

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ – BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ

481,482,483,484 ve 485 ADA 1 PARSELLER

YAKUPLU KÖYÜ ARSALARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014-018-GYO-007

Rapor Tarihi: 02.01.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	02. 01. 2015
Rapor No	:	2014-018-GYO-007
Değerleme Tarihi	:	17.11.2014 - 31.12.2014
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü, Çukurbosna Mevkii, 481 Ada, 1 parsel; Bitlitepe Mevkii, 2 pafta, 482 ada, 1 parsel; Bitlitepe Mevkii, 2 pafta, 483 ada, 1 parsel; Çukurbosna Yolu Mevkii, G21A04A2D pafta, 484 ada, 1 parsel ve Çukurbosna Yolu Mevkii, 485 ada, 1 parsel olarak belirtilen, tamamı "Tarla" niteliğindeki gayrimenkuller.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar değeri tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulun Arsa Alanı	:	481 Ada 1 Parsel: 15.481,80 m ² 482 Ada 1 Parsel: 16.158,89 m ² 483 Ada 1 Parsel: 5.713,27 m ² 484 Ada 1 Parsel: 4.463,97 m ² 485 Ada 1 Parsel : 11.247,98 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulun Kapalı Alanı	:	Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulun İmar Durumu	:	481 Ada 1 Parsel: Konut Alanı ve İmar Yolu 482 Ada 1 Parsel: Konut Alanı 483 Ada 1 Parsel: Konut Alanı, Park Alanı ve İmar Yolu 484 Ada 1 Parsel: Sağlık Tesis Alanı 485 Ada 1 Parsel : Sağlık Tesis Alanı, Park Alanı, Dini Tesis Alanı, Konut Alanı

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	66.235.000	28.571.000
KDV Dahil	78.157.000	33.714.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 26.12.2014 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru Rapor içeriğinde 1,-USD = 2,3182TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek Yılmaz AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner Düner
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- 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.



ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	8
4.3	Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler.....	9
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	13
4.4.1	İstanbul İli	13
4.4.2	Beylikdüzü İlçesi	14
4.4.3	Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası	15
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	16
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	16
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	18

5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	18
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	19
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	19
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	22
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	22
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	22
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	23
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	23
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	23
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	24
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
6.2	Swot Analizi	24
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	25
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	25
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	25
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	26
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	27
6.4.3	Gelir İndirgeme Yöntemi / Geliştirme Yaklaşımı	27
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	41



6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	41
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	41
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	41
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	42
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	42
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	43
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	43
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
8	SONUÇ	44
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44
8.2	Nihai Değer Takdiri	44
9	EKLER	45



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 02.01.2015

Rapor Numarası : 2014-018-GYO-007

Raporun Türü : İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü, Çukurbosna Mevkii, 481 Ada, 1 parsel; Bitlitepe Mevkii, 2 pafta, 482 ada, 1 parsel; Bitlitepe Mevkii, 2 pafta, 483 ada, 1 parsel; Çukurbosna Yolu Mevkii, G21A04A2D pafta, 484 ada, 1 parsel ve Çukurbosna Yolu Mevkii, 485 ada, 1 parsel olarak kayıtlı, "Tarla" niteliğindeki gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 01.12.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 02.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 24.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler GYO A.Ş.

Müşteri Adresi : Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi No:96, Kat:3,
34513, Haramidere-Esenyurt / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü, Çukurbosna Mevkii, 481 Ada, 1 parsel no'lu; Bitlitepe Mevkii, 2 pafta, 482 ada, 1 parsel no'lu; Bitlitepe Mevkii, 2 pafta, 483 ada, 1 parsel no'lu; Çukurbosna Yolu Mevkii, G21A04A2D pafta, 484 ada, 1 parsel no'lu ve Çukurbosna Yolu Mevkii, 485 ada, 1 parsel no'lu gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik



açından demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

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

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

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

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okur yazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

