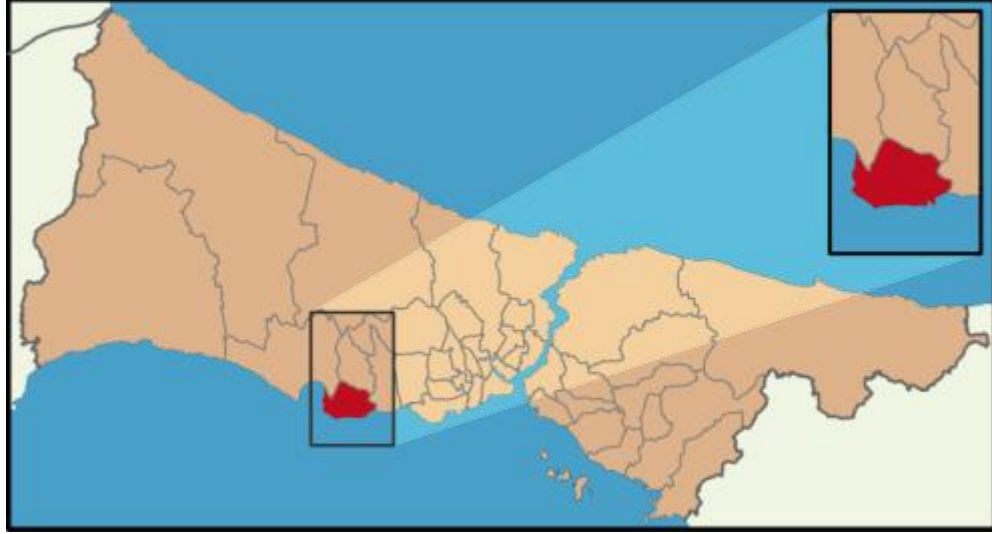
İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece,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

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

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

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

3.2.2 Beylikdüzü İlçesi



Beylikdüzü ilçesi güneyde Marmara denizinin kuzey kıyıları ile doğuda Avcılar, batıda Büyükçekmece ilçeleri ile sınırlanmaktadır. İlçe kuzeyde ise D-100 Karayolu ve Esenyurt ile komşudur.

Beylikdüzü ilçesi; TEM ve D-100 Karayolu ile doğuda İstanbul şehir merkezine, batıda Avrupa'ya bağlanmakta olup, Atatürk Havaalanı'na 21 km. uzaklıktadır. Beylikdüzü ilçe sınırları, 3.738 hektar alanı kapsamaktadır. 2012'de açıklanan adrese dayalı nüfus kayıt sayımına göre 2012 yılı sonu itibari ile Beylikdüzü'nün ilçe nüfusu toplam 229.115 kişidir.

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

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

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

BÖLÜM 4

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü
Mahallesi	:	-	-	-	-	-
Köyü	:	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu
Mevkii	:	Çukurbosna Yolu	Bitlitepe	Bitlitepe	Çukurbosna Yolu	Çukurbosna Yolu
Pafta No.	:	G21A04A2D	2	2	G21A04A2D	G21A04A2D
Ada No.	:	481	482	483	484	485
Parsel No.	:	1	1	1	1	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Yüzölçümü	:	15.481,80 m ²	16.158,89 m ²	5.713,27 m ²	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 02.12.2013 tarih, saat 15:00 itibariyle yapılan incelemede edinilen bilgilere ve 02.12.2013 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.

481 Ada 1 Parsel, 482 Ada 1 Parsel

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 481/1					
Zemin No	: 19612707	Yatırım	: 15.481,80 m2					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA					
Kararın Adı	: Beykâinat TM							
Muhatta / Köy Adı	: YAKUPLU Köyü							
Mevki	: ÇUKURBUCA YOLU							
Çift / Sayfa No	: 46 / 4587							
Kayıt Durum	: AKİT							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebbei - Tarih - Yev.	Terkin Sebbei - Tarih - Yev.		
127516388	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		15.481,80	Tutul Kijliklerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576-	- - -		
İpotek								
Alacaklı	Müpterkesi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tarih/Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İSİN-152) DENİZBANK A.Ş. Vergü No: 202004496 Sicü No: 344507/316149	Evet	22.500.000,00 USD	Akdi	1 / 0	F.B.K.	30/11/2007-20900	BİSKON YAPI A.Ş.	Yok
İpotekin Konusunda Hisseler Bilgisi								
Tarımın	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesitil Tarih - Yev.	Terkin Sebbei - Tarih - Yev.			
Beykâinat TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	- - -			
Beykâinat TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	- - -			
Beykâinat TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	- - -			
Beykâinat TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	- - -			
Beykâinat 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 SDF Bilgisi								
SDF	Arzılan	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebbei - Tarih - Yev.				

Rapor Tarihi / Saat : 02.12.2014 14:59

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 482/1					
Zemin No	: 19607031	Yatırım	: 15.158,89 m2					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA					
Kararın Adı	: Beykâinat TM							
Muhatta / Köy Adı	: YAKUPLU Köyü							
Mevki	: BEYLİKDÜZÜ							
Çift / Sayfa No	: 1 / 46							
Kayıt Durum	: AKİT							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebbei - Tarih - Yev.	Terkin Sebbei - Tarih - Yev.		
127516391	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		15.158,89	Tutul Kijliklerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576-	- - -		
İpotek								
Alacaklı	Müpterkesi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tarih/Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İSİN-152) DENİZBANK A.Ş. Vergü No: 202004496 Sicü No: 344507/316509	Evet	22.500.000,00 USD	Akdi	1 / 0	F.B.K.	30/11/2007-20900	BİSKON YAPI A.Ş.	Yok
İpotekin Konusunda Hisseler Bilgisi								
Tarımın	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesitil Tarih - Yev.	Terkin Sebbei - Tarih - Yev.			
Beykâinat TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	- - -			
Beykâinat TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	- - -			
Beykâinat TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	- - -			
Beykâinat TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	- - -			
Beykâinat 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 SDF Bilgisi								
SDF	Arzılan	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebbei - Tarih - Yev.				

