

KİLER GYO A.Ş.

**2 ADET ARSA
BEYLİKDÜZÜ/İSTANBUL**

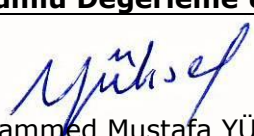
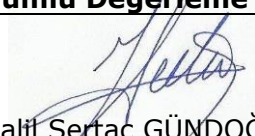
DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2017/6169

DEĞERLEME RAPORU

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 26.01.2017
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Hisseli Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 29 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 05 Ocak 2018
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 204 - 2017/6169
Değerleme Konusu	: Cumhuriyet Mahallesi, D100 Karayolu, 183 ada 1 ve 184
Gayrimenkulün Adresi	: ada 1 nolu parseller Beylikdüzü/İSTANBUL İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Ada
Tapu Bilgileri Özeti	: Çiftliği Mevkii, 183 ada 1 ve 184 ada 1 nolu parsellerde kayıtlı "Arsa" nitelikli gayrimenkuller 183 Ada, 1 Nolu Parsel Beyaz Turizm Eğitim Sağlık İnşaat ve Ticaret A.Ş. 13/100 Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnş San ve Tic A.Ş 11/40 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 119/200
Sahibi	: 184 Ada, 1 Nolu Parsel Beyaz Turizm Eğitim Sağlık İnşaat ve Ticaret A.Ş. 7/200 Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnş San ve Tic A.Ş 11/40 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 119/200 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 19/200 21.01.2007 Tasdik Tarihli, 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Plan kapsamında; 183 Ada, 1 Nolu Parsel; Emsal: 2,00 ve Hmaks: 27,50 m
İmar Durumu	: yapılaşma koşullu kısmen Konut Alanı, kısmen Yol Alanı 184 Ada, 1 Nolu Parsel Emsal: 2,00 ve Hmaks: 27,50 m yapılaşma koşullu kısmen Konut Alanı kısmen Belediye Hizmet Alanı
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN		
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	24.755.000,-TL	6.487.839,-USD
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	29.210.900,-TL	7.655.650,-USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	 Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	8
3.1.1	TAPU KAYITLARI	8
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	9
3.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VARMİ, TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL Mİ?	12
3.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?.....	12
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	12
3.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANINDA HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILDI MI?.....	14
3.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	14
3.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	15
3.3.4	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	15
3.4	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR	15
3.5	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	15
3.5.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	15
3.5.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	15
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	16
4.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	16
4.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	17
4.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	17
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	17
5. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
5.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	18
5.1.1	TÜRKİYE EKONOMİSİ, BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI	19
5.1.2	TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ	21
5.1.3	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	25

5.1.4	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI BEKLENTİSİ.....	25
5.2	BÖLGE ANALİZİ	26
5.2.1	İSTANBUL İLİ	26
5.2.2	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ	27
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	28
5.4	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	28
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	32
6.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	32
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	32
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	32
7.1.1	SATILIK DAİRE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	33
7.1.2	SATILIK ARSA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	34
7.1.3	ULAŞILAN SONUÇ	34
7.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	35
7.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	36
7.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	40
7.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	40
7.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	42
7.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	43
8. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	44
9. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	44
10. BÖLÜM	GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	45
11. BÖLÜM	EKLER.....	46

1. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 275.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No:1/1, Kat: 7 34415 Kağıthane/İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 456 70 00
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.400.000.000,-TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	: 124.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 08.02.2008
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %34,50
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, gayrimenkulün portföyünde yer alan gayrimenkulün 2017 yılı sonu itibariyle pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

3.1.1 TAPU KAYITLARI

183 ADA, 1 NOLU PARSEL

SAHİBİ	: Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat ve Ticaret A.Ş. 13/100 hisse Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. 11/40 hisse Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 119/200 hisse
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beylikdüzü
MAHALLESİ	: Kavaklı
MEVKİİ	: Ada Çiftliği
PAFTA NO	: F21
ADA NO	: 183
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 2.093,00 m ²
HİSSESİ	: Kiler GYO A.Ş. – 119/200 Hisse
YEVMIYE NO	: 7038
CİLT NO	: 21
SAYFA NO	: 2053
TAPU TARİHİ	: 25.03.2009

184 ADA, 1 NOLU PARSEL

SAHİBİ	: Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat ve Ticaret A.Ş. 7/200 hisse Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. 11/40 hisse Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 119/200 hisse Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 19/200 hisse
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beylikdüzü
MAHALLESİ	: Kavaklı
MEVKİİ	: Ada Çiftliği
PAFTA NO	: F21
ADA NO	: 184

PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 4.278,40
HİSSESİ	: Kiler GYO A.Ş. – 119/200 Hisse ve 19/200 Hisse
YEVMIYE NO	: 10717
CİLT NO	: 21
SAYFA NO	: 2054
TAPU TARİHİ	: 15.05.2014

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN TAKYİDAT İNCELEMESİ

Beylikdüzü Tapu Müdürlüğü'nden 27.12.2017 tarihinde saat 18:19 itibariyle temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerindeki aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazlara ait kayıtlar ekte sunulmuştur.

183 Ada, 1 Parsel

Serhler Hanesinde; Beyaz Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi hissesinin üzerinde:

- AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK AYRILMIŞTIR.
- Kamu Haczi : KÜÇÜKÇEKMECE SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 04/02/2010 tarih 2010/1121 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 719.969,46 TL (Alacaklı : k.çekmece sosyal güvenlik mer.) – (04/02/2010 – 1957)
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/02/2010 tarih 2008/14831 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : -) – (19/02/2010 – 2960) –
- Kamu Haczi : KÜÇÜKÇEKMECE SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 05/05/2011 tarih 2011/143 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809.496,54 TL (Alacaklı : 0) – (10/05/2011 – 8107)
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 24/06/2015 tarih 2015/7237 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16944.97 TL bedel ile Alacaklı : HÜSEYİN YAYLA lehine haciz işlenmiştir. – (30/06/2015 – 15856) –
- İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2015/36470 ES sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 21298.74 TL bedel ile Alacaklı : FUNDA ÖZSOY lehine haciz işlenmiştir. – (18/02/2016 – 3714)

- İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/02/2016 tarih 2015/36472 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22923.75 TL bedel ile Alacaklı : nevşin güven eminoğlu lehine haciz işlenmiştir. – (18/02/2016 – 3717)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/02/2016 tarih 2015/36482 ES sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22155.97 TL bedel ile Alacaklı : betül tayfur lehine haciz işlenmiştir. (18/02/2016 – 3716)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/02/2016 tarih 2015/36479 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22288.20 TL bedel ile Alacaklı : sadettin tayfur tc: 54256667944 lehine haciz işlenmiştir. – (18/02/2016 – 3718)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/02/2016 tarih 2015/36473 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26629.93 TL bedel ile Alacaklı : ŞEREF ÖNCEL lehine haciz işlenmiştir. – (18/02/2016 – 3715)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 5.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/06/2016 tarih 2016/6232 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19196.16 TL bedel ile Alacaklı : HATİCE BOZDAĞ lehine haciz işlenmiştir. – (21/06/2016 – 14633)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 5. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 17/06/2016 tarih 2016/12907 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19636.37 TL bedel ile Alacaklı : ÇİĞDEM ERYILMAZ lehine haciz işlenmiştir. – (29/06/2016 – 15324)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 5. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/06/2016 tarih 2016/17305 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24350.41 TL bedel ile Alacaklı : ahmet akçakay lehine haciz işlenmiştir. – (29/06/2016 – 15348)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 5.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/06/2016 tarih 2016/11485 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16690.83 TL bedel ile Alacaklı : ahmet soysal lehine haciz işlenmiştir. – (29/06/2016 – 15353)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 5. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/07/2016 tarih 2016/19786 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20238.06 TL bedel ile Alacaklı : ADNAN SULAR lehine haciz işlenmiştir. – (05/08/2016 – 17667)
- Kamu Haczi : ESENYURT SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 09/11/2017 tarih 5658165 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 763185.79 TL (Alacaklı : esenyurt sosyal güvenlik merkezi) (16/11/2017 – 25509)

184 Ada, 1 Parsel

Beyanlar Hanesinde;

- TİCARET MERKEZİ OLARAK AYRILMIŞTIR.