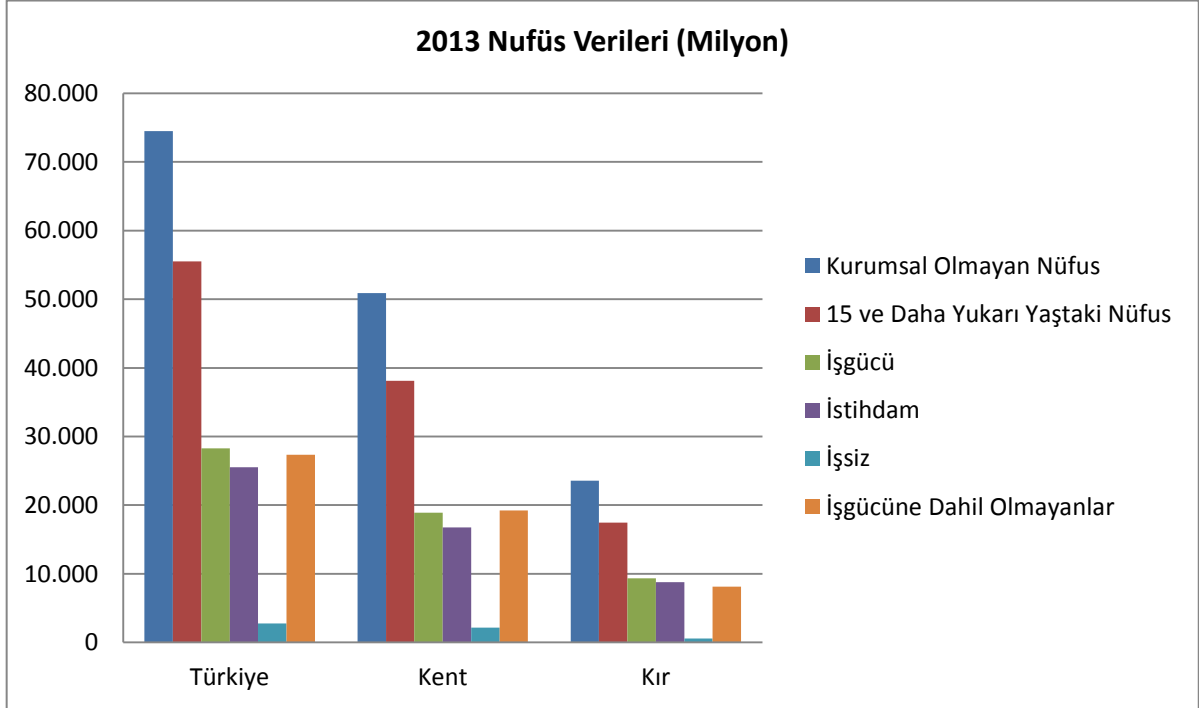
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.604	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.608	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	48	50	54	54
İstihdam Oranı (%)	45	46	43	44	51	50
İşsizlik Oranı (%)	9	10	11	12	6	6
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	12	12	11	12	12	13
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	18	19	20	21	12	14
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115

