

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 31.12.2012

R. No: 2012REV904



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 31.12.2012 tarihinde 2012REV904 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.

31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

55.720.000.-TL

(Ellibeşmilyonyediyüzyirmibin.-
TL)

31.194.000.-USD

(Otuzbirmilyonyüzdoksan dörtbin.- Amerikan
Doları)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

65.749.600.-TL

(Altmışbeşmilyonyediyüzkırkdokuzbinaltıyüz
Türk Lirası)

36.808.920.-USD

(Otuzaltımilyonsekiyüzsekizbindokuzyüzyirmi
.- Amerikan Doları)

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

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

2- 1 USD= 1,7862 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.

Özge AKLAR
Değerleme Uzmanı (401775)

Hüsniye BOZTUŇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

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	7
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	18
3.2.1 İstanbul İli	18
3.2.2 Beylikdüzü İlçesi	19
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	29
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	29
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	34
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	34
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	34
4.6 Hukuki Sorumluluk	34
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
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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.11.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2012 tarihinde, 2012REV904 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu aşağıda listelenen gayrimenkullerin 31.12.2012 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 Özge AKLAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Hüsnü BOZTUNÇ tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.11.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2011 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 01.11.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

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 01.11.2012 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	04.02.2008	31.03.2008	30.12.2011
Rapor Numarası	2008REV41-9	2008REV132-6	2011A505
Raporu Hazırlayanlar	Selen YAZICI-Coşkun KANBEROĞLU	Selen YAZICI-Işıl DİNÇER-Coşkun KANBEROĞLU	Mehmet ASLAN-Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkulün Toplam Değeri	37.146.000.-TL	37.146.000.-TL	50.410.000.-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: 2012REV904

RAPOR TARİHİ: 31.12.2012

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 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	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Bursa	2.652.126	2.359.804
Adana	2.108.805	1.864.591

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

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

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

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

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

2012 yılı son çeyreğinde Fitch Derecelendirme Kurulu’sunun Türkiye’nin döviz cinsi kredi notunu BB’den BBB-’ye yükseltmiştir. Bu olumlu gelişme ile yabancı yatırımcıların gözlerini Türkiye’ye

⁶TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2012REV904

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

çevirmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan bu olumlu gelişme ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir.

Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Zeytinburnu, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

3.2.2. Beylikdüzü İlçesi



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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kuruluşları, sağlık ocakları ve eğitim kurumları, sosyal donatı alanlarıyla; refah seviyesini her geçen gün biraz daha arttırmıştır.

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

BÖLÜM 4

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 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 09.11.2011 tarih, saat 15:00 itibarıyla yapılan incelemede edinilen bilgilere ve 09.11.2012 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.



KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tarih : 11.01.2013

Sayı : 3

Konu : Teminata alınan İpotek hakkında

İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi Yakuplu Köyü,484 ada 1 Parsel ,483 ada 1 Parsel ,481 ada 1 Parsel, 485ada 1 parsel ,482 Ada 1 Parsel bulunan maliki olduğunuz Gayrimenkul üzerinde Bankamız Fekki bildirilene kadar 1.Dereceden 22.500.000-USD tutarlık Proje Finansmanı için kullandığımız ve kullanacağınız kredilere Teminat oluşturmak üzere bankamız lehine İpotek edilmiştir.

İş bu yazı talebiniz üzere düzenlenmiştir,

Saygılarımızla,

DENİZBANK A.Ş.
AVRUPA KURUMSAL ŞUBESİ



DenizBank A.Ş. Avrupa Kurumsal Şubesi
Basın Ekspres Yolu Polat İş Merkezi B Blok No: 1 Güneşli - İstanbul / TÜRKİYE
Tel: (0212) 657 59 55 Faks: (0212) 657 65 83 www.denizbank.com