Serhler Hanesinde; Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi hissesinin üzerinde:

- Kamu Haczi : KÜÇÜKÇEKMECE SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 04/02/2010 tarih 2010/1122 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 719.969,46 TL (Alacaklı : k.çekmecec sosyal güvenlik merkezi) – (04/02/2010 – 1959)
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/02/2010 tarih 2008/14831 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : -) – (19/02/2010 – 2960)
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 24/06/2015 tarih 2015/7237 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16944.97 TL bedel ile Alacaklı : HÜSEYİN YAYLA lehine haciz işlenmiştir. – (30/06/2015 – 15856)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2015/36470 ES sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 21298.74 TL bedel ile Alacaklı : FUNDA ÖZSOY lehine haciz işlenmiştir. – (18/02/2016 – 3714)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/02/2016 tarih 2015/36472 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22923.75 TL bedel ile Alacaklı : nevsin güven eminoğlu lehine haciz işlenmiştir. – (18/02/2016 – 3717)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/02/2016 tarih 2015/36482 ES sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22155.97 TL bedel ile Alacaklı : betül tayfur lehine haciz işlenmiştir. – (18/02/2016 – 3716)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/02/2016 tarih 2015/36479 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22288.20 TL bedel ile Alacaklı : sadettin tayfur tc: 54256667944 lehine haciz işlenmiştir. – (18/02/2016 – 3718)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/02/2016 tarih 2015/36473 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26629.93 TL bedel ile Alacaklı : ŞEREF ÖNCEL lehine haciz işlenmiştir. – (18/02/2016 – 3715)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 5.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/06/2016 tarih 2016/6232 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19196.16 TL bedel ile Alacaklı : HATİCE BOZDAĞ lehine haciz işlenmiştir. – (21/06/2016 – 14633)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 5. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 17/06/2016 tarih 2016/12907 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19636.37 TL bedel ile Alacaklı : ÇİĞDEM ERYILMAZ lehine haciz işlenmiştir. – (29/06/2016 – 15324)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 5. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/06/2016 tarih 2016/17305 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24350.41 TL bedel ile Alacaklı : ahmet akçakay lehine haciz işlenmiştir. – (29/06/2016 – 15348)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 5.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/06/2016 tarih 2016/11485 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16690.83 TL bedel ile Alacaklı : ahmet soysal lehine haciz işlenmiştir. – (29/06/2016 – 15353)

- İcrai Haciz : İSTANBUL 5. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/07/2016 tarih 2016/19786 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20238.06 TL bedel ile Alacaklı : ADNAN SULAR lehine haciz işlenmiştir. – (05/08/2016 – 17667)
- Kamu Haczi : ESENYURT SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 09/11/2017 tarih E.5658148 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 763185.79 TL (Alacaklı : ESENYURT SOS GÜV MERK.) – (16/11/2017 – 25506)

3.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VARMİ, TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL Mİ?

Gayrimenkuller üzerinde yukarıda da belirtildiği gibi Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi hissesinin üzerinde kamu hacizleri ve icrai haciz şerhleri bulunmakta olup bu şerhler malikinin tasarrufunu kısıtlamaktadır. Ancak Kiler GYO hisseleri üzerinde gayrimenkulün devrini kısıtlayıcı herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

3.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?

Gayrimenkullerin üzerinde Kiler GYO A.Ş.'nin hisselerini kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere ve 29.12.2017 tarihli resmi imar durumuna göre 21.01.2017 Tasdik Tarihli, Beylikdüzü İlçesi, 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı kapsamında;

183 Ada, 1 Parsel:

Kismen Konut alanı kısmen Yol Alanı olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının Emsal: 2,00 ve Hmaks: 27,50 m şeklinde olduğu, yolda kalan kısmının yaklaşık 200 m² alanlı kısmı olduğu ve yola terkenden sonraki net alanının yaklaşık 1.893 m² alanlı olduğu öğrenilmiştir.

184 Ada, 1 Parsel:

Kismen Konut alanı kısmen Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve konut alanında kalan kısmının yapılaşma şartlarının Emsal: 2,00 ve Hmaks: 27,50 m şeklinde olduğu, belediye hizmet alanında kalan kısmının yaklaşık 1.913,40 m²

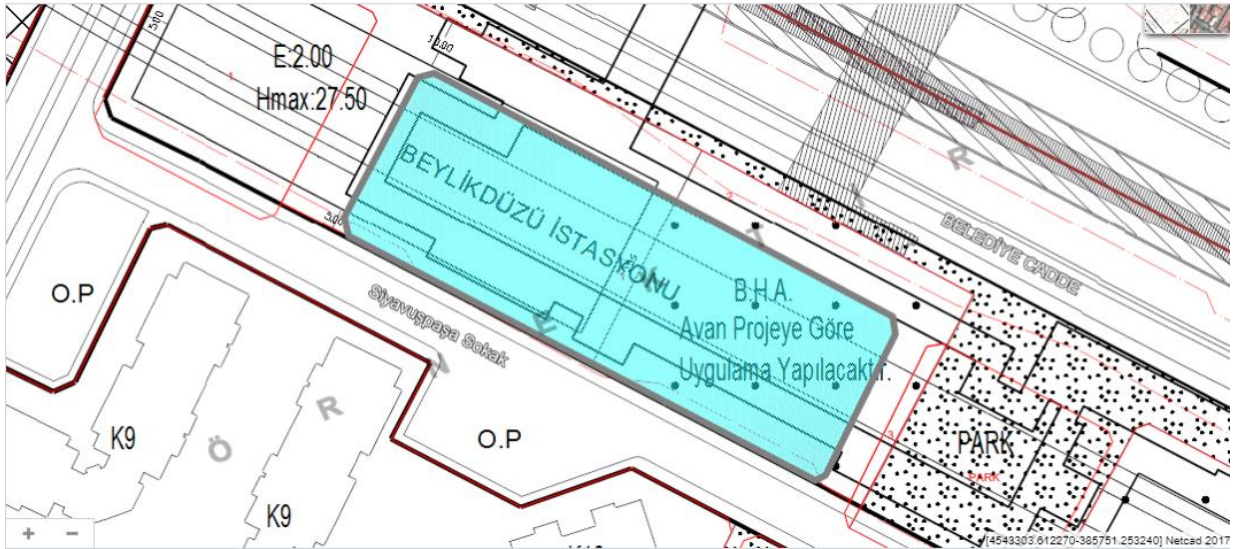
alanlı kısmı olduğu ve bu alan terkedildikten sonraki net alanının yaklaşık 2.365 m² alanlı olduğu öğrenilmiştir.

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

Değerleme konusu parselleri kapsayan alanda, Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü tarafından Bakırköy-Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı 2. Etapına ilişkin 1/1000 ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Uygulama İmar Planı Tadilatı hazırlanarak 12.04.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Bu sebeple, 183 Ada 1 Parsel ile 184 Ada 1 Parsel'in bulunduğu bölümden Bakırköy-Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı geçtiğinden söz konusu raylı sistem güzergahı üzerinde bulunan parsel alanlarına ilişkin her türlü imar uygulamalarında Ulaşım Daire Başkanlığı - Ulaşım Planlama Müdürlüğü-Raylı Sistem Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

Plan notlarına göre, ayırık nizam konut alanlarında, parsel cephesi 14 m den küçük parsellerde bahçe mesafesi 3 m olacaktır. Parsel cephesi 12 m den küçük olan parsellerde ise tevhit şartı getirilecektir.





3.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANINDA HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILDI MI?

Değerleme konusu taşınmazların imar durumlarının son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahi öğrenilmiş yanı sıra taşınmazlara ilişkin Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne başvuruda bulunularak resmi imar durum yazısı istenmiş olup yazı tarafımıza iletildiğinde rapora ilave edilecektir.