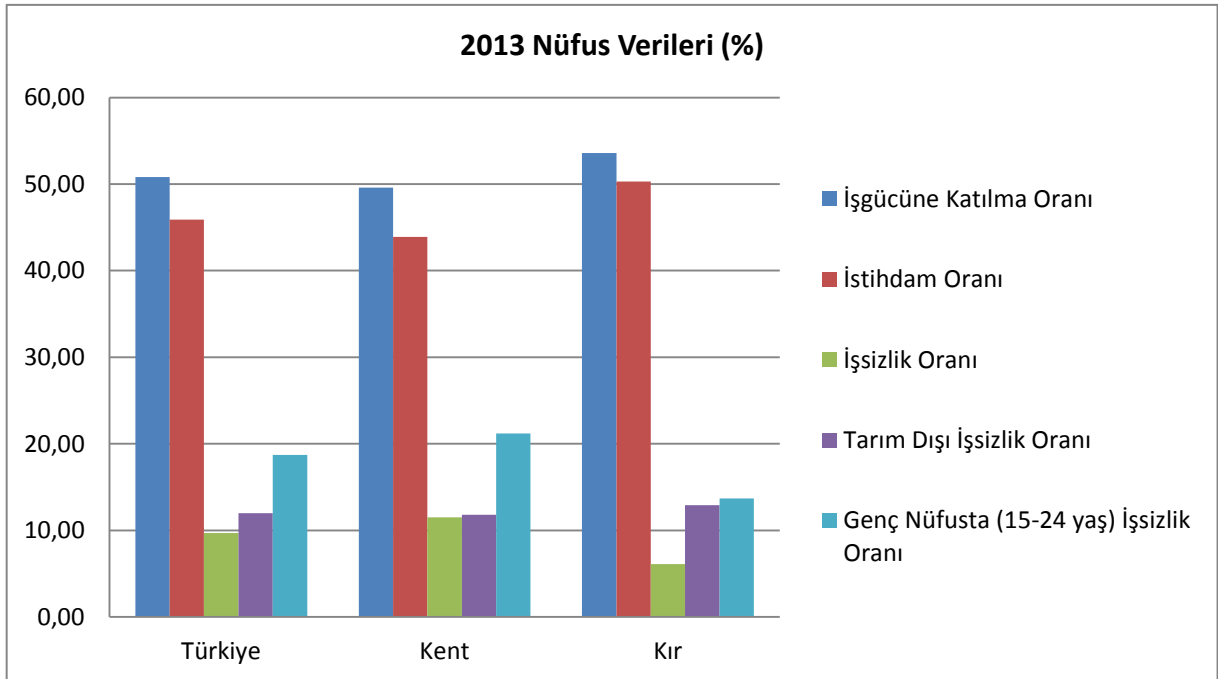
2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak TÜİK)

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kırsal için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kırsal nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne

katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretilmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretilmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreksel büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014*	2015*
GSYİH	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
GSYİH -Kişi Başı	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
Büyüme	8,50%	2,20%	4,00%	3,50%	3,90%
Enflasyon	10,50%	6,20%	7,40%	8,50%	7,20%
Cari Açık	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	-63 Milyar USD	-65 Milyar USD
Cari Açık / GSYİH	9,90%	6,30%	7,90%	6,00%	6,20%
İşsizlik Oranı	9,80%	9,20%	9,70%	9,90%	9,60%

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (* Tahminler, öngörüler)



Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağıllığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14 lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.



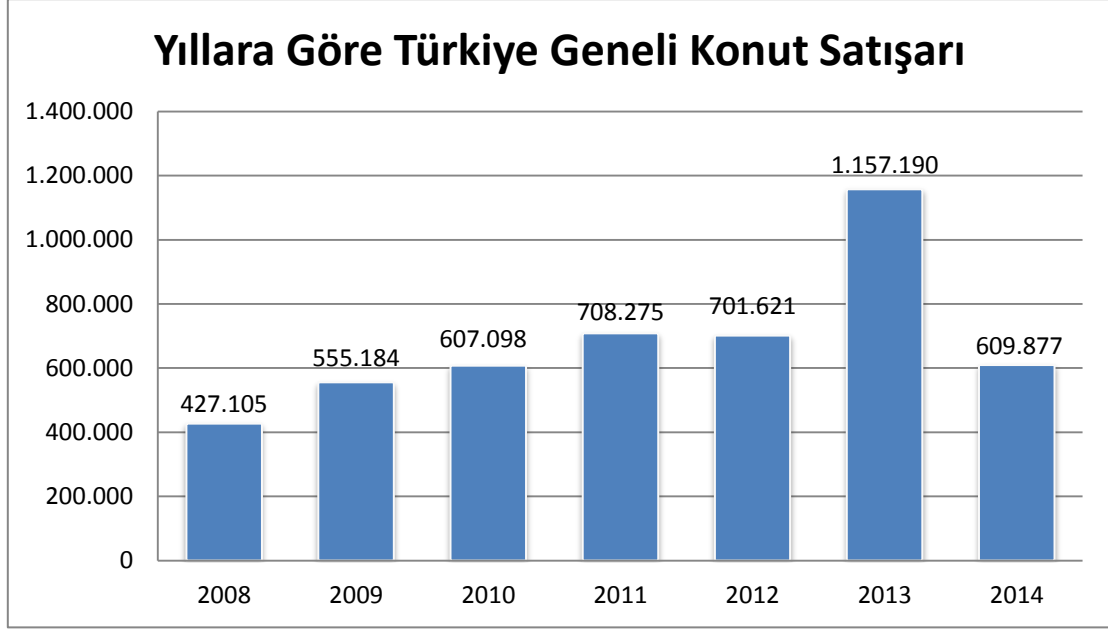
2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı özellikle büyük şehirlerde gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yönelmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