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

481 Ada 1 Parsel

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI								
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	
Mevki	: ÇUKURBOSNA YOLU	Çift / Sayfa No	: 46 / 4387	Kayıt Durum	: Aktif			
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
4314890	YCF YAPI ENDÜSTRİ VE TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ		TAM	15.481,80	Kadastro Parselinde Birleştirme - 10/09/1998 - 6850-	Satış - 29/11/2007 - 20869		
3383416	BİSKON YAPI A.Ş.		TAM	15.481,80	Satış - 29/11/2007 - 20869-	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576		
127316788	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	15.481,80	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576-			
İpotek								
Alacaklı	Müsterekli?	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	BİSKON 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 481-Ada 1 Parsel	1/1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482-Ada 1 Parsel	1/1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483-Ada 1 Parsel	1/1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484-Ada 1 Parsel	1/1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485-Ada 1 Parsel	1/1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
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 Ş/Bl Bilgisi								
Ş/Bl	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Alacaklı								
Müsterekli?	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	BİSKON 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 481-Ada 1 Parsel	1/1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482-Ada 1 Parsel	1/1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483-Ada 1 Parsel	1/1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485-Ada 1 Parsel	1/1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484-Ada 1 Parsel	1/1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
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 Ş/Bl Bilgisi								
Ş/Bl	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				

Raporlayan: 10292-Önder ÖNDER
Kaydına Uygundur.
09.11.2012

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

482 Ada 1 Parsel

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
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	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
45308827	VEF YAPI ENDÜSTRİ VE TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ	TAM		16.158,89	Satış- 28/03/1993 - 3813-	Satış- 29/11/2007 - 20869
35851417	BİSKON YAPI A.Ş.	TAM		16.158,89	Satış- 29/11/2007 - 20869-	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği- 28/02/2011 - 3576
127316793	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		16.158,89	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği- 28/02/2011 - 3576-	

İpotek								
Alacaklı	Müsterekmi?	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	BİSKON 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 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011 - 3576
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011 - 3576
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011 - 3576
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011 - 3576
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011 - 3576
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
				--

İpotek								
Alacaklı	Müsterekmi?	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	BİSKON 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 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011 - 3576
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011 - 3576
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011 - 3576
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011 - 3576
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011 - 3576
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
				--

Raporlayan: 10292 Önder ÖNDER
Kayıt Uygundur.
09.11.2012

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

483 Ada 1 Parsel

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 483/1					
Zemin No	: 19607833	Yüzölçüm	: 5.713,27 m2					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA					
Korum Adı	: Beylikdüzü TM							
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Köyü							
Mevki	: BİTLİTEPE							
Çift / 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.		
4308834	YET YAPILAN ENDÜSTRİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ		TAM	5.713,27	Satış - 15/03/1993 - 1284-	Satış - 29/11/2007 - 20869		
55851418	BİSKON YAPI A.Ş.		TAM	5.713,27	Satış - 29/11/2007 - 20869-	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576		
127316785	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	5.713,27	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576-			
İpotek								
Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368587316169	Evet	22.500.000,00 USD	Akdi	1 /0	F.B.K.	30/11/2007-20900	BİSKON YAPI A.Ş.	Yok
İpotekin Konuluğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 481-Ada 1 Parsel	1 /1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482-Ada 1 Parsel	1 /1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483-Ada 1 Parsel	1 /1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484-Ada 1 Parsel	1 /1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485-Ada 1 Parsel	1 /1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
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 Ş/B/ Bilgisi								
Ş/B/	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
İpotekin Konuluğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 481-Ada 1 Parsel	1 /1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482-Ada 1 Parsel	1 /1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483-Ada 1 Parsel	1 /1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484-Ada 1 Parsel	1 /1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485-Ada 1 Parsel	1 /1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007-20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
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 Ş/B/ Bilgisi								
Ş/B/	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				