Rapor Tarihi / Saat : 02.12.2014 14:59

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

483 Ada 1 Parsel, 484 Ada 1 Parsel

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 483/1			
Zemin No	: 1960732	Yatırım	: 1.711,27 m2			
İ/İçe	: İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ	Ana Tap. Niteliği	: TARLA			
Kararın Adı	: Beylikdüzü TM					
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Köyü					
Mevki	: BEYLİKDUZU					
Çift / Sayfa No	: 1 / 90					
Kayıt Durumu	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Matik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrkare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkia Sebabi - Tarih - Yev.
12516786	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		1.711,27	Tasit Kısıtlıların Uzman Değerlendirilme - 28/02/2011 - 2576-	
İpotek						
Alacaklı	Mühterimlik?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesit Tarih - Yev.
(58.152) DENİZBANK A.Ş.	Evet	22.500.000,00 USD	Akdi	1 / 0	F.B.K.	30/11/2007-20900
Vergi No: 2920084496						BİSKON YAPI A.Ş.
Sicil No: 34837314109						Yok
İpotekle Karşılığa Hiss Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Matik	Matik Borç	Tesit Tarih - Yev.	Terkia Sebabi - 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 482 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 SİBİ Bilgisi						
SİBİ	Arbitaj	Matik	Tarih/Yasınca	Terkia Sebabi - Tarih - Yev.		

Rapor Tarihi / Sayı : 02.11.2013 / 14.01

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 484/1			
Zemin No	: 1960732	Yatırım	: 4.463,97 m2			
İ/İçe	: İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ	Ana Tap. Niteliği	: TARLA			
Kararın Adı	: Beylikdüzü TM					
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Köyü					
Mevki	: ÇUKURDÜZÜ YOLU					
Çift / Sayfa No	: 47 / 464					
Kayıt Durumu	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Matik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrkare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkia Sebabi - Tarih - Yev.
12516786	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		4.463,97	Tasit Kısıtlıların Uzman Değerlendirilme - 28/02/2011 - 2576-	
İpotek						
Alacaklı	Mühterimlik?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesit Tarih - Yev.
(58.152) DENİZBANK A.Ş.	Evet	22.500.000,00 USD	Akdi	1 / 0	F.B.K.	30/11/2007-20900
Vergi No: 2920084496						BİSKON YAPI A.Ş.
Sicil No: 34837314109						Yok
İpotekle Karşılığa Hiss Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Matik	Matik Borç	Tesit Tarih - Yev.	Terkia Sebabi - 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 482 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 SİBİ Bilgisi						
SİBİ	Arbitaj	Matik	Tarih/Yasınca	Terkia Sebabi - Tarih - Yev.		

Rapor Tarihi / Sayı : 02.11.2013 / 14.01

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

485 Ada 1 Parsel

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parsel	: 485/1					
Zemin No	: 0612450	Yükleyici	: 11.247.38 no2					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Tap, Nitelik	: TABLA					
Kararın Adı	: Beylikdüzü TM							
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU KÖYÜ							
Mevki	: ÇUKURBOSSA YOLU							
Çizim / Sayfa No	: 47 / 4648							
Kayıt Durum	: AKİF							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Mahk	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrokare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkis Sebebi - Tarih - Yev.		
12115780	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		11.247,08	Tazel Kipilama Üstün Değişikliği - 28.02.2011 - 3576-			
İpotek								
Akarsu	Milyonluk	Borç	Faiz	Düzen/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halka
(SNo:152) DİNİZBANK A.Ş. VergiNo:292004406 SicilNo:368387/16168	Evet	22.500.000,00 USD	Akif	1 / 0	F.B.K.	30/11/2007-2008	HIFKON YAPI A.Ş.	Yak
İpotek Konusunda Hiss Bilgi								
Tarımno	Hiss Pay/Payda	Borçlu Mahk	Mahk Borç	Tarih Tarih - Yev.	Terkis Sebebi - Tarih - Yev.			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel	1 / 1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-2008				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483 Ada 1 Parsel	1 / 1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-2008				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-2008				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485 Ada 1 Parsel	1 / 1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-2008				
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482 Ada 1 Parsel	1 / 1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.500.000,00 USD	30/11/2007-2008				
İpotek SDF Bilgisi								
SDF	Ankara	Mahk	Tarih/Yevmiye	Terkis Sebebi - Tarih - Yev.				

Rapor Tarihi / Sayı : 02.12.2013 / 14/09

Rapor Sayısı: 629772
Orman ÖZLAZDAR
Kayıtlı Uzmandır.
02.12.2013
Sıra No: 142524
Yerli Mülkiyet Kurumu

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

İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve 02.12.2013 tarihli onaylı takyidat belgesine 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 geliştirilmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

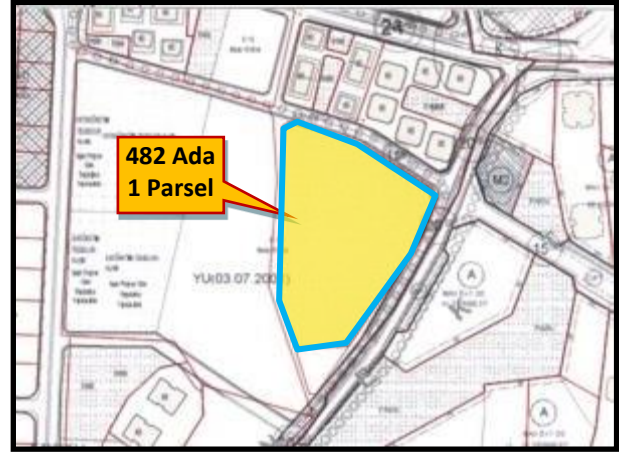
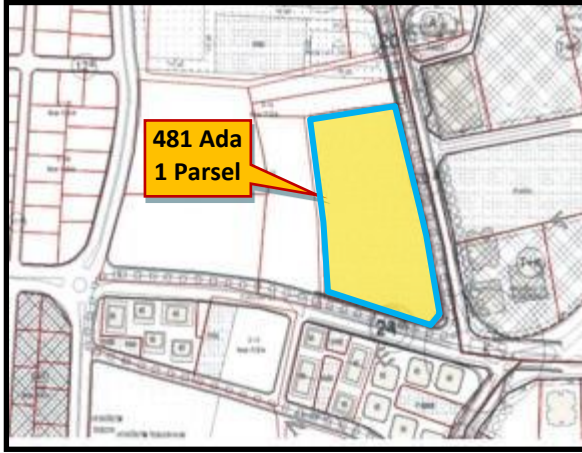
✓ İmar Durumu

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Harita ve Plan uygulama Ofisi'nde 03.12.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve 06.12.2013 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.
- Topulaştırma 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.
- Söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede Plan Proje Müdürlüğü tarafından plan tadilatı 02.07.2012 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Ancak askıya çıktıktan sonra itiraz olduğu için sürecin halen devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