4.3 Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler

2008'in son çeyreğinde ortaya çıkan küresel ekonomik darboğaz ülkemizde de etkisini hissettirmiştir. Ekonomik daralma ilk önce Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü olan inşaat sektörünü etkilemiştir. Konut talebindeki düşüş ile birlikte satışları gerileyen firmalar bir takım avantajlı finansal paketler ile birlikte talebi arttırmaya çalışmışlardır. 2009 yılının ilk çeyreği ile birlikte hafif bir toparlanma sürecine girilmiştir. 2009 yılının 2. çeyreğinde, hükümetin piyasaya hareket sağlamak için KDV ve tapu harcı oranlarında indirim gitmesi konut satışlarında ciddi bir artış sağlamıştır. Daha sonra geçici düzenlemenin ardından piyasalarında toparlanmaya başlamış, 2010 yılından itibaren konut satışları olağan seyrine yükselmiş olup düşüş gösteren kredi faiz oranları ile konut satışlarında artan bir ivme gözlemlenmiştir.



2008-2014¹ Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

Son dönemdeki satışlar incelendiğinde, Türkiye’de 2014 yılına kadar konut satışları artış göstermiştir(2012 yılı hariç). Konut satışı artışında , Türkiye’de düşen konut kredisi faiz oranları, depremsellik nedeniyle eskiden konut stoğu , kentsel dönüşüm bilincinin artması gibi sosyal konular öne çıkmıştır. 2013 yılı itibarı ile düşen konut kredisi faiz oranlarının etkisiyle 1.157.190 konut satışı gerçekleşmiştir.

Konut gelişim süreci incelendiğinde, İstanbul’da sanayi ve hizmet sektörünün çok hızlı şekilde gelişmesiyle, hızlı bir nüfus artışının yaşandığı ve beraberinde düzensiz, alt yapı ve sosyal açıdan yeterli olmayan konut alanlarının oluştuğu görülmüştür.

İstanbul’da 78.144,56 ha (köyler dâhil) konut alanı bulunmakta ve bu alanların %67,58’ini düzenli gelişmiş alanlar, %32,41’ini ise düzensiz gelişmiş alanlar oluşturmaktadır. Düzenli konut alanlarına bakıldığında birçoğunun yoğun bir yapılaşmaya sahip oldukları, otopark ve sosyal donatı açısından yetersiz olduğu da gözlenmektedir.

1999 yılındaki depremin ardından konutların depreme karşı dayanıklılığı sorgulanmaya başlanmış ve deprem öncesinde yapılmış konutlardan daha dayanıklı ve daha iyi inşaat teknolojisine sahip konutlara geçme yönünde bir talep oluşmaya başlamıştır.

Özellikle 2000’li yıllarla birlikte sosyal donatılar açısından zengin, kapalı site tarzı yaşam alanları gelişmeye başlamıştır. Önce bu tür projeler şehir merkezine en yakın mesafede boş arsalar üzerinde geliştirilmiş, bu alanların tükenmesi ile birlikte kent çeperlerine yayılmıştır.