Raporlayan: 10292 Önder ÖNDER
Kaydına Uygundur.
09/11/2012

RAPOR NO: 2012REV904

RAPOR TARİHİ: 31.12.2012

*GİZLİDİR

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

484 Ada 1 Parsel

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 484/1					
Zemin No	: 19649272	Yüzölçüm	: 4.463,97 m2					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA					
Kurum Adı	: Beylikdüzü TM							
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Köyü							
Mevkii	: ÇUKURBOSNA YOLU							
Cilt / Sayfa No	: 47 / 4647							
Kayıt Durum	: Akıf							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
45365003	YET-YAPI ENDÜSTRİ VE TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ	TAM		4.463,97	Hızlı İcra (TSM) - 24/09/1998 - 7263- Satış - 29/11/2007 - 20869			
53851430	BİSKON YAPI A.Ş.	TAM		4.463,97	Satış - 29/11/2007 - 20869	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576		
127316785	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		4.463,97	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576			
İpotek								
Alacaklı	Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. Vergi No:2920084496 Sicil No:368587/316169	Evet	22.500.000,00 USD	Akdi	1 / 0	F.B.K.	30/11/2007 - 20900	BİSKON 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 481 Ada 1 Parsel 1/1		BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482 Ada 1 Parsel 1/1		BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483 Ada 1 Parsel 1/1		BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel 1/1		BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel 1/1		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 22.500.000,00 USD ANONİM ŞİRKETİ		30/11/2007 - 20900	--			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483 Ada 1 Parsel 1/1		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 22.500.000,00 USD ANONİM ŞİRKETİ		30/11/2007 - 20900	--			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel 1/1		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 22.500.000,00 USD ANONİM ŞİRKETİ		30/11/2007 - 20900	--			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485 Ada 1 Parsel 1/1		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 22.500.000,00 USD ANONİM ŞİRKETİ		30/11/2007 - 20900	--			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482 Ada 1 Parsel 1/1		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 22.500.000,00 USD ANONİM ŞİRKETİ		30/11/2007 - 20900	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Alacaklı								
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. Vergi No:2920084496 Sicil No:368587/316169	Evet	22.500.000,00 USD	Akdi	1 / 0	F.B.K.	30/11/2007 - 20900	BİSKON 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 481 Ada 1 Parsel 1/1		BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482 Ada 1 Parsel 1/1		BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483 Ada 1 Parsel 1/1		BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485 Ada 1 Parsel 1/1		BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel 1/1		BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007 - 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel 1/1		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 22.500.000,00 USD ANONİM ŞİRKETİ		30/11/2007 - 20900	--			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483 Ada 1 Parsel 1/1		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 22.500.000,00 USD ANONİM ŞİRKETİ		30/11/2007 - 20900	--			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel 1/1		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 22.500.000,00 USD ANONİM ŞİRKETİ		30/11/2007 - 20900	--			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485 Ada 1 Parsel 1/1		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 22.500.000,00 USD ANONİM ŞİRKETİ		30/11/2007 - 20900	--			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482 Ada 1 Parsel 1/1		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 22.500.000,00 USD ANONİM ŞİRKETİ		30/11/2007 - 20900	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				

Raporlayan: 10292-Önder ÖNDER
Kaydına Uygundur
09.11.2012

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

485 Ada 1 Parsel

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 485/1					
Zemin No	: 19612850	Yüzölçüm	: 11.247,98 m2					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKDÜZÜ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA					
Kurum Adı	: Beylikdüzü TM							
Mahalle / Köy Adı	: YAKUPLU Köyü							
Mevki	: ÇUKURBOSNA YOLU							
Cilt / Sayfa No	: 47 / 4648							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
45314963	YET YAPIM ENDÜSTRİ VE TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ		TAM	11.247,98	Mez-işlemi (TSM) - 24/09/1998 - 7263-Satış - 29/11/2007 - 20869			
55851419	BİSKON YAPI A.Ş.		TAM	11.247,98	Satış - 29/11/2007 - 20869	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28/02/2011 - 3576		
127316789	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	11.247,98	Tüzel Kişilerin 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.	Evet	22.500.000,00 USD	Akdi	1 / 0	F.B.K.	30/11/2007- 20900	BİSKON YAPI A.Ş.	Yok
Vergi No:2920084496 Sicil No:368587316169								
İpotek Konulu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
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 Ş/İ Bilgisi								
S/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Alacaklı								
(SN:152) DENİZBANK A.Ş.	Evet	22.500.000,00 USD	Akdi	1 / 0	F.B.K.	30/11/2007- 20900	BİSKON YAPI A.Ş.	Yok
Vergi No:2920084496 Sicil No:368587316169								
İpotek Konulu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 481 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 482 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 483 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 485 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
Beylikdüzü TM - YAKUPLU Köyü 484 Ada 1 Parsel	1 / 1	BİSKON YAPI A.Ş.	22.500.000,00 USD	30/11/2007- 20900	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği-28/02/2011-3576			
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 Ş/İ Bilgisi								
S/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				

Raporlayan: 10292-Önder ÖNDER
Kaydına Uyundur
09.11.2012

RAPOR NO: 2012REV904

RAPOR TARİHİ: 31.12.2012

*GİZLİDİR

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 ve 09.11.2012 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 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.