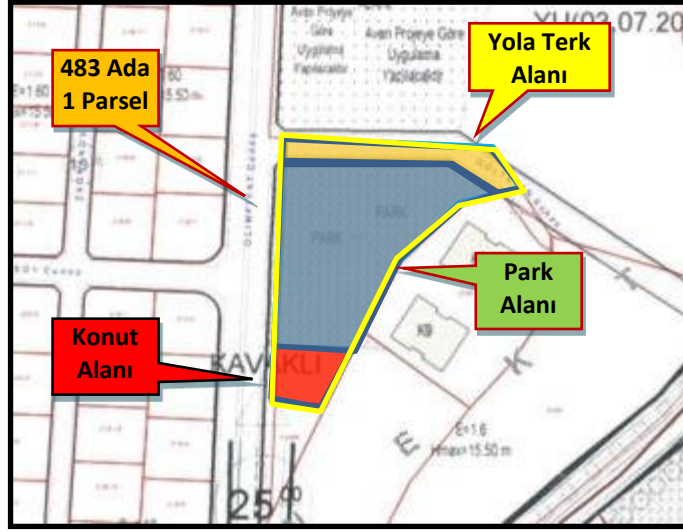


483 Ada 1 Parsel

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.
- Topulaştırma 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
- Söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede Plan Proje Müdürlüğü tarafından plan tadilatı yapıldığı ve askıya çıktığı fakat itiraz olduğu için sürecin halen devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

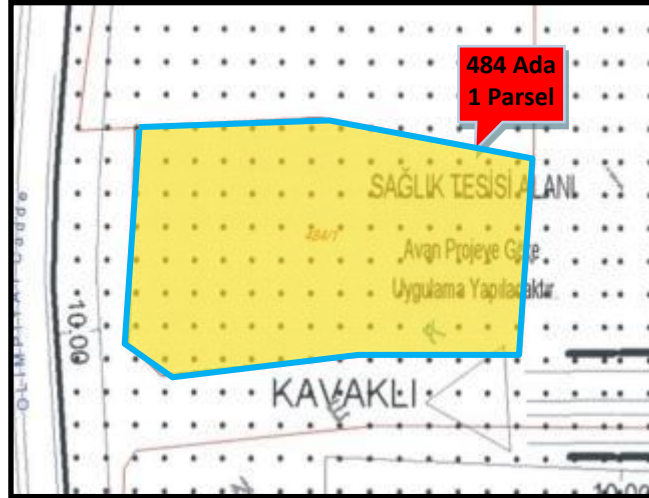
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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

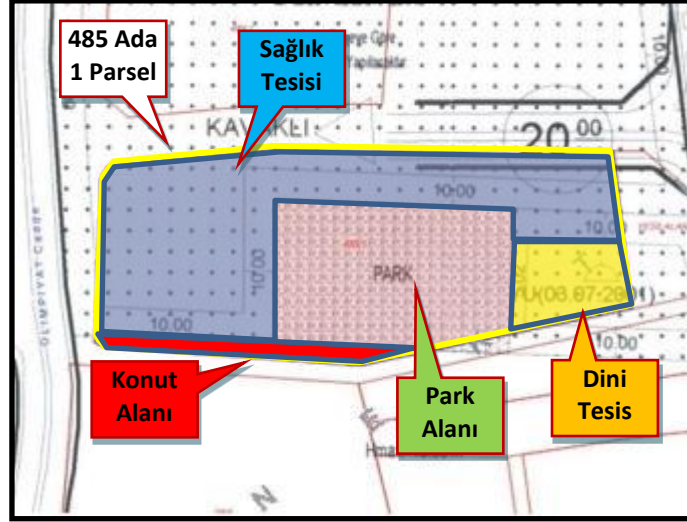
Taşınmaz 16.07.2010 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı kapsamında;

- "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.
- 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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 yapıldığı ve askıya çıktığı fakat itiraz olduğu için sürecin halen devam ettiği bilgisi edinilmiştir.



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	660,67
	Park Alanı	4.222,00
	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 alanı %40'ı geçmekte olup, maksimum terk edilebilecek alanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

3194 sayılı kanun 18. Madde (Arazi ve Arsa Düzenlemesi): İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Parsellerin İmar Terkleri

ADA/PARSEL	İLK ALAN	1. TERK (*)	MEVCUT ALAN	MAKSİMUM 2. TERK (BEDELSİZ)	BEDELSİZ TERK SONRASI 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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

Sayı : 39731731-6245
Konu : İlgili yazı. 06/12/2013

TSKB
Gayrimenkul Değerlendirme A.Ş.
Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No: 1 Fındıklı / İST

İlgi : 02.12.2013 tarih ve 26502 sayılı Yazı İşleri Müdürlüğü kayıtlı dilekçe.

İlgi dilekçe ile, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi , 481 ada 1 parsel, 482 ada 1 parsel, 483 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel, 485 ada 1 parsel nolu taşınmazlara ait imar durumlarının ve son 3 yılda imar durumundaki değişikliklerin bildirilmesi istenmektedir.

21.01.2007 onaylı imar planlarında ; 481 ada 1 parsel; Konut Alanı , 482 ada 1 parsel; Konut Alanı, 483 ada 1 parsel; Konut Alanı, Park Alanı ve İmar Yolu , 484 ada 1 parsel; Belediye Hizmet Alanı, 485 ada 1 parsel; Belediye Hizmet Alanı, Dini Tesis Alanı, Spor Tesis Alanı, Park ve Konut Alanı olarak planlanmış olup Arazi Toplulaştırma ve 18. madde uygulama alanında kalmaktadır. Ancak 484 ada 1 parsel ve 485 ada 1 parseli de kapsayan alanda 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 , 485 ada 1 parselin bir kısmı Sağlık Tesis Alanı, bir kısmı Park , bir kısmı Dini Tesis Alanı, bir kısmı da Konut Alanı olarak Planlanmış olup ilgili parseller Arazi Toplulaştırma ve 18. madde uygulama alanında kalmaktadır.

Ayrıca 481 ada 1 parsel, 482 ada 1 parsel, 483 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel, 485 ada 1 parsel nolu taşınmazlarında yer aldığı bölgede Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından plan notu tadilatı hazırlanmış 02.07.2012 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Onaylanan Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine ait Arazi Toplulaştırma Alanı ile ilgili plan notu yazımız ekinde sunulmuştur.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Tahir SERT
Başkan Yardımcısı

Ek: Plan Notu

B.Şehir Mah.Enver Adakan Cad.No:2 34520
P.CÖMERTPAY
http://www.beylikduzu.bel.tr

Beylikdüzü/İSTANBUL Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Telefon: (0212) 866 70 00 Faks: (0212) 866 70 22

Arazi toplulaştırma 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 parsellerin tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve ada bazında yapılaşması için geçerlidir. Toplu konut uygulaması içerisinde yapılacak konut parsellerinde, minimum 2 ha'lık imar parselleri ve yapı adalarının oluşturulması koşulu ile yapılacak parsellerde hmax:30.50 m.(plan tadilatı ile 30.50 yükseklik 40.50 m. çıkarıldı) olacak, yapı emsali %55 arttırılacaktır. Münferit yapılacak 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.