¹ 2014 yılı konut satışları Ocak- Temmuz aylarını kapsamaktadır

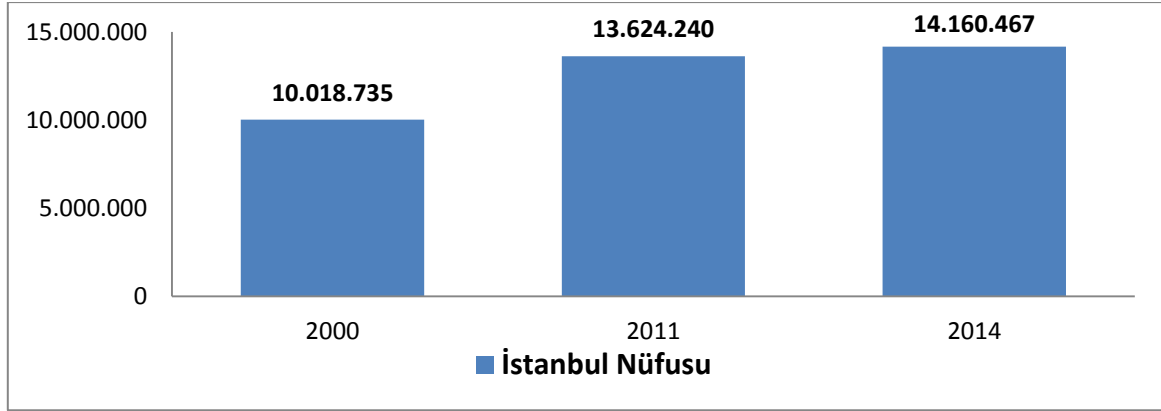
Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul'da nüfus yoğunluğu düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile ilgili yaşanan sıkıntı benzer şekilde Türkiye'nin tamamında yaşanmaktadır. Bu nedenle hükümet tarafından sağlıksız konut alanlarının dönüşümüne yönelik bir kanun hazırlanmış olup bu program sosyal bir politika haline getirilmiştir. Amaç riskli kent dokusunun dönüşümü sağlıklı hale getirilerek, yeniden pazara sunulmasıdır.

Bu nedenle kent merkezi ve yakın çevresinde kentsel dönüşüme yönelik çalışmalar artmıştır. Önümüzdeki dönemde kent merkezindeki konut alanlarının iyileştirilmesi ile birlikte, kentin çeperlerinden merkeze doğru bir hareketin olacağı düşünülmektedir.

Konut ihtiyacını doğuran sebepler incelendiğinde, 3 ana başlık görülmektedir:

- 1) Nüfus Artışı ve Göç Kaynaklı Konut İhtiyacı
- 2) Kentsel Yenileme/Dönüşüm Kaynaklı Konut İhtiyacı
- 3) Deprem Kaynaklı Konut İhtiyacı

İstanbul'da konut stokuna bakıldığında yeni üretilen konutların nüfus artışı kaynaklı konu tarzını karşıladığı görülmektedir. Aşağıdaki bu konu ile ilgili veriler incelenmiştir.



2000-2014 Dönemi İstanbul Nüfus Gelişimi (Kaynak: TÜİK)

- 2000-2011 Yılları Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: 3,68
- 2012 Yılı İstanbul Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü : 3,82
- Nüfus Artış Kaynaklı Konut Talebi: 979.756
- 2000-2011 Yılları Arasında Verilen Ruhsat Verilen Binalardaki Konut Sayısı: 1.084.195

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kaynaklı konut ihtiyacının kentsel dönüşüm kanunu ile birlikte daha hızlı bir şekilde karşılanacağı düşünülmektedir. Fakat kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için imar artışının yapılması gerektiği görülmektedir. Bu durumda ihtiyaç sahiplerinin konutlarının



yanı sıra yeni konut üretimi ortaya çıkacaktır. Bu arzın, nüfus artış kaynaklı konut ihtiyacının bu alanlardan karşılanmasına ön ayak olması beklenmektedir. Ayrıca 2013 yılından itibaren yürürlüğe giren KDV düzenlemesi ile kentsel dönüşüm alanlarında inşaat yapılması bu ihtiyacı desteklemektedir.