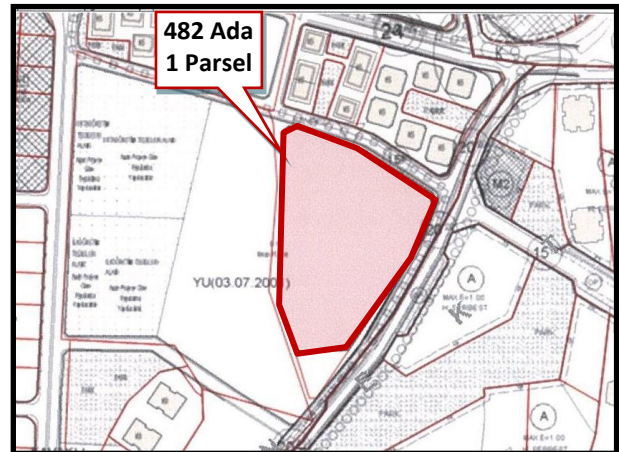
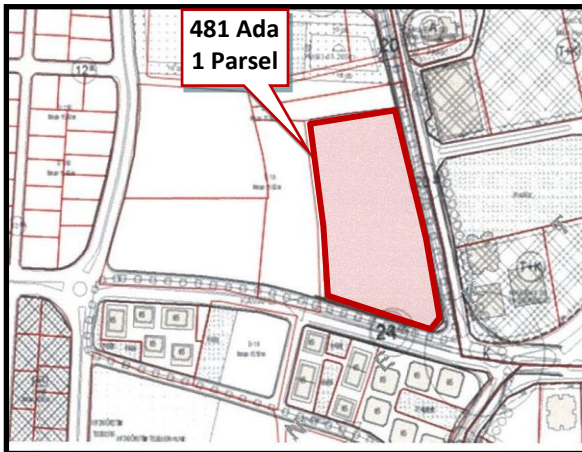
✓ İmar Durumu

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 09.11.2012 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve 14.11.2012 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 hazırlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.



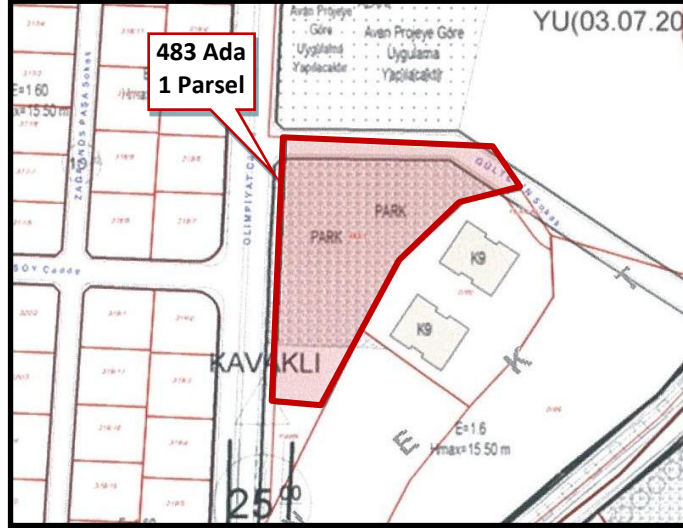
483 Ada 1 Parsel

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

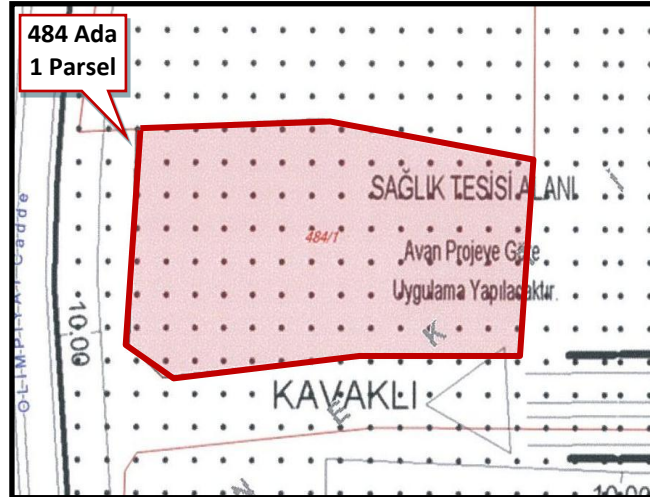
- Toplulaştırma sınırı içerisinde yer alan konut fonksiyonu olan alanlarda, belirtilen yapı düzenleri (E:1,60, Hmax: 15,50 m.) parsellerin tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve ada bazında yapılaşması halinde geçerlidir. Ada bazında toplam alan 2 hektarı geçtiği zaman E=2,48, H_{max}=40,50 m. imar hakkına sahip olmaktadır
- Söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede Plan Proje Müdürlüğü tarafından plan tadilatı hazırlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.