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, 02.07.2012 tarihinde ilgili plan notlarının "Arazi Toplulaştırması" ile ilgili maddesine aşağıdaki değişiklik yapılmıştır.

BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, KAVAKLI MAHALLESİ, ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

- **ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇERİSİNDE TEVHİD SONUCU OLUŞAN 20.000 M²DEN BÜYÜK PARSELLERDE PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERİ %55 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILIR. BU UYGULAMA ESNASINDA PARSEL ALANININ %20'SİNİN OKUL ALANI, SAĞLIK ALANI, YEŞİL ALAN VB. DONATI ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA TERK EDİLMESİ ŞARTTIR.** BU ARTIŞ 329, 330, 331, 349 NOLU ADALARDA E: 1.00 ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇERİSİNDE TEVHİD SONUCU OLUŞAN 20.000 M²DEN BÜYÜK PARSELLER DIŞINDA KALAN PARSELLERDE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. 20.000 M²DEN BÜYÜK PARSELLERİN İFRAZ EDİLEREK TEVHİD EDİLMESİ VEYA İMAR UYGULAMASINA GİRMESİ HALİNDE BU PARSELLERDE VE BU PARSELLERİN TEVHİDİ SONUCU OLUŞACAK PARSELLERDE İFRAZ VE İMAR UYGULAMASI ÖNCESİNDE VERİLEN EMSAL DEĞERLERİNE (E: 1.00, E: 1.60) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. ANCAK 600 M²DEN KÜÇÜK PARSELLERDE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTASINDA VERİLMİŞ OLAN EMSAL DEĞERLERİ % 55 AZALTILACAKTIR. BU ALANDA 20.000 M²DEN BÜYÜK PARSELLERDE VE YAPI ADASININ TAMANININ TEVHİD EDİLMESİYLE YAPILAN UYGULAMALARDA HMAKS: 40.50 M. OLUP, BUNUN DIŞINDAKİ UYGULAMALARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARINDA VERİLEN YÜKSEKLİK DEĞERLERİNE UYULACAKTIR. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ALANI SINIRLARI DEĞİŞTİRİLEMEZ. ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ALANI İÇİNDEKİ T+H+K ALANLARI YUKARIDA VERİLEN HÜKÜMLERE TABİ DEĞİLDİR. BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTASINDA VERİLEN YÜKSEKLİK VE YAPILAŞMA DEĞERLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. **ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ALANINDA YER ALAN DONATI ALANLARINDA BÜYÜKLÜKLERİNİN AZALTILMAMASI VE İLGİLİ KAMU KURUMUNDAN (BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN İLGİLİ BİRİMLERİ VE İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ, İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ VB.) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI ŞARTIYLA AYNİ İMAR ADASI İÇİNDE YER DEĞİŞİKLİĞİ YAPILABİLİR.** YOL ALANLARI İLE İLGİLİ UYGULAMALARDA İPTAL EDİLEN YOL ALANLARI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEYECEK VE DONATI ALANLARI OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU UYGULAMALAR SONUCU TEVHİD EDİLEN PARSELLERİN 20.000 M²DEN BÜYÜK OLMASI HALİNDE PARSEL ALANLARININ % 20'Sİ İLAVE DONATI ALANI OLARAK AYRILACAKTIR. BU İŞLEM SIRASINDA DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İMARLI ALANLARDA İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ. DONATI ALANININ YER DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN İMARLI KISIMLARDA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENMEZ. ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ALANINA İLİŞKİN HÜKÜMLER 733 ADA 3 PARSELDE UYGULANMAZ.

✓ **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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Aşağıda yer alan, 26.12.2013 tarihli Kiler GYO beyanına ve 11.03.2013 tarihli Denizbank A.Ş. beyanına istinaden, taşınmazlar üzerinde müştereken, 30.11.2007 tarih, 20900 yevmiye no. ile Denizbank A.Ş. lehine, 22.500.000 USD bedelle 1. dereceden, F.B.K. müddetle, akdi faiz oranı ile tesis edilen ipotegin Kiler GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amaçlı kullanmış olduğu kredilerin teminatı amaçlı tesis edildiği bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında mevcut olan ipoteklerin, yatırım finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden dolayı ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca GYO portföyüne "Arazi" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.



kilerGYO
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. 26.12.2013

**Mecidi Mebusan Cad. Molla Bayrı Sok. No:1
Fındıklı /İSTANBUL**

**Sayı:26.12.2013- Muh.142
Konu: İpotek tesisleri hakkında**

Şirketimizin taşınmazları üzerinde bulunan;

- Türkiye Halk Bankası AŞ'nin İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mah. 1947 Ada, 91 Parselde Kayıtlı İstanbul Sapphire Avm ve Residence Projesinde yar alan 42 bağımsız bölüm üzerinde 120.000.000 USD İpotek,
- Asya Katılım Bankası AŞ'nin İstanbul İli, Esenyurt Köyü, 347 Adı, 10 Parselde bulunan 7 bağımsız bölüm üzerinde 28.650.000,00 TL İpotek,
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.' nin İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mah. 1947 Ada 91Nolu parselde bulunan bağımsız bölüm üzerinde 30.000.000 TL İpotek,
- Türkiye Valfırlar Bankası T.A.O.'nun İstanbul İli, Esenyurt Köyü, 347 ada, 10 parselde, 16 nolu bağımsız bölüm üzerinde 17.625.000 USD İpotek,
- Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ'nin Ankara İli, Altındağ ilçesi, Fehmi Yağcı Mah. 4275 ada, 1 Parsel de bulunan 1,133 ve 134 nolu bağımsız bölümler üzerinde 15.000.000 TL İpotek,
- Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ'nin Ankara İli, Altındağ ilçesi, Fehmi Yağcı Mah. 4275 ada, 1 Parsel de bulunan 1,133 ve 134 nolu bağımsız bölümler üzerinde 2.200.000 TL İpotek,
- Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ'nin İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, Galinos Mevkii 1 Pafta, 1356 parselde 49.949 m2 alana sahip arsa üzerinde 33.300.000 TL İpotek
- Deniz Bank AŞ'nin İstanbul İli, Beyliközü İlçesi, Yakuplu Köyü 481- 482-483-484-485 Ada 1 Nolu parseller üzerinde 22.500.000 USD İpotek,