3.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere ve 28.12.2017 tarihli resmi imar durumuna göre rapor konusu gayrimenkuller, 21.01.2017 Tasdik Tarihli, Beylikdüzü İlçesi, 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı kapsamında;

183 Ada, 1 Parsel:

Kısmen Konut alanı kısmen Yol Alanı olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının Emsal: 2,00 ve Hmaks: 27,50 m şeklinde olduğu, yolda kalan kısmının yaklaşık 200 m² alanlı kısmı olduğu ve yola terkenden sonraki net alanının yaklaşık 1.893 m² alanlı olduğu öğrenilmiştir.

184 Ada, 1 Parsel:

Kısmen Konut alanı kısmen Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve konut alanında kalan kısmının yapılaşma şartlarının Emsal: 2,00 ve Hmaks: 27,50 m şeklinde olduğu, belediye hizmet alanında kalan kısmının yaklaşık 1.913 m² alanlı kısmı olduğu ve bu alan terkedildikten sonraki net alanının yaklaşık 2.365 m² alanlı olduğu öğrenilmiştir.

3.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Parseller üzerinde ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple yapı denetime tabii değildir.

3.3.4 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsellerin üzerinde inşaat yapılabilmesi için herhangi bir ruhsat başvurusu yapılmadığı anlaşılmıştır.

Rapor konusu gayrimenkullerin belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

3.4 TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA vb. DÖKÜMANLAR

Rapor konusu gayrimenkullerin Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerinde taşınmazların dosyasında herhangi bir ruhsat veya mimari proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.5 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

3.5.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; 183 ada 1 nolu parselde herhangi bir değişikliğe rastlanmamış olup, 184 ada 1 nolu parselin 19/200 hissesinin ise 15.05.2014 tarih ve 10717 yevmiye ile satış işleminden tescil edildiği tespit edilmiştir. Hissenin eski sahibi İsmail Gürsel Özkan'dır.

3.5.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

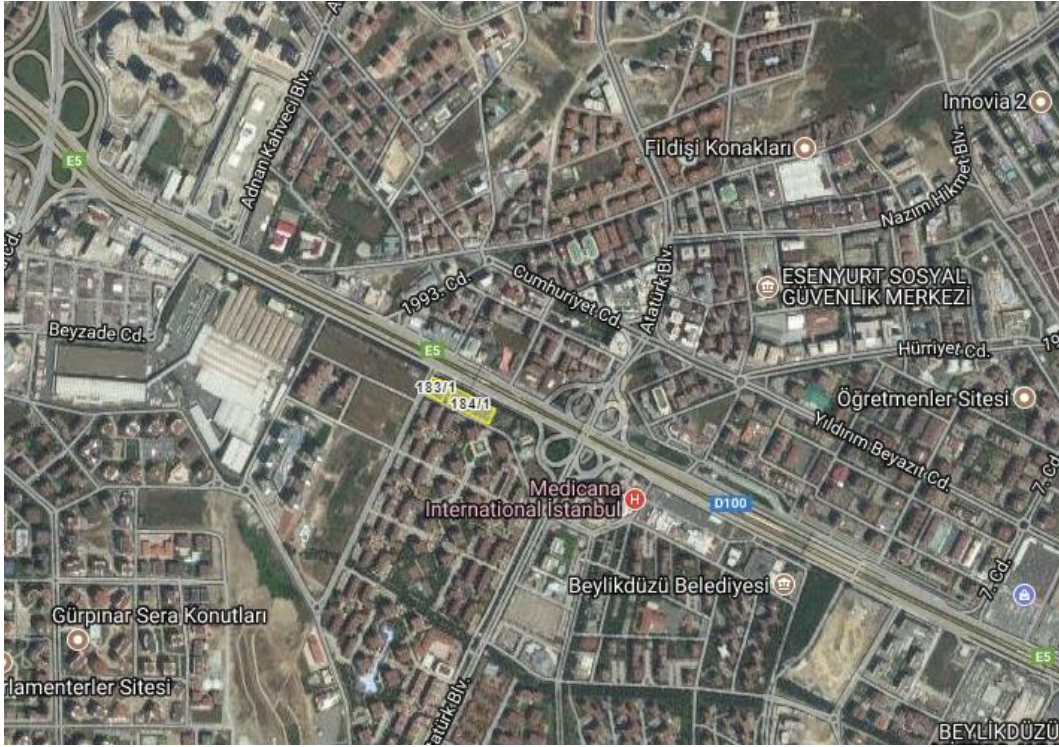
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Derviş Eroğlu Caddesi ve Siyavuşpaşa Caddesi'nin kesiştiği köşede yer alan 183 ada 1 parsel nolu 'Arsa' ile D100 Karayolu ile Siyavuşpaşa Caddesi arasında yer alan 184 ada 1 parsel nolu 'Arsa'lardır.

Parseller, D100 Karayolu'ndan 20 m içeride yer almakta olup kuzeyde 183 ada 2 nolu parsel ile cephelidir.

E-5 Karayolu üzerinde Büyükçekmece istikametinde ilerlerken Haramidere Kavşağı geçildikten sonra 3,50 km ilerlendikten taşınmazlar solda yer almaktadır.



Taşınmazların yakın çevresinde genellikle orta gelir grupları tarafından tercih edilen ayırık nizamda yeni inşa edilmiş ya da edilmekte olan siteler ile 7-9 katlı apartmanlar bulunmaktadır. Konut amaçlı tercih edilen bölgenin sürekli gelişim göstermesi, D100 Karayolu'na yakın olması, alt yapı ulaşım imkânları bölgenin tercih sebepleri olarak sıralanabilir.

Cadde üzerlerindeki yapıların zemin katları işyeri olarak planlanmakta olup Çanakkale Caddesi üzerindeki işyerlerinin kafe/restaurant ya da günlük ihtiyaçların karşılanacağı (market, büfe vb) ticari işletmelerce tercih edildiği görülmüştür.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Beylikdüzü Belediyesi'ne 2,40 km, Şehit Münir Alkan Fen Lisesi'ne 2,50 km, Avrupa Caddesi'ne 2,75 km, Marmara Park Avm'ye 3 km mesafededir. Ulaşım imkanları kolaydır.

4.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, 2.093 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 183 ada, 1 parsel ile 4.278,40 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 184 ada, 1 parsellerdir.

183 Ada, 1 Parsel

- Parsel toporafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir.
- Parsel kuzeyde 183 ada 2 nolu parsel, batıda Dervişoğlu Caddesi'ne, güneyde Siyavuşpaşa Caddesi'ne cephelidir.
- Dervişoğlu Caddesi'ne yaklaşık 45 m cephesi bulunmakta olup derinliği yaklaşık 46 m civarındadır.
- Bölgede altyapı unsurları mevcut olup taşınmaz altyapı hizmetlerinden faydalanabilecektir.
- Parsel üzerinde halihazırda yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir fiziksel unsur bulunmamaktadır.
- Parsel yanında yer alan 183 ada 2 parsel ve 184 ada 1 nolu parsellerle birlikte açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

184 Ada, 1 Parsel

- Parsel toporafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir.
- Parsel kuzeyde 183 ada 2 nolu parsel, güneyde Siyavuşpaşa Caddesi'ne, diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir.
- Siyavuşpaşa Caddesi'ne yaklaşık 110 m cephesi bulunmakta olup derinliği ise yaklaşık 40 m civarındadır.
- Bölgede altyapı unsurları mevcut olup taşınmaz altyapı hizmetlerinden faydalanabilecektir.
- Parsel üzerinde halihazırda yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir fiziksel unsur bulunmamaktadır.
- Parsel yanında yer alan 183 ada 2 parsel ve 183 ada 1 nolu parsellerle birlikte açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