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.



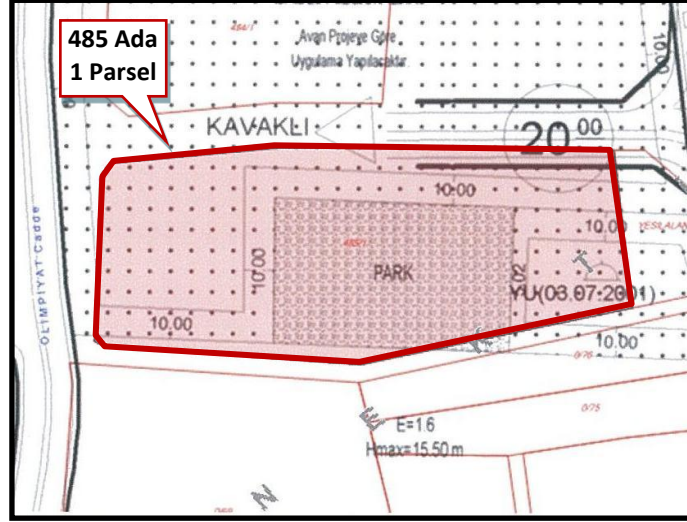
485 Ada 1 Parsel

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 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.
- 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



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
485/1	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 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 muvafakati 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 dağıtımı 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 ALANINDAN 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.



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



14/11/2012

Sayı : M.34.51.BEL.0.13.00.00- 5931
Konu : İlgili yazı.

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

İlgi : 09.11.2012 tarih ve 25037 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 ve ilgili plan notu yazımız ekinde sunulmuştur.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Ali GENCBAY
Başkan Yardımcısı

EK: Plan Notu (02.07.2012)

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

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 EDİLMEMEYECİK 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.

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 484 ada 1 parsel no'lu taşınmaz 21.01.2007 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Belediye Hizmet Alanı" lejandına sahip iken 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı kapsamında "Sağlık Tesis Alanı"; 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 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.

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 tespit 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 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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

4.6 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu 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 tespit 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 metre olacak, yapı emsali %55 arttırılacaktır. Bu durumun gayrimenkulün hukuki durumunda bir sorun yaratmayacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 5
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL
BİLGİLERİ

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

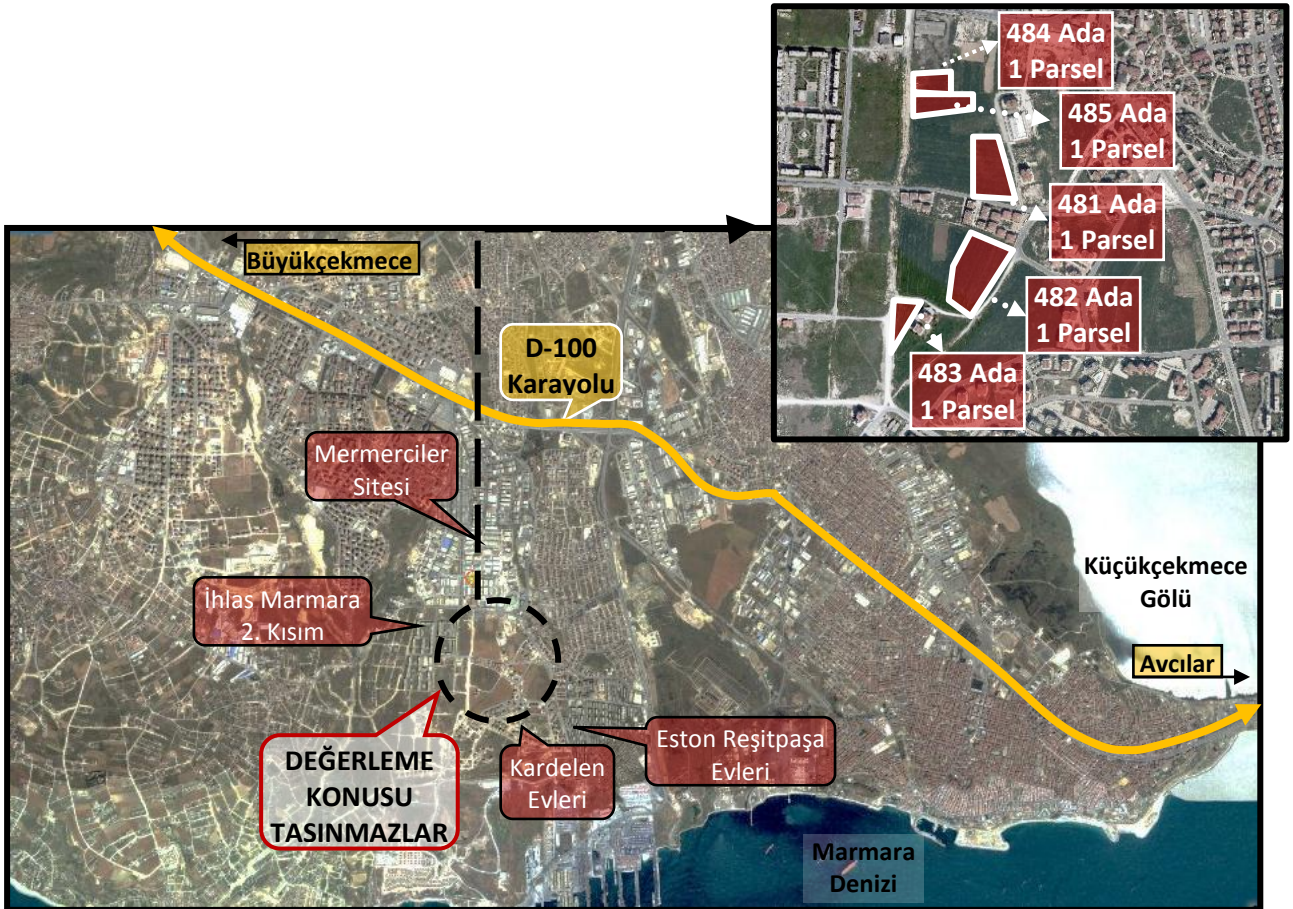
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