şirketimizin gayrimenkul yatırım finansmanı amaçlı kullanmış olduğu kredilerin teminatı amaçlı tesis edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



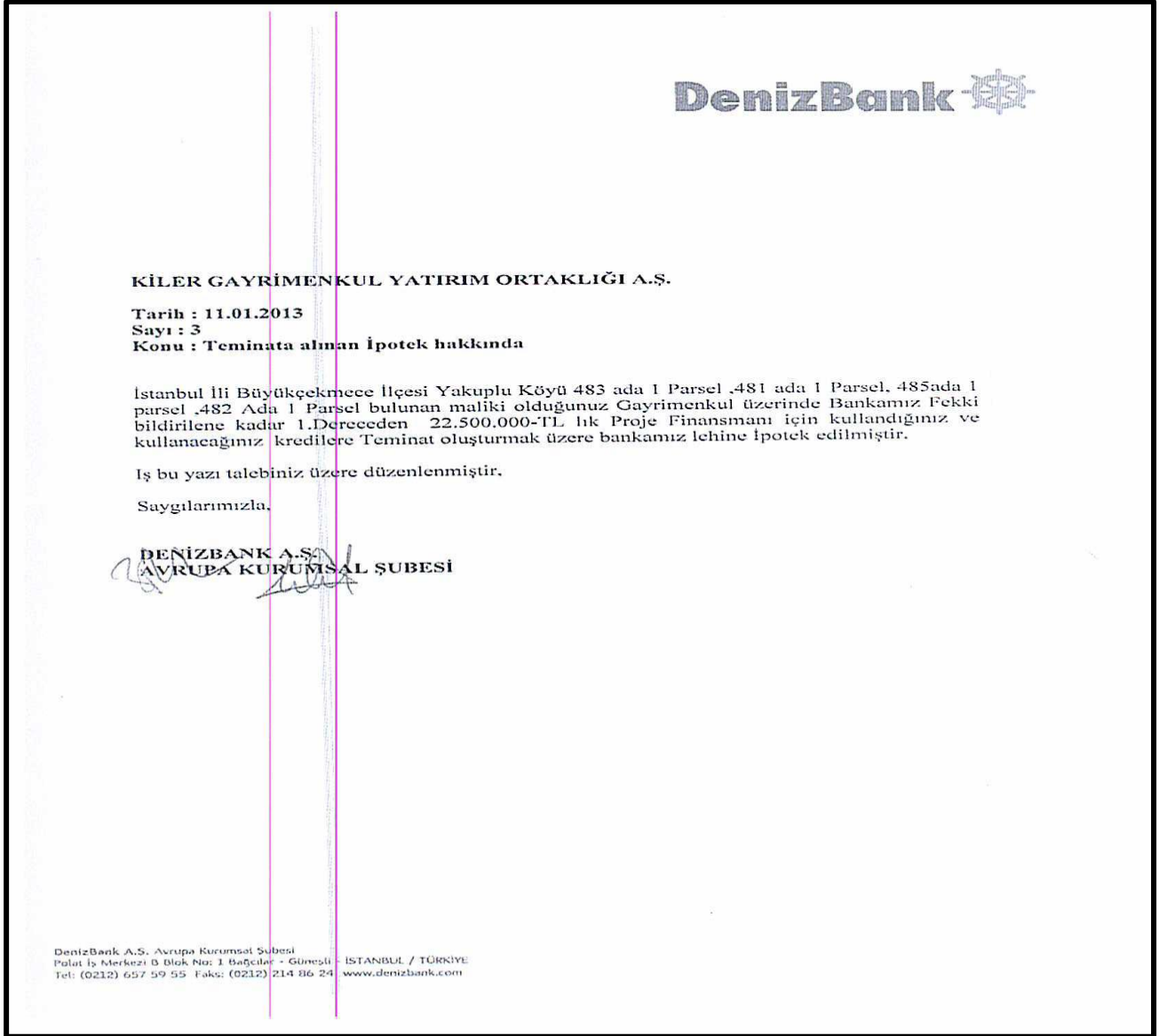
kilerGYO
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI
Nispetiye Cad. Kat: 3 Kat: 34160 Esenyurt İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 272100
Güvenlik Sicil No: 272100
Çalışma Saniyesi: 272100/0000 TL



KilerGYO
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI

Nispetiye Kemal Mahallesi Kiler Cad. No.96 Kat.3 34160 Esenyurt İstanbul / Türkiye
T. +90 (212) 456 15 00 - F. +90 (212) 428 09 94
www.kilergyo.com

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerindeyapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

4.6 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 metre olacak, yapı emsali %55 arttırılacaktır. Bu durumun gayrimenkulun hukuki durumunda bir sorun yaratmayacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 5
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL
BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

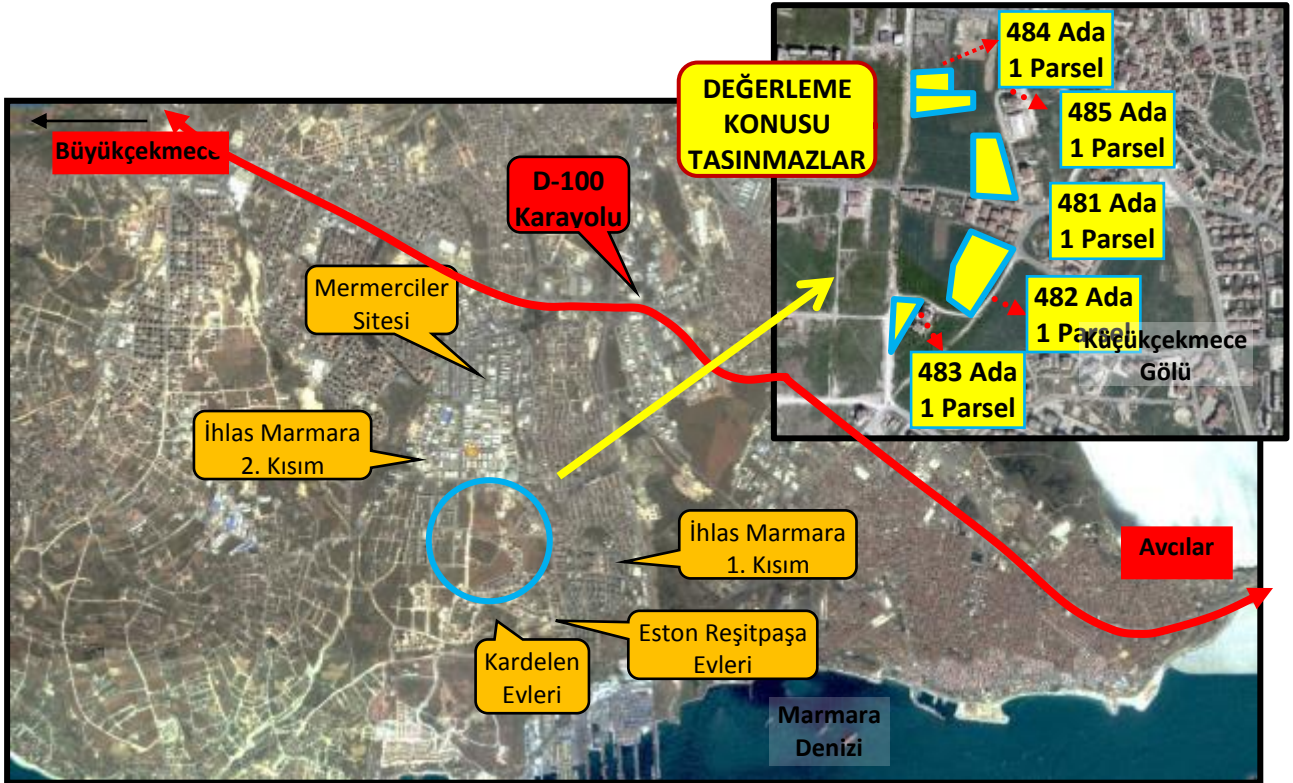
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