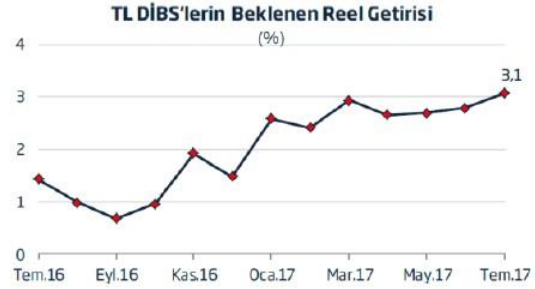
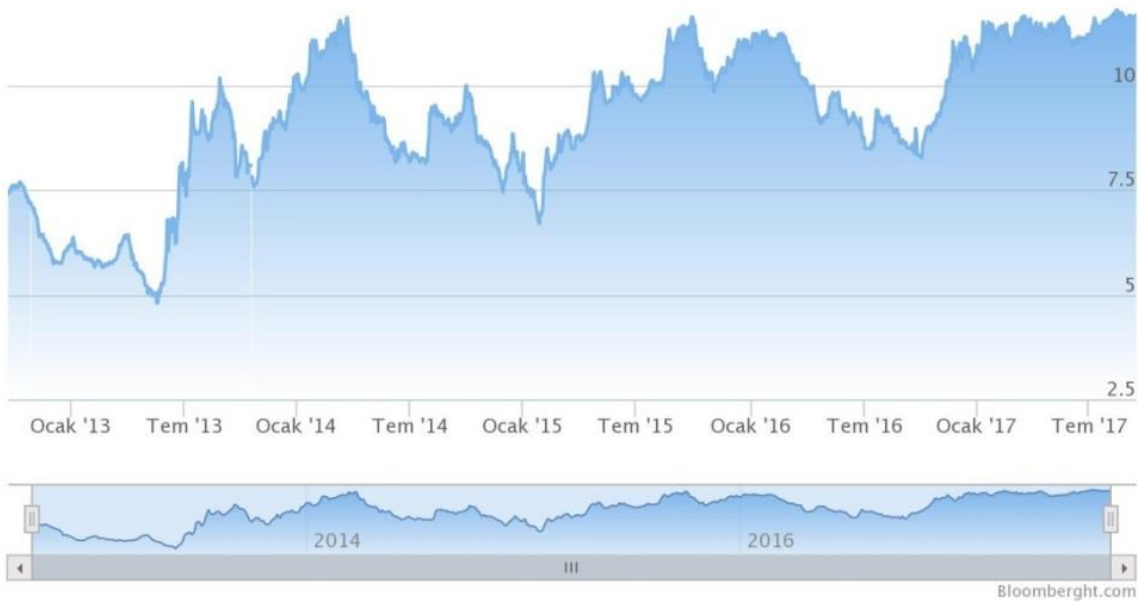
Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, yüzölçümü büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin ticaret ve konut birimlerinden oluşan karma proje şeklinde olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibarıyla faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Ağustos 2017 itibarıyla % 11,5'lar mertebelerine kadar çıkmıştır.

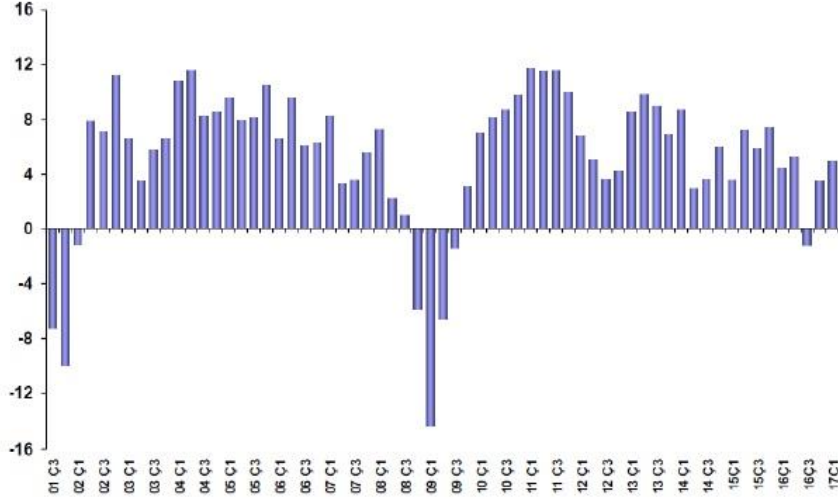


Kaynak: TCMB, İş Bankası, Datostream

5.1.1 TÜRKİYE EKONOMİSİ, BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılı içinse yaklaşık % 5'lik bir büyüme hızı öngörmektedir.

Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)
(Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)

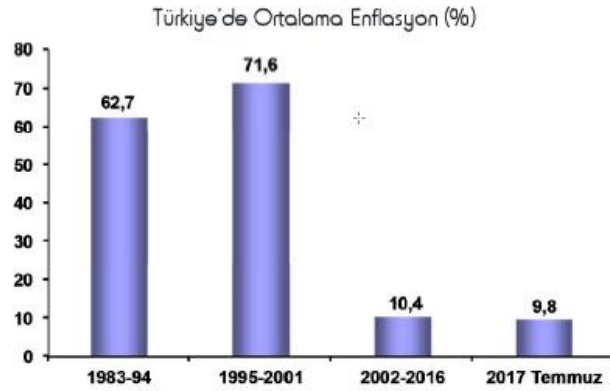


Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK, İş Bankası

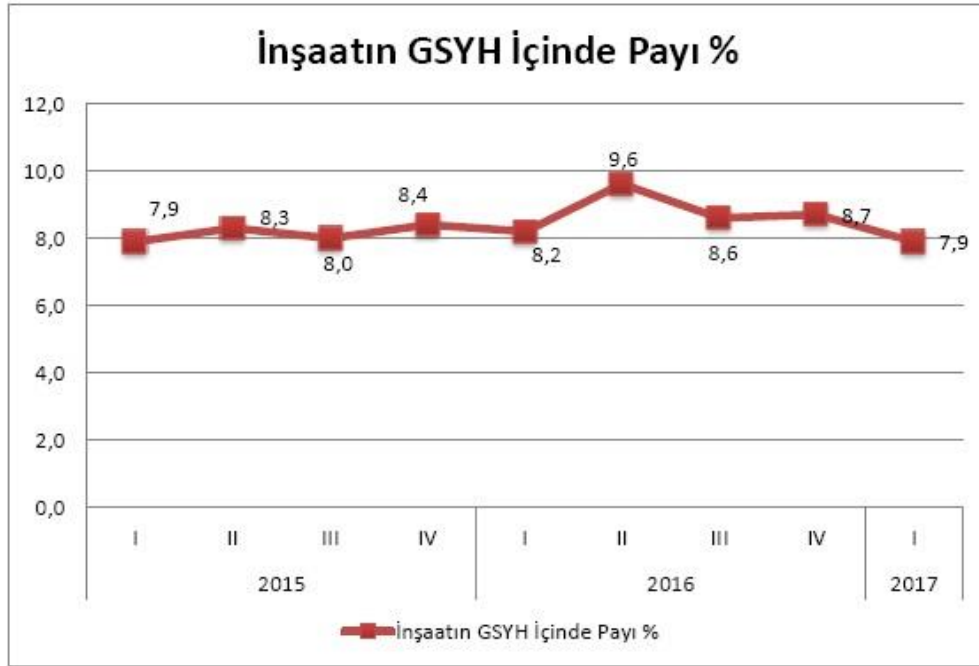
Ağustos 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Temmuz ayında ortalama enflasyon % 9,8 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

5.1.2 TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

2016 yılı ikinci çeyreğindeki hızlı yükseliş gerek özel gerekse kamu sektörünün yatırımları ile talep canlanmasına bağlı olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı 3. çeyreğinden sonra ise sektör iç gelişmelerden kaynaklı belirsizlik sürecine girmiş olmasına rağmen belli bir eğilim içinde dengelyi bulmuştur. 2017 yılı I. çeyreğinde için inşaat sektörünün aldığı pay 2016 yılına göre bir miktar azalmıştır. Bu oranın yıl sonuna doğru 2016 yılını yakalaması beklenmektedir.