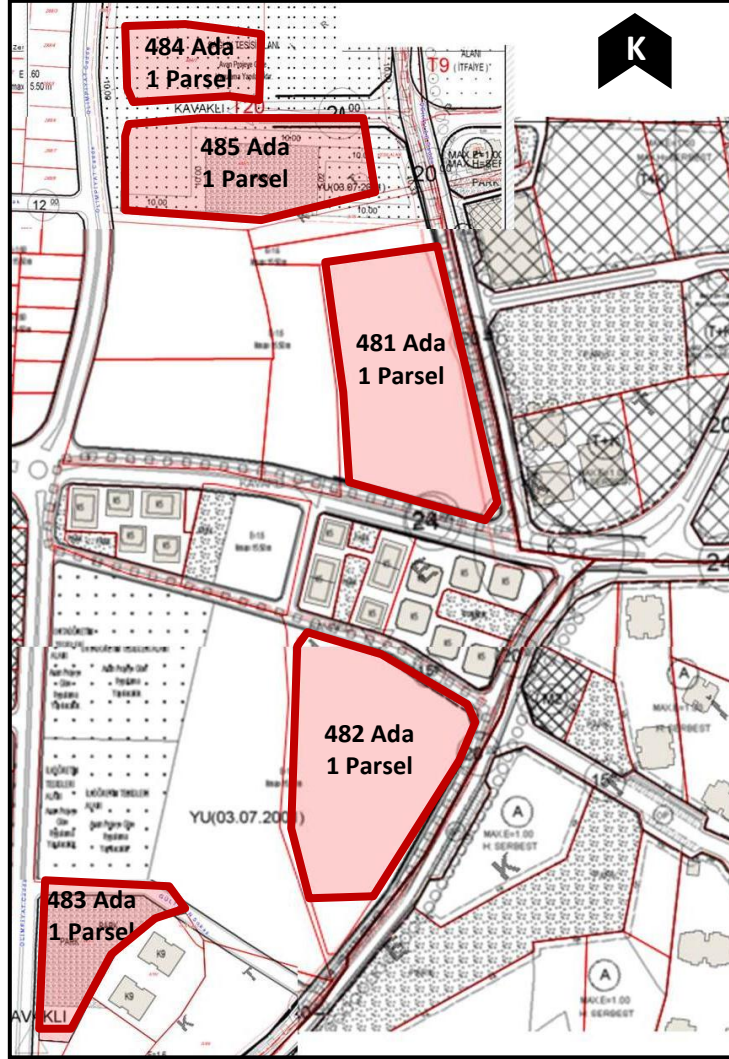
Gayrimenkulün açık adresi: 481 Ada-1 Parsel, 482 Ada-1 Parsel, 483 Ada-1 Parsel, 484 Ada-1 Parsel, 485 Ada-1 Parsel, Yakuplu - Beylikdüzü / İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu bölgesinde konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için, D-100 Karayolu üzerinde Avcılar-Büyükçekmece 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 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, D-100 Karayolu'na ve Ambarlı Limanına yakınlığı ile dikkat çekmektedir. 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 Mermerciler Sitesi ve Yakuplu Belediyesi bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma ile kısıtlı olup, özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.