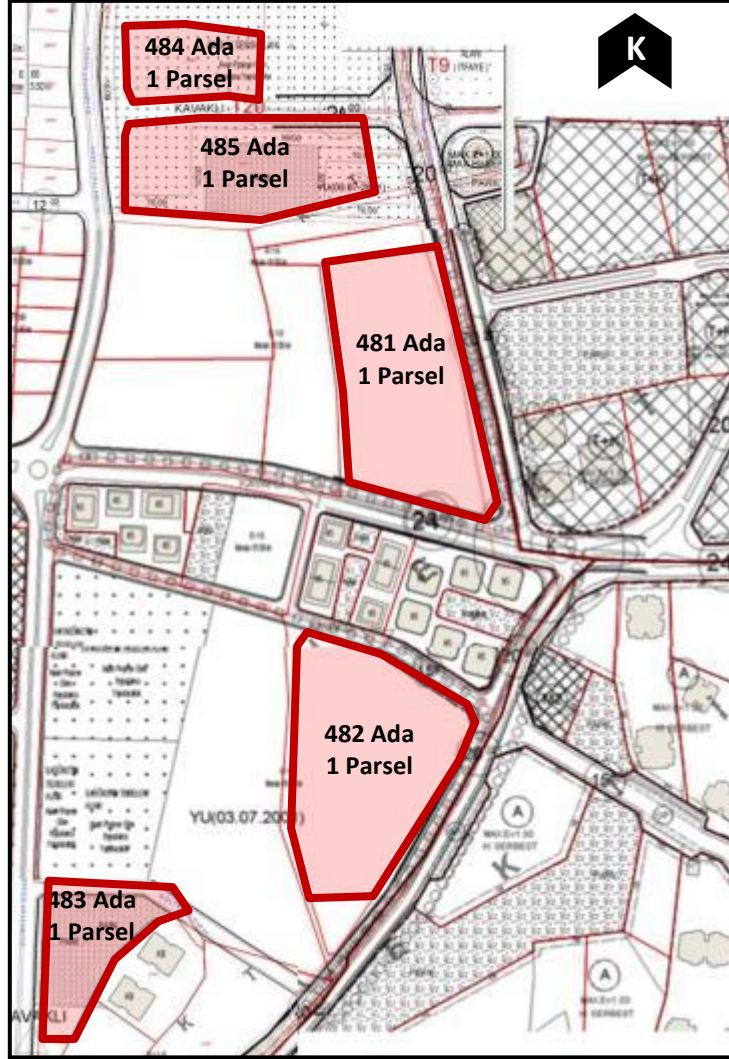
Gayrimenkulün açık adresi: 481 Ada-1 Parsel, 482 Ada-1 Parsel, 483 Ada-1 Parsel, 484 Ada-1 Parsel, 485 Ada-1 Parsel, Yakuplu - Beylikdüzü / İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu bölgesinde konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için, D-100 Karayolu üzerinde Avcılar-Büyükkçekmece istikametinde ilerlerken, 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 Caddesi ile İnönü Caddesi arasında konumlanmıştır. 482 ada 1 parsel ve 483 ada 1 parsel ise İnönü Caddesinin güney cephesinde, Kocatepe Caddesi'nin solunda konumlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Yakuplu bölgesinde site tarzı orta gelir grubuna hitap eden konut alanları yoğun olarak bulunmaktadır. Taşınmazların konumlandığı bölge bulunduğu konum itibarıyla şehir merkezine uzak olup yeni yapılaşan bir bölge niteliğindedir. Taşınmazların bulunduğu bölge D-100 Karayolu'na ve Ambarlı Limanı'na yakınlığı dikkat çekmektedir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde bilinirliği yüksek olan 2 etaplı İhlas Marmara Evleri, Eston Reşitpaşa Evleri, Beyaş Konutları başta olmak üzere pek çok konut sitesi ile birlikte Gelişim Sitesi, TEV Sağlık Sitesi, Yakuplu Hızırbey Sitesi, Mermerciler Sitesi ve Yakuplu Belediyesi bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma ile kısıtlı olup, özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.



KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
D-100 Karayolu	~4,0
Atatürk Havaalanı	~21,2
Boğaziçi Köprüsü	~44,0
Ambarlı Limanı	~4,2

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu köyü, Çukurbosna Yolu Mevkii, 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 Caddesi ve İnönü Caddeleri arasında ve komşu konumdadır. 482 ada 1 parsel ve 483 ada 1 parsel ise İnönü

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Caddesi güney cephesinde ve Kocatepe Caddesi'nin solunda bulunmaktadırlar. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Konu taşınmazlar düze yakın topografik yapıya sahip olup düzgün bir geometrik şekilleri bulunmamaktadır. Parsel sınırını belirleyen herhangi bir işaretleme tespit edilmemiştir.

ADA/PARSEL	İLK ALAN	1. TERK (*)	MEVCUT ALAN	MAKSİMUM 2. TERK (BEDELSİZ)	BEDELSİZ TERK ALALNINDAN 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.