İnşaat Sektörü Büyüme Oranları



Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü

verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,16 oranında artarak 770.232 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 132.439 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 84.788 konut satışı ile Ankara, 46.848 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 51 konut ile Hakkari, 78 konut ile Ardahan ve 276 konut ile Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 5,5 yüzölçümü % 7 değeri % 15,4 daire sayısı ise % 10,6 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Ayrıntıları (2014-2016 Yılları)

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015 (r)	2014 (r)	2016	2015
Bina sayısı	131 848	124 952	139 541	5,5	-10,5
Yüzölçümü (m ²)	202 321 341	188 472 301	220 653 829	7,3	-14,6
Değer (TL)	184 172 950 675	159 576 743 337	176 001 825 189	15,4	-9,3
Daire sayısı	986 119	891 798	1 031 754	10,6	-13,6

(r) Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları

(2005=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017

	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Kaynak: TÜİK

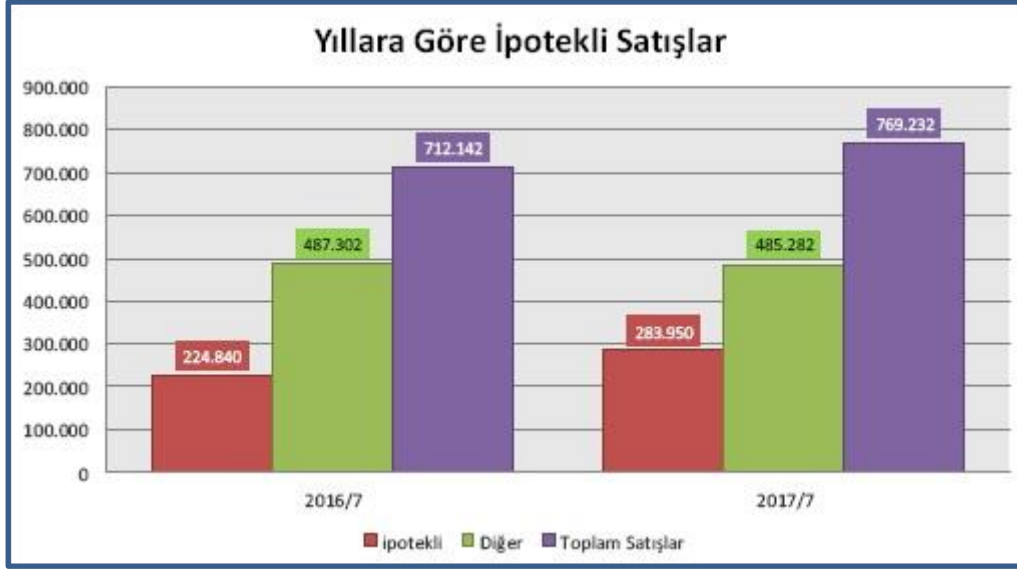
Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. 2015 yılı itibarı ile kişi başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL’den 114 bin TL’ye ulaşmıştır. Kullanılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur. 2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL’lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları(Adet)	2016 Yılı Satış Rakamları(Adet)	2015-2016 Yılları Satış Farkı
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	52.133
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	15.120
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	37.013

Satış Türleri	Ortalama Satış (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Yılı Satış Rakamları	2016 Ocak-Temmuz	2017 Ocak-Temmuz
Toplam Satışlar	1116.240	1.289.320	1.341.453	712.142	770.232
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	224.840	283.950
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	487.302	486.282

2017 yılı ilk yedi ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 58.090 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.110 adet daha fazla gerçekleşmiştir.

2017 yılı ilk yedi ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 58.090 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.110 adet daha fazla gerçekleşmiştir.



Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,71 artarak 241,07 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Haziran ayında 2027,46 TL/m2 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde yeni konutlar fiyat endeksi(YKFE) 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,45 artarak 228,27 seviyesine ulaşmıştır.

Konut Fiyat Endeksi Değişimi (Haziran 2016 - Haziran 2017)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Haziran 16	213,89	0,92	13,87
Temmuz 16	217,41	1,65	13,98
Ağustos 16	219,70	1,05	14,18
Eylül 16	221,38	0,76	13,90
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99
Şubat 17	231,14	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,07	0,98	12,71

Kaynak: TCMB

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul,

Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 0,17, 0,43 ve 1,98 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 8.41, 9.08 ve 17.99 oranlarında artış göstermiştir.

5.1.3 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED’in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıran olması.

Fırsatlar:

- Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

5.1.4 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI BEKLENTİSİ

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının tamamı için de öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25’i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20’ye çekilmesi gibi birçok teşvikle konut satışlarının sayısının artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

5.2.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

5.2.2 BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ

M.Ö. 7 yy`da ilk yerleşimin başladığı Beylikdüzü'nün kurucularının Helenler olduğu varsayılır. M.Ö. 2.yy'da Bizans egemenliğine giren Büyükçekmece'nin gözde beldelerinden biri olan Beylikdüzü, İstanbul'un fethinden sonra Osmanlı İmparatorluğu'na bağlanmıştır. Sınırları içerisinde kalan bölgede henüz pek fazla kalıntıya rastlanmamış olması, ilk bakışta Beylikdüzü'nün tarihi konusunda yanıltıcı bir izlenim verebilir. Fakat yerleşim yerlerinin sınırları zamanla, başta yönetsel olmak üzere çeşitli nedenlerle değişikliğe uğradığı için, özellikle de İstanbul gibi dünyanın tarihsel doku bakımından en zengin şehirlerinden birinde, bir semtin tarihine ilişkin izleri sürerken, resmi sınırlardaki bu tarihsel değişkenliği gözardı etmeden, yanlış peşin hükümlere karşı belirli bir esnekliği sürekli gözetmek, semtleri çevredeki yerleşim yerleriyle birlikte değerlendirmek gerekir. Bu bakımdan Beylikdüzü ve çevresinin sanılanın aksine İstanbul'un, hatta Türkiye'nin ve dünyanın en eski yerleşim yerlerine aslında çok yakındı.

Beylikdüzü, TBMM'nde 6 Mart 2008 yılında kabul edilen ve Resmi Gazete'nin 26824 numaralı mükerrer sayısında yayınlanan 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile tesis edildi. Kanunun ilçe kurulmasını belirleyen 1. maddesinin 20. fıkrasında Beylikdüzü ilçesinin kurulmasına ilişkin olarak, "Gürpınar ve Yakuplu" ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak ekli (18) sayılı listede adları yazılı mahalleler ile mahalle kısımları Beylikdüzü İlk Kademe Belediyesine katılmıştır. Ekli (18) sayılı listede adları yazılı mahalleler merkez olmak üzere İstanbul İlinde "Beylikdüzü" kurulacağı karara bağlanıyordu. 18 Sayılı listede ise Beylikdüzü ilk kademe belediyesine bağlı "Büyükşehir, Cumhuriyet, Sahil, Barış, Kavaklı" mahalleleri ile Gürpınar ilk kademe belediyesine bağlı "Adnan Kahveci, Dereağzı, Merkez" mahalleleri ve Yakuplu ilk kademe belediyesine bağlı "Marmara, Merkez" mahallelerinin yeni ilçenin mahallelerini oluşturacağı ifade ediliyordu.

Böylece Beylikdüzü, 2008 yılında İstanbul'un batı kesiminde, Marmara Denizi sahilinde, Avrupa yakası bölümünde Küçükçekmece Gölü ile Büyükçekmece Koyu arasında yer alan bölgede, ilçe olarak kuruldu. Aynı tarihte kurulan 5 ilçeden biri olan Beylikdüzü, ilçe olduğunda 186.784 nüfusa ve 10 mahalleye sahipti. Daha evvel Büyükçekmece ilçe sınırları içinde bulunan Beylikdüzü (Kavaklı), Gürpınar ve Yakuplu belde belediyelerin bazı mahallelerinin birleştirilmesiyle oluşturulan Beylikdüzü ilçesine, Yakuplu Belediyesi sınırlarına dahil Güzelyurt ve Merkez OSB Mahalleleri ve Gürpınar Belediyesi sınırlarındaki Pınar-tepe Mahallesi dahil edilmemişti. Bunlardan Pınar-tepe, Büyükçekmece ilçesine; Güzelyurt ve Merkez OSB Mahalleleri ise Esenyurt ilçesine verildi. Bu mahallelerin Beylikdüzü ilçesi sınırları dışında kalmasıyla 22.891 kişi de diğer ilçe nüfuslarına katılmıştı. Günümüzde Beylikdüzü İstanbul'un en gözde ilçelerinden biri olup ilçe sakinlerinin rahat yaşadığı, sosyal alanlarının çok, suç oranının en az olduğu ilçe

haline gelmiş ve her geçen gün kendini geliştiren bir Belediye olmuştur. Nüfusu 2016 yılı verilerine göre 297.420 kişidir.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumda yer almaları,
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği,
- Tamamlanmış altyapı,
- Tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Yapılaşmaya uygun fiziksel özelliklere sahip olmaları.