KİLER 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, 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 Caddesi ve Fatih Sultan Mehmet Caddeleri arasında ve komşu konumludur. 482 Ada 1 parsel ve 483 ada 1

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

parsel ise Fatih Sultan Mehmet Caddesi güney cephesinde 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 bulunmamaktadır.
- Üzerlerinde yapı bulunmayan taşınmazlar 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 Mermerciler Sitesi ve Yakuplu Belediyesi bulunmaktadır.
- Taşınmazların çevresinde bulunan konut siteleri orta gelir grubuna hitap etmektedir.
- Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma ile kısıtlı olup, 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 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.- Toplu taşıma ile ulaşım kısıtlıdır.
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 2012 yılı Temmuz ayında 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, 640 m² alana sahip "Konut" imarlı, söz konusu taşınmazlarla benzer yapılaşma özelliklerine sahip arsa için istenen satış bedeli 625.000.-TL'dir. (976 TL/m² ; 542 USD/m²)
- Taşınmazların bulunduğu Yakuplu bölgesinde konumlu, 950 m² alana sahip "Konut" imarlı, değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer yapılaşma özelliklerine sahip arsa için istenen satış bedeli 985.000.-TL'dir. (1.036 TL/m² ; 575 USD/m²)
- Taşınmazlara yakın konumlu, 650 m² alana sahip, yapılaşma özellikleri değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı olan, "Konut" imarlı arsa için istenen satış bedeli 650.000.-TL'dir. (1.000.-TL/m² ; 555.-USD/m²)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Taşınmazlara yakın, Osmanlı Caddesi'nde, D-100 Karayolu'na değerlendirme konusu taşınmazlardan daha yakın konumlu, 5.400 m² alana ve Hmax: 12,50 m. yapılaşma koşuluna sahip, "Konut" imarlı arsa için istenen satış bedeli 6.500.000.-TL'dir. (1.204-TL/m² ; 668-USD/m²)
- Taşınmazların bulunduğu Yakuplu bölgesinde konumlu, benzer yapılaşma şartlarına ve 9.900 m² alana sahip, "Konut" imarlı arsa için istenen satış bedeli 10.000.000.-USD'dir. (1.818.-TL/m² ; 1.010 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	640	Konut	976	Yakuplu bölgesinde
2	950	Konut	1.036	Yakuplu bölgesinde
3	650	Konut	1.000	Yakuplu bölgesinde
4	5.400	Konut	1.204	Osmanlı Caddesi'nde, Hmax: 12,50 m.
5	9.900	Konut	1.818	Yakuplu bölgesinde

Satılık Konut Emsalleri

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Eston Reşitpaşa Evleri projesinde yer alan 88 m² alan sahip 1+1 tipinde, 1. katta konumlu dairenin 130.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.477 TL/m²; 820 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Eston Reşitpaşa Evleri projesinde yer alan 96 m² alan sahip 2+1 tipinde, 7. katta konumlu dairenin 158.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.645 TL/m²; 913 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Çınarevler Sitesi'nde yer alan 150 m² alana sahip, 3+1 tipinde, 2. katta konumlu dairenin 270.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.800 TL/m²; 1.000 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu İhlas Marmara Evleri 2. Kısım'da yer alan, 150 m² alana sahip, 3+1 tipinde, 1. katta konumlanmış dairenin 245.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.633 TL/m² ; 907 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu İhlas Marmara Evleri 2. Kısım'da yer alan, 115 m² alana sahip, 3+1 tipinde, 5. katta konumlanmış dairenin 190.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.652 TL/m² ; 917 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Kiptaş Yakuplu Evleri'nde yer alan, 75 m² alana sahip, 2+1 tipinde, giriş katta konumlanmış dairenin 110.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.466 TL/m² ; 814 USD/m²)

KONUT EMSALLERİ				
Emsal No	Alanı (m ²)	Lejandı	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	88	Daire	1.477	Eston Reşitpaşa Evleri'nde
2	96	Daire	1.645	Eston Reşitpaşa Evleri'nde
3	150	Daire	1.800	Çınarevler Sitesi'nde
4	150	Daire	1.633	İhlas Marmara 2. Kısım'da

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5	115	Daire	1.652	İhlas Marmara 2. Kısım'da
6	75	Daire	1.466	Kiptaş Yakuplu Evleri'nde

✓ 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 1.000 TL/m² satış değeri hesaplanmıştır.