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.
- 481 ada 1 parsel ve 482 ada 1 parsel no'lu taşınmazların bir terki bulunmamakta iken, 483 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel ve 485 ada 1 parsel no'lu taşınmazların terkleri bulunmaktadır.
- Terki bulunan taşınmazlar, mevcut imar durumlarına göre kısmen "Konut Alanı", "Yol Alanı", "Park Alanı", "Sağlık Tesis Alanı" ve "Dini Tesis Alanı" lejandlarında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik olarak düze yakın bir yapıya sahiptirler.
- Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde bilinirliği yüksek olan 2 etaplı İhlas Marmara Evleri, Eston Reşitpaşa Evleri başta olmak üzere pek çok konut sitesi ile birlikte Gelişim Sitesi, TEV Sağlık Sitesi, Yakuplu Hızırbey Sitesi, Mermerciler Sitesi ve Yakuplu Belediyesi bulunmaktadır.
- Taşınmazların çevresinde bulunan konut siteleri orta gelir grubuna hitap etmektedir.
- Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma ile ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.

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 Beyaş Konutları, 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 toplam yüz ölçümü 20.000 m²'den büyük olacağından emsal %55 artırılarak 1,60'dan 2,48'e yükselecektir.✓ Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Beylikdüzü bölgesine metrobüs hattının gelmesiyle birlikte bölgeye olan ilgi artmıştır.	<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.× 18. Madde uygulaması ile parselasyonda değişiklik olması söz konusudur.

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, daha avantajlı konumda yer alan, 1.450 m² alana sahip "Konut" imarlı, söz konusu taşınmazlarla aynı yapılaşma özelliklerine sahip arsa için istenen satış bedeli 2.755.000.-TL'dir. (1.900 TL/m² ; 890 USD/m²)
- Taşınmazların bulunduğu Yakuplu bölgesinde konumlu, 1.654 m² alana sahip "Konut" imarlı, değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı yapılaşma özelliklerine sahip arsa için istenen satış bedeli 2.250.000.-TL'dir. (1.360 TL/m² ; 637 USD/m²)
- Taşınmazlara yakın konumlu, 1.080 m² alana sahip, yapılaşma özellikleri değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı olan, "Konut" imarlı arsanın 1 hafta önce 1.175.000.-TL bedel ile satıldığı bilsine ulaşılmıştır. (1.088.-TL/m² ; 509.-USD/m²)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Taşınmazlara tam karşısında konumlu, 640 m² alana sahip, yapılaşma özellikleri değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı olan, "Konut" imarlı arsanın 2 hafta önce 750.000.-TL bedel ile satıldığı bilgisine ulaşılmıştır. (1.172.-TL/m² ; 549.-USD/m²)
- Taşınmazlara yakın konumlu, 4.500 m² alana sahip, yapılaşma özellikleri değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı olan, "Konut" imarlı arsa için 6.000.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.333.-TL/m² ; 625.-USD/m²)
- Taşınmazın bulunduğu bölgede "Konut" imarlı arsaların 1.000-1.500 TL/m² bedel aralığında satış görebileceği görüşü edinilmiştir.

ARSA EMSALLERİ				
Emsal No	Alanı (m ²)	Lejandı	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	1.450	Konut	1.900	Yakın konumlu, daha avantajlı konumda, satılık
2	1.654	Konut	1.360	Yakın konumda, satılık
3	1.080	Konut	1.088	Yakın konumda, yeni satılmış
4	640	Konut	1.172	Yakın konumda, yeni satılmış
5	4.500	Konut	1.333	Yakın konumda, satılık

Satılık Konut Emsalleri

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Marmara Evleri projesinde yer alan 130 m² alan sahip 3+1 tipinde, 4. katta konumlu dairenin 270.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (2.077 TL/m²; 973 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Marmara Evleri projesinde yer alan 130 m² alan sahip 3+1 tipinde, 2. katta konumlu dairenin 250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.923 TL/m²; 901 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Eval İnşaat projesinde yer alan 125 m² alan sahip 3+1 tipinde, 1. katta konumlu dairenin 200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.600 TL/m²; 750 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu İhlas Marmara Evleri'nde yer alan 110 m² alana sahip, 3+1 tipinde, 6. katta konumlu dairenin 210.000 TL bedelle yeni satıldığı bilgisine ulaşılmıştır. (1.909 TL/m²; 894 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu İhlas Marmara Evleri 2. Kısım'da yer alan, 130 m² alana sahip, 3+1 tipinde, 8. katta konumlanmış dairenin 240.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.846 TL/m² ; 865 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Eston Reşitpaşa Evleri 2. Kısım'da yer alan, 150 m² alana sahip, 3+1 tipinde, 4. katta konumlanmış dairenin 250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.666 TL/m² ; 871 USD/m²)

KONUT EMSALLERİ				
Emsal No	Alanı (m ²)	Lejandı	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	130	Daire	2.077	Marmara Evlerinde, satılık
2	130	Daire	1.923	Marmara Evlerinde, satılık
3	125	Daire	1.600	Eval İnşaat projesinde, satılık
4	110	Daire	1.909	İhlas Marmara 2. Kısım'da, satılmış

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5	130	Daire	1.846	İhlas Marmara 2. Kısım'da, satılık
6	150	Daire	1.666	Eston Reşitpaşa Evleri'nde, satılık

✓ 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 değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazların arsa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Arsa değeri takdir edilirken arsaların arazi toplulaştırması yapılması durumu dikkate alınmış olup ortalama paçal satış değeri hesaplanmıştır. Tek tek arsa bazında terk alanları dikkate alınarak değer hesabı yapılmış olup, toplam değer üzerinden bütün arsalar için 1.150 TL/m² satış değeri hesaplanmıştır.

ADA/PARSEL	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL)	DEĞER (TL)	DEĞER (USD)
481/1	15.481,80	1150	17.804.070	8.341.878
482/1	16.158,89	1150	18.582.724	8.706.706
483/1	5.713,27	1150	6.570.261	3.078.415
484/1	4.463,97	1150	5.133.566	2.405.269
485/1	11.247,98	1150	12.935.177	6.060.618
TOPLAM DEĞER			61.025.797	28.592.886
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			61.030.000	28.590.000

7.2.2. Geliştirme Yaklaşımı

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

Konut Projesi Varsayımları

- Değerleme kapsamındaki taşınmazların toplam yüz ölçümü mevcutta 53.065,91 m²'dir. 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 yapılacak konut parsellerinde, minimum 2 ha'lık imar parselleri ve yapı adalarının oluşturulması koşulu ile yapılacak parsellerde hmax: 30.50 metre (plan tadilatı ile 30.50 metreden yükseklik 40.50 metreye çıkarıldı) olacak, yapı emsali %55 arttırılacaktır." maddesine istinaden inşaat emsali 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 %20'lük 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.
- Projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 şeklinde 4 adet konut tipi olması planlanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 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.