Olumsuz etken:

- Hisseli mülkiyete sahip olmaları,
- 184 Ada, 1 Parselin kısmen Belediye Hizmet Alanında kalıyor olması,
- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- Bölgede çok sayıda yeni proje bulunması sebebiyle arz fazlalığı bulunması.

5.4 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), Kılavuz notu 1: Gayrimenkul Mülk Değerlemesi, Madde 5.22 – Karşılaştırma Unsurları esas alınmıştır.

Devredilen Gayrimenkul Mülkiyet Hakları	Bu raporda değerlendirme konusu Gayrimenkule emsal olabilecek mülkiyet yapısında kalan gayrimenkul emsalleri seçilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller bulunmakta olup masraf payları dikkate alınmıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda Gayrimenkul / Gayrimenkullerle aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda Gayrimenkul / Gayrimenkullerle aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.

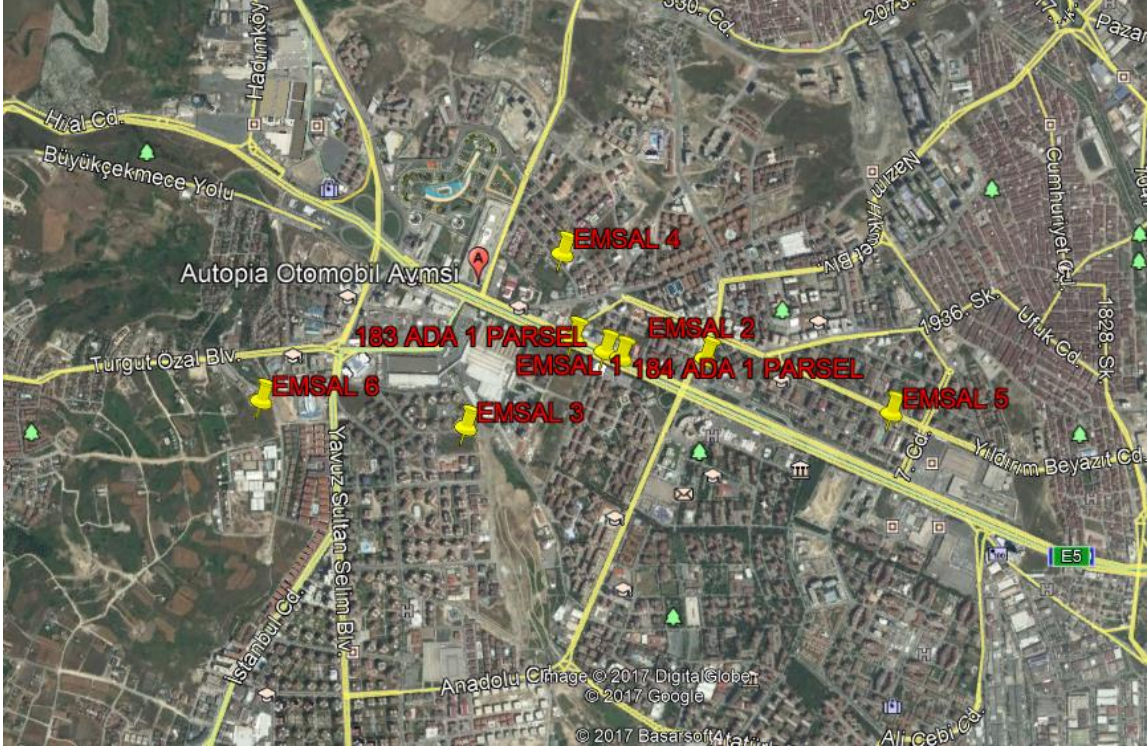
Fiziksel Özellikler	Bu raporda emsal Gayrimenkullerin fiziksel özellikleri ve imar durumları (bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda kira getiren emsaller bulunmamaktadır.
Kullanım	Bu raporda benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Döviz Kuru	TC Merkez Bankası 25.12.2017 tarihli ABD Doları Efektif Satış Kuru olan 3,8156 TL esas alınmıştır.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Cumhuriyet Mahallesi'ndeki, Dervişoğlu caddesi'ne cepheli durumda olan, 121 ada 3 nolu parsel 10.439,80 m² alanlı, ticaret alanı olarak belirlenen bölgede, Emsal:2,00 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa 15.000.000,-USD (57.234.000,-TL) (5.482,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal sokak cepheli ve amorf şekilli olması nedeniyle konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. İlgilisi: İdris Çakmak
2. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Cumhuriyet Mahallesi'nde Autopia yakınında yer aldığı beyan edilen, E-5 Karayolu'na 40 m cephesi olan, Ticaret alanı olarak belirlenen bölgede ve Emsal: 1,75 ve Hmaks: 18,50 m yapılaşma şartlarına sahip olan 1.800 m² alanlı arsa 6.250.000,-USD (23.848.000,-TL) (13.249,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz E-5 Karayolu'na cepheli olması nedeniyle konum itibarıyla konu taşınmazlara göre avantajlıdır. (İlgilisi: 0 505 342 09 19)
3. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Cumhuriyet Mahallesi'nde Tüyap yakınında yer aldığı beyan edilen, Konut+Ticaret alanı olarak belirlenen bölgede ve Hmaks: 27,50 m yapılaşma şartlarına sahip olan 5.102 m² alanlı arsa 9.500.000,-USD (36.248.000,-TL) (7.105,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal yapılaşma şartları bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. (İlgilisi: 0 530 527 28 32)
4. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Cumhuriyet Mahallesi'nde E-5 Karayolu'na 500 m mesafede yer aldığı beyan edilen, Konut+Ticaret alanı olarak belirlenen bölgede ve Emsal: 2,25 yapılaşma şartlarına sahip olan 5.300 m² alanlı arsa 11.500.000,-USD (43.879.000,-TL) (8.279,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal yapılaşma şartları bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. (İlgilisi: 0 532 436 25 91)
5. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Konut Alanı olarak belirlenen bölgede ve Hmaks:9,50 m yapılaşma şartlarına sahip olan 991 m² alanlı arsa 3.300.000,-TL (3.330,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal yapılaşma şartları bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. (İlgilisi: 0 532 054 00 59)

6. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Konut alanı olarak belirlenen bölgede ve Emsal: 1,20 ve Hmaks: 15,50 m yapılaşma şartlarına sahip olan 471 m² alanlı arsa 1.850.000,-TL (3928,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal yapılaşma şartları bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. (İlgilisi: 0 532 494 19 29)



Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut/Ofis Emsalleri;

1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, site bünyesindeki, 2+1 kullanımlı ve 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 415.000,-TL (4.150,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın yer aldığı site bünyesinde, açık kapalı otopark alanları, spor salonu, sauna, fitness center, hamam, buhar odası, çocuk oyun alanları, restoran ve kafeler bulunduğu beyan edilmektedir.
İlgilisi: 0 532 376 09 08
2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Kristal Şehir Sitesi bünyesindeki ara kat, 3+1 kullanımlı ve 141 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 435.000,-TL (3.085,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın yer aldığı site bünyesinde, açık kapalı otopark alanları, spor salonu, sauna, fitness center, hamam, buhar odası, çocuk oyun alanları, restoran ve kafeler bulunduğu beyan edilmektedir.
İlgilisi: 0 544 935 50 44
3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Saklıhan Konakları Sitesi bünyesindeki, 5+2 kullanımlı ve 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 1.400.000,-TL (4.667,-TL/m²) bedelle satılıktır.
İlgilisi: 0 507 364 21 11