ADA/PARSEL	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL)	DEĞER (TL)	DEĞER (USD)
481/1	15.481,80	1.050	16.255.890	9.100.823
482/1	16.158,89	1.050	16.966.835	9.498.844
483/1	5.713,27	1.050	5.998.934	3.358.489
484/1	4.463,97	1.050	4.687.169	2.624.101
485/1	11.247,98	1.050	11.810.379	6.612.014
TOPLAM DEĞER			55.719.206	31.194.270
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			55.720.000	31.194.000

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 yapılaşacak konut parsellerinde, minimum 2 ha'lık imar parselleri ve yapı adalarının oluşturulması koşulu ile yapılaşacak 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 %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.
- 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.

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. Her bir araç için 25 m² ayrılmıştır.
- 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-çirme 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 maliyetlerini içermektedir.
- Çevredeki diğer konut projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2012 yılında konut birim satış değerinin 900 USD/m² olacağı ve yıllar içerisinde %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Proje inşaatının değerlendirme tarihi itibarıyla başlayarak, 2015 yılının sonunda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Gayrimenkullün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=1,7862-TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme çalışmasında 2041 yılı son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,47 “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 %4,78 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 %30 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	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	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)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Konut Satış Fiyatı (USD/m ²)	900	945	992	1.042
Yıllık Fiyat Artış Oranı	5%			

Nakit Akış Tablosu (USD)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Satılabilir Konut Alanı(m2)	0,00	120.209	120.209	120.209
Konut Birim Satış Fiyatı(USD/m2)	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	4,47%	4,47%	4,47%
Risk Primi	5,53%	6,53%	7,53%
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	11,00%	12,00%
NPV	45.502.877	44.888.535	44.288.737

HASILAT PAYLAŞIMI ORANI	100%
MAL SAHİBİ	35,0%
MÜTEAHHİT	65,0%

MAL SAHİBİ AÇISINDAN	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Nakit Akış Tablosu (USD)				
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)	34.667.924
MÜTEAHHİT AÇISINDAN(USD)	10.220.609

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ARSA DEĞERİ (USD/M2)	653
BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/M2)	1.167
TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)	34.667.924
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD)	34.668.000
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	61.923.846
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)	61.924.000

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 **55.720.000.-TL (Ellibeşmilyonyediüzyirmibin.-TL)** olarak hesaplanmıştır.
- Proje geliştirme yöntemine göre söz konusu parselin adil piyasa değeri **61.924.000.-TL (Altmışbirmilyondokuzyüzyirmidörtbin.-TL)** olarak hesaplanmıştır.
- Emsal karşılaştırma yöntemi ve geliştirme yöntemine göre değerlendirme 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 **55.720.000.-TL (Ellibeşmilyonyediüzyirmibin.-TL)** takdir edilmiştir.

ADA/PARSEL	TOPLAM ALAN (M ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA (TL)	PROJE GELİŞTİRME (TL)
481/1	53.065,91	55.720.000,00	61.924.000,00
482/1			
483/1			
484/1			
485/1			

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.

31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

55.720.000.-TL (Ellibeşmilyonyediyüzirmibin.- TL)	31.194.000.-USD (Otuzbirmilyonyüzdoksan dörtbin.- Amerikan Doları)
--	---

31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

65.749.600.-TL (Altmışbeşmilyonyediyüzkırkdokuzbinaltıyüz Türk Lirası)	36.808.920.-USD (Otuzaltımilyonsekiyüzsekizbindokuzyüzyirmi .- Amerikan Doları)
---	--

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

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
- 2- 1 USD= 1,7862 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.

Özge AKLAR
Değerleme Uzmanı (401775)

Hüsnüye BOZTUĞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)



BÖLÜM 9
EKLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9 EKLER

Ek Listesi

1	Tapu fotokopileri
2	Takyidat Belgeleri
3	Yazılı İmar Durum Belgeleri
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	Lisans Belgeleri