Home - Ofis Tipi	Konut Tiplerinin Oransal Dağılımı (Alana Göre)	Toplam Daire Alanları (m ²)	Daire Alanları (m ²)	Daire Sayısı	Konut Tiplerinin Oransal Dağılımı (Adete Göre)	Otopark - Daire Başına Düşen Araç Adedi	Otopark - Toplam Araç Adedi	Toplam Otopark Alanı
1+1	11%	14.138	71	200	17%	1	200	6.000
2+1	27%	36.000	90	400	35%	1	400	12.000
3+1	27%	36.000	120	300	26%	1	300	9.000
4+1	34%	45.000	180	250	22%	2	500	15.000
	66%	131.138	115	1150	100%		1.400	42.000

- Projede bulunması planlanan otopark konut alanları için toplam 1.400 araç kapasiteli ve 42.000 m² alana sahiptir. Her bir araç için 30 m² ayrılmıştır.
- Öngörülen projede toplam inşaat alanının, 131.137,56 m²'sinin konut alanına, 42.000 m²'sinin otopark alanına ayrılacağı kabul edilmiştir.

Emsal Hesap Tablosu	
Parsellerin Toplam Net Alanı (m2)	44.065,04
İnşaat Emsali	2,48
Toplam Emsale Dahil İnşaat Alanı (m2)	109.281,30
Emsal Harici İnşaat Hakkı Oranı(%)	0,20
Toplam Konut Alanı	131.137,56
Otopark Alanı	42.000,00
Toplam İnşaat Alanı	173.137,56

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; inşaat maliyetinin %8'i oranında doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-çeme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; inşaat maliyetinin %3'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 maliyetlerini içermektedir.
- Çevredeki diğer konut projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2013 yılında konut birim satış değerinin 925 USD/m² olacağı ve yıllar içerisinde %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Proje inşaatının değerlendirme tarihi itibarıyla başlayarak, 2016 yılının sonunda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Gayrimenkullün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı varsayılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=2,1343-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 %5,00 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2041 yılı Dolar bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.) Risk primi olarak %5,50 öngörülerek indirgeme oranı %10,50 olarak hesaplanmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda kat karşılığı inşaat anlaşmalarında arsa sahibine verilen hasılat oranının yaklaşık %30-%35 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda geliştirme yaklaşımına göre arsa sahibine düşen hasılat payı oranının %32 olacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri Tablosu	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Konut	131.137,56	450	59.011.902
Otopark	42.000,00	200	8.400.000
Toplam	173.137,56		67.411.902

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
67.411.902	3%	2.022.357

Altyapı Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
67.411.902	8%	5.392.952

Ara Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	67.411.902
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	2.022.357
Altyapı Maliyeti (USD)	5.392.952
TOPLAM (USD)	74.827.211

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet	Oran	Maliyet (USD)
74.827.211	8%	5.986.177

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	67.411.902
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	2.022.357
Altyapı Maliyeti (USD)	5.392.952
Proje Genel Gideri (USD)	5.986.177
TOPLAM (USD)	80.813.388

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnşaat Maliyetlerinin Yıllara Göre Dağılımları	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	Toplam
Konut Satış Oranı (%)	0	50%	30%	20%	100%
Maliyet (USD)	0	40.406.694	24.244.016	16.162.678	80.813.388

Konut Satış Rakamları (USD)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Konut Satış Fiyatı (USD/m ²)	925	971	1.020	1.071
Yıllık Fiyat Artış Oranı	5%			

Nakit Akış Tablosu (USD)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Satılabilir Konut Alanı(m2)	0,00	131.138	131.138	131.138
Konut Birim Satış Fiyatı(USD/m2)	925,00	971,25	1.019,81	1.070,80
Konut Satış Oranı	0,00	50%	40%	10%
Konut Satış Gelirleri(USD)	0,00	63.683.677	53.494.289	14.042.251
Satışlardan Edinilen Yıllık Gelirler (USD)	0,00	63.683.677	53.494.289	14.042.251
İnşaat Maliyetleri	0,00	-40.406.694	-24.244.016	-16.162.678
Net Nakit Akışları	0	23.276.983	29.250.272	-2.120.427
MAL SAHİBİ AÇISINDAN	0	22.289.287	18.723.001	4.914.788
MÜTEAHHİT AÇISINDAN	-1,00	987.696	10.527.271	-7.035.214

Değerleme Tablosu	ORANLAR		
Risksiz Getiri Oranı	5,00%	5,00%	5,00%
Risk Primi	5,00%	6,00%	7,00%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	11,00%	12,00%
Net Bugünkü Değer (USD)	43.741.981	43.160.438	42.592.350
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (USD)	43.740.000	43.160.000	42.590.000

HASILAT PAYLAŞIMI ORANI	
MAL SAHİBİ	32,0%
MÜTEAHHİT	68,0%

MAL SAHİBİ AÇISINDAN(USD)	35.537.435
MÜTEAHHİT AÇISINDAN(USD)	7.623.002

ARSA DEĞERİ (USD/M2)	670
BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/M2)	1.429
TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)	35.537.435
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD)	35.540.000
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	75.847.548
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)	75.850.000

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 **61.030.000.-TL (Altmışbirmilyonotuzbin.-TL)** olarak hesaplanmıştır.
- Proje geliştirme yöntemine göre söz konusu parselin piyasa değeri **75.850.000.-TL (Yetmişbeşmilyonsekizyüzebin.-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 **61.030.000.-TL (Altmışbirmilyonotuzbin.-TL)** takdir edilmiştir.

ADA/PARSEL	TOPLAM ALAN (M ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA (TL)	PROJE GELİŞTİRME (TL)
481/1	53.065,91	61.030.000,00	75.850.000,00
482/1			
483/1			
484/1			
485/1			

KDV Uygulaması ile İlgili Karar :

“2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır.”

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibarıyla ruhsat alanın yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

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, mevkide 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.

31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

61.030.000.-TL (Altmışbirmilyonotuzbin.-TL)	28.590.000.-USD (Yirmisekizmilyonbeşyüzdoksanbin.- Amerikan Doları)
---	--

31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

72.015.400.-TL (Yetmişikimilyononbeşbindörtüz .- Türk Lirası)	33.736.200.-USD (Otuzüçmilyonyediüyüzotuzaltıbinikiyüz.- Amerikan Doları)
--	--

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 1 USD= 2,1343.-TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 3- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Ozan KOLCUOĞLU
Değerleme Uzmanı (402293)

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