4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Newista Sitesi bünyesindeki, 1+1 kullanımlı ve 65 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 262.000,-TL (4.031,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsalin bulunduğu site bünyesinde hamam, sauna, fitness, yüzme havuzu, kapalı otopark ve çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Bu sebeple emsal konu taşınmaza göre avantajlıdır. İlgilisi: 0 532 273 65 25
5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Çebinataura Sitesi bünyesindeki, 1+0 kullanımlı ve 142 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 835.000,-TL (5.880,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsalin bulunduğu ofis sitesi bünyesinde kapalı otopark alanları bulunmaktadır.
İlgilisi: 0 507 992 04 74
6. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Vetrocity Plaza bünyesindeki, 1+1 kullanımlı ve 80 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, içinde 1.500,-TL bedelle kiracısı bulunduğu beyan edilen ofis 480.000,-TL (6.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (İlgilisi: 0 543 261 41 41)



6. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

7.1.1 SATILIK DAİRE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	100	141	300	65	142	80
İstenen Fiyat (TL)	415.000	435.000	1.400.000	262.000	835.000	480.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	395.000	415.000	1.330.000	250.000	800.000	455.000
Birim Değer (TL/m ²)	3.950	2.943	4.433	3.846	5.634	5.688
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	-10%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	10%	0%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-15%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	4.389	3.270	4.926	4.273	6.628	6.320
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	4.968					

7.1.2 SATILIK ARSA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Yüzölçümü Büyüklüğü (m ²)	10.440	1.800	5.102	5.300	991	471
İstenen Fiyat (TL)	57.234.000	23.848.000	36.248.000	43.879.000	3.300.000	1.850.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	51.511.000	21.463.000	32.623.000	39.491.000	3.135.000	1.800.000
Birim Değer (TL/m ²)	4.934	11.924	6.394	7.451	3.163	3.822
Konum Düzeltmesi (%)	10%	0%	0%	0%	-5%	-5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Durumu Düzeltmesi (%)	0%	-5%	15%	15%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	-5%	15%	15%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	4.485	12.552	5.560	6.479	3.329	4.023
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	6.070					

7.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen arsa m² birim değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazların terk ve kamulaştırılacak alanlardan geriye kalan kısımlarında benzer yapılaşma koşullarına sahip olması dikkat alınarak yapılaşabilecek net parsel alanları arasında şerefiye farkı bulunmadığı kanaatiyle değer takdir edilmiştir.

Diğer yandan 184 Ada, 1 Parsel nolu taşınmazın bir kısmı Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak belirtilen alan dahilinde kalmaktadır. BHA olarak belirlenen alanda kalan kısım 1.913,40 m² olup imar uygulamalarında Belediye Hizmet Alanları Kamu Ortaklık Payı (KOP) kapsamında kaldığından bu kısım ilgili kurum tarafından kamulaştırılacaktır.

Parselin bu kısmının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. Maddesi'ne göre;
 "Kamulaştırılacak olan gayrimenkullerin değer tespiti yapılırken gayrimenkulün

- a) Cins ve nevi,
- b) Yüzölçümü
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değeri,
- d) Varsa vergi beyanı,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri
- g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri

esas tutularak taşınmazın değeri belirlenir." denilmektedir. Bu madde doğrultusunda kamulaştırma bedel tespitinin çevredeki mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak ve

parselin konut alanı imarlı kısmı gibi fiyatlandırılarak kamulaştırılacağı varsayılmıştır. Ancak özellik KOP kapsamında kalan kamulaştırma işlemlerinin geç yapıldığı ya da yapılmadığı yaygınlıkla bilinmekte olduğundan ve parselin ilgili kısmının ne zaman kamulaştırılacağı bilinmediğinden parselin bu kısmına konut imarlı kısma takdir edilen değere oranla %25 kesinti yapılmak suretiyle değer takdir edilmiştir. Bu doğrultuda 184 ada, 1 nolu parselin birim değeri $[(6.070,-\text{TL}/\text{m}^2 \times 2.365 \text{ m}^2 + 6.070,-\text{TL}/\text{m}^2 \times 0,75 \times 1.913,40 \text{ m}^2) / 4.278,40 \text{ m}^2 = 5.391,-\text{TL}/\text{m}^2]$ hesaplanmıştır. 183 Ada, 1 nolu parselin değeri ise net alanı üzerinden takdir edilmiştir.

Yukarıda anlatılan değerlendirme sürecine göre parsellerin Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PARSEL TERK ALANI (m ²)	NET YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
183	1	2.093	200	1.893	6.070	11.490.000
184	1	4.278,40	-	4.278	6.070	25.970.000
TOPLAM						37.460.000

7.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrmenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrmenkulün belli

bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

7.2.1 PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri parselin imar durumu ve bölgedeki mevcut projelerin planlamaları dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır.

Varsayımlar

183 Ada 1 Parsel:

- Parsel üzerinde konut/ ofis birimlerden oluşan yapı / yapılar inşa edileceği varsayılmıştır.
- Parselin yola terkten sonra kalan yüzölçümü 1.893 m² ve mevcut imar planı notlarına göre Emsal (E): 2,00'dir. Bu bilgiden hareketle parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan bloğunun emsal alanı; $1.893 \times 2,00 \cong 3.786$ m² olarak hesaplanmıştır. Emsal alana %20 oranında emsal harici alanı dahil edildiğinde $(3.786 \times 0,20) = 757$ m² olmak üzere toplam 4.543 m² olarak hesaplanmıştır.
- Parselin TAKS (taban alanı oturumu) sınırlaması bulunmamakta olup binanın oturum alanı 500 m² olarak esas alınmıştır.
- Bina için bir bodrum kat yapılacağı varsayılmıştır.
- Benzer projeler incelendiğinde % 30'i kadar ortak alan inşa edilebilmektedir. Tüm bu verilerin ışığında toplam inşaat alanı $(500 \text{ m}^2 \times 1 \text{ bodrum kat}) + (4.543 \text{ m}^2 \times 1,30) = 6.405,90$ m² hesaplanmıştır.
- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.

- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşâ edilecek olan bloğun yapı sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 882,-TL'dir. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle m² birim maliyetinin konut alanlarında 1.200,-TL, bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd) 650,-TL, otopark ve teknik hacimlerde ise 500,-TL mertebesinde olacağı varsayılmış konut, ticari, ortak alan, otopark ve teknik hacim büyüklükleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	6.504,90
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	4.543
ORTALAMA KONUT BİRİM ALANI (m ²)	100,00
ORTALAMA KONUT ADEDİ	45
ORTAK ALAN (m ²)	454
OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR (m ²)	1.408,6

- İnşaatın yaklaşık 2 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projenin toplam inşaat maliyeti değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	4.543,00	1.200	5.451.600
ORTAK ALANLAR	454,00	650	295.100
OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	1.408,60	500	704.300
TOPLAM	6.405,60	1.007	6.451.000

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki mevcut projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.
- Yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri)

dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır. Buna göre diğer maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İnşaat Maliyeti	-	6.451.000
Diğer Maliyet Kalemleri		
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	129.020
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	225.785
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	64.510
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	96.765
Müteahhit Ücreti	7,00%	451.570
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		7.418.650

184 Ada 1 Parsel:

- Parselin kamulaştırılacak kısmı bu yönetimde gözardı edilmiştir.
- Parsel üzerinde konut/ ofis birimlerden oluşan yapı / yapılar inşa edileceği varsayılmıştır.
- Parselin yola terkten sonra kalan yüzölçümü 2.365 m² ve mevcut imar planı notlarına göre Emsal (E): 2,00'dir. Bu bilgiden hareketle parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan bloğunun emsal alanı; 2.365 x 2,00 \cong 4.730 m² olarak hesaplanmıştır. Emsal alana %20 oranında emsal harici alanı dahil edildiğinde (4.730 x 0,20) = 946 m² olmak üzere toplam 5.676 m² olarak hesaplanmıştır.
- Parselin TAKS (taban alanı oturumu) sınırlaması bulunmamakta olup binanın oturum alanı 500 m² olarak esas alınmıştır.
- Bina için bir bodrum kat yapılacağı varsayılmıştır.
- Benzer projeler incelendiğinde % 30'i kadar ortak alan inşa edilebilmektedir. Tüm bu verilerin ışığında toplam inşaat alanı (500 m² x 1 bodrum kat) + (5.676 m² x 1,30) = 7.878,80 m² hesaplanmıştır.
- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşâ edilecek olan bloğun yapı sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 882,-TL'dir. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle m² birim maliyetinin konut alanlarında 1.200,-TL, bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd) 650,-TL,

otopark ve teknik hacimlerde ise 500,-TL mertebesinde olacağı varsayılmış konut, ticari, ortak alan, otopark ve teknik hacim büyüklükleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	7.878,80
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	5.676
ORTALAMA KONUT BİRİM ALANI (m ²)	100
ORTALAMA KONUT ADEDİ	57
ORTAK ALAN (m ²)	567
OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR (m ²)	1.635,80

- İnşaatin yaklaşık 2 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projenin toplam inşaat maliyeti değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	5.676,00	1.200	6.811.200
ORTAK ALANLAR	567	650	368.550
OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	1.635,80	500	817.900
TOPLAM	7.878,80	1.015	7.997.650

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatin yapımında bölgedeki mevcut projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.
- Yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır. Buna göre diğer maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İnşaat Maliyeti	-	7.997.650
Diğer Maliyet Kalemleri		
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	159.953
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	279.918
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	79.977
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	119.965
Müteahhit Ücreti	7,00%	559.836
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		9.197.298

7.2.2 PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut ve ticari alanların günümüzdeki değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanmıştır. Konut ve ticari ünitelerin ortalama satış birim değerleri s.33 ve s.34'teki emsal analiz tabloları ile uyumlulaştırılmış ve proje hasılatının bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Yukarıdaki emsal analiz tablolarında da görüleceği üzere konutlar için ortalama m² birim satış değeri yaklaşık 6.071,-TL olarak hesaplanmıştır.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)	YUVARLATILMIŞ HASILAT (TL)
KONUT (183 /1)	4.543	4.968	22.569.624	22.570.000
KONUT (184 /1)	5.676	4.968	28.198.368	28.198.000
TOPLAM	10.219	4.968	50.767.992	50.768.000

7.2.3 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Makroekonomik Büyüklükler:

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE), A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI), Dönemsel Devalüasyon Oranı, Dönem Sonu Kuru ve Ortalama Kur varsayımları ekteki tablolarda sunulmuştur.

Reel İskonto Oranı:

Risksiz getiri oranı olarak Türkiye Cumhuriyeti 10 yıllık tahvil faiz oranı olan %11,09 kullanılmış, olup bu oran %11 olarak yuvarlanmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Satışa Esas Konut ve Ticari Alanları:

Proje bünyesindeki satışa esas toplam konut alanı 183 ada, 1 parselde 4.543 m², 184 ada, 1 parselde ise 5.676 m² olmak üzere toplam 10.219 m² olarak hesaplanmıştır.

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 14.283,80 m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti sayfa 36 ila 39'da 183 ada, 1 parsel için 7.418.650 TL ve 184 ada, 1 parsel için 9.197.298 TL olmak üzere toplam 16.615.948 TL olarak hesaplanmıştır. Bu tutar tabloya dolar cinsinden aktarılmış olup Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan döviz satış kuru kullanılmıştır.

İnşaatın 3 yıl süreceği ve ilk yıl %30, ikinci yıl %40 ve son yıl %30 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Ünitelerin Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Ünite satışlarının 2018 ile 2020 yılları arasında aşağıdaki gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri ve projenin nitelikleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Günümüz ekonomik koşullarındaki konutlar için ortalama m² birim satış değeri yaklaşık 4.968,-TL olarak hesaplanmış olup bu tutarlar tabloya dolar cinsinden aktarılmış, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan döviz satış kuru kullanılmıştır. Satış fiyatlarının dolar bazında sabit kalacağı varsılmıştır.

	2018	2019	2020
Satış Gerçekleşme Oranı	% 15	% 40	% 45
Konut m ² Satış Fiyatı	1.302 USD	1.302 USD	1.302 USD

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parsellerin bugünkü değeri ~ 24.256.000,-TL olarak bulunmuştur.

	2018	2019	2020
Konutların m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (USD)	1.302	1.302	1.302
Satışa Esas Konut Alanı (m ²)	10.219		
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (USD)	13.305.138	13.305.138	13.305.138
Ticari Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (USD)	-	-	-
Satışa Esas Ticari Alan (m ²)	0		
Azami Yıllık Ticari Birim Satış Geliri (USD)	-	-	-
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	13.305.138	13.305.138	13.305.138
Satış Oranı	15%	40%	45%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (USD)	1.995.771	5.322.055	5.987.312
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	14.284		
Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (USD)	304,87		
Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	4.354.702		

25/12/2017 USD/TL	3,816
12/2016 – 11/2017 TÜFE	12,31%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	11%	10%	10%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	9%	8%	8%

Dönem Sonu Kuru	4,152	4,478	4,829
Ortalama Kur	3,984	4,315	4,654

Reel İskonto Oranı	11%	11%	11%
Nominal İskonto Oranı	23%	22%	22%
1 / İskonto Faktörü	1,23	1,51	1,85

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%
--	----

Satış Gelirleri	7.951.021	22.965.226	27.862.222
Satış Oranı	15%	40%	45%
Kümülatif Satış Oranı	15%	55%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	13.305.138	13.305.138	13.305.138
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (USD)	1.995.771	5.322.055	5.987.312
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	7.951.021	22.965.226	27.862.222

İnşaat Maliyeti	5.204.655	7.516.398	6.079.440
İnşaat Gerçekleşme Oranı	30%	40%	30%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	30%	70%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (USD)	4.354.702	4.354.702	4.354.702
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (USD)	1.306.411	1.741.881	1.306.411
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	5.204.655	7.516.398	6.079.440

29/12/2017 İtibarı İle İndirgenmiş Gelir	6.453.227	15.196.513	15.099.874
29/12/2017 İtibarı İle İndirgenmiş İnşaat Maliyeti	4.224.215	4.973.739	3.294.740
29/12/2017 İtibarı İle Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	2.229.012	10.222.774	11.805.134

29/12/2017 İtibarı İle Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	36.749.614
29/12/2017 İtibarı İle Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	12.492.694
29/12/2017 İtibarı İle Projenin Finansal Değeri (TL)	24.256.920

7.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Taşınmazlar üzerinde yapı bulunmaması sebebiyle yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

7.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	37.460.000
Gelir İndirgeme	24.256.000
Uyumlaştırılmış Değer	37.460.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti"

Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Buna göre, Gelir Yaklaşımı gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde

geliştirici karı da yer almaktadır. **Ayrıca bu çalışmada 184 ada, 1 parseldeki kamulaştırılacak alan da dikkat alınmamıştır.**

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımasından hareketle ve gelir yöntemi ile ulaşılan değer 184 ada, 1 parseldeki kamulaştırılacak alanı kapsamaması sebepleriyle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **37.460.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Parsellerdeki Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin değeri ise aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada/Parsel No	Parselin Değeri (TL)	Kiler GYO A.Ş. Hissesi	Kiler GYO A.Ş. Hissenin Değeri (TL)
183/1	11.490.000	119 / 200	6.835.000
184/1	25.970.000	138 / 200	17.920.000
TOPLAM			24.755.000

8. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde GYO kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerdeki **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hisselerin** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen Pazar değerleri toplamı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN		
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	24.755.000,-TL	6.487.839,-USD
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	29.210.900,-TL	7.655.650,-USD

Buldukları bölge, konumları, imar durumları, yapılaşma koşulları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor 2 (iki) suret hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 05 Ocak 2018

(Ekspertiz tarihi: 29 Aralık 2017)

10. BÖLÜM GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI

Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Saygılarımızla,



Muhammed Mustafa YÜKSEL
Harita Mühendisi
(SPK Lisans Belge No: 401651)
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Harita Mühendisi
(SPK Lisans Belge No: 401865)
Sorumlu Değerleme Uzmanı

11. BÖLÜM EKLER

- Konum krokileri
- Tapu suretleri
- TAKBİS kayıtları
- İmar plan örnekleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Resmi İmar Durum Yazısı
- Sözleşme sureti