Yapı Ruhsatı 01 Ocak 2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projelerinde uygulanacak KDV oranları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirler dışında olan konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 2) 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 3) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde
 - a. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda;
 - i. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - ii. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
 - b. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere inşa edilen konutlarda yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerinde yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29.maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² değeri;
 - i. 500 TL'den az (500 TL hariç) olanlarda;
 1. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 2. Net alanı 150 m²'den fazla olanlar için %18

4.4.2 Beylikdüzü İlçesi

Beylikdüzü ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında yer almaktadır. İlçe güneyde 12.4 km kıyı uzunluğu ile Marmara Denizi'ne, doğuda Avcılar, kuzeyde Esenyurt, batıda ise Büyükçekmece ilçelerine komşu olup yaklaşık 37.38 km² bir alana sahiptir. Beylikdüzü ilçesinde Yakuplu Merkez Mahallesi, Sahil Mahallesi, Marmara Mahallesi, Kavaklı Mahallesi, Gürpınar Mahallesi, Dereağzı Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Büyükşehir Mahallesi, Barış Mahallesi ve Adnan Kahveci Mahallesi olmak üzere 10 mahalle bulunmaktadır.



Beylikdüzü, Avrupa ve Asya'yı bağlayan E-5 karayolu üzerinde olması nedeniyle önemli bir stratejik konuma sahiptir. Ambarlı ticaret limanının ilçede olması ilçenin stratejik önemini artırmaktadır. İlçe Atatürk Havaalanı'na 21 km. uzaklıktadır. Metrobüs hattı ilçeye kadar ulaşmıştır. Metrobüs ile Beylikdüzü'nden Söğütlüçeşmeye ulaşım 83 dakikadır.

Beylikdüzü önceki yıllarda ikinci konutların yer aldığı bir sayfiye yeri iken zaman içinde artan nüfus ve yapılaşma baskısı nedeniyle kimlik değiştirmiş, birinci konutlar hızla artmıştır. İlçe 2000 yılından sonra planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış, kaçak yapılaşması olmayan, depreme dayanıklı binaları ile örnek gösterilen bir kent olarak büyümüştür. Beylikdüzü 2008 yılından önce Büyükçekmece'ye bağlı iken, 2008 yılında Gürpınar ve Yakuplu ilk kademe belediyelerinin katılımı ile ilçe haline gelmiştir. ADNKS'e göre, ilçenin 2008 yılında 185.633 olan nüfusu 2012 yılında 229.115'e ulaşmıştır. Beylikdüzü'nde nüfusun artış sebepleri arasında ulaşımın kolaylığı, önemli ticaret yolları üzerinde olması, ithalat ve ihracat limanına sahip oluşu, ticaretin gelişmesi, İstanbul merkezde nüfusun artması ve konut fiyatlarının yükselmesi, ilçede yüksek yapılardan oluşan konutların yoğunluğu, binaların büyük kısmının depreme dayanıklı olması sayılabilir.

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, Marmara Park, Migros ve Beylicium gibi alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

4.4.3 Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası

Beylikdüzü İlçesi özellikle 2000 yılından sonra planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamıştır. Kaçak yapılaşması olmayan, depreme dayanıklı binaları ile öne çıkan bir bölgedir. Alışveriş merkezleri, toplu konut projeleri, kültür merkezi, özel sağlık kuruluşları, sağlık ocakları, eğitim kurumları, sosyal donatı alanlarıyla sürekli gelişmektedir.

Gayrimenkul pazarında konut ağırlıklı bir bölge olan Beylikdüzü'nde incelenen 12 adet konut projesi ve geliştirici firmaları ile birim metrekare satış fiyatları şöyledir:

Proje Adı	Geliştirici Firma	TL/m ²
Beyaz Residence Güneşli	Beyaz İnşaat	4.146
West Wall Marina Villaları	Durak Plus Gayrimenkul	3.845
Demir Romance	Demir İnşaat	3.713
Kalekent	Gül Yapı - Liv Yapı	3.424
Saklıhan Konakları	Saklıhan İnşaat	3.325
Kavaklı Konakları	Gül Yapı	3.070
Konformist Residence	Bahar Işıl İnşaat	3.070
Eston Deniz	Eston Yapı	2.883
Makyol Yaşam Beylikdüzü	Makyol İnşaat	2.838
Vista Konakları	Gül İnşaat	2.802
Arena Residence	Pusula İnşaat	2.762
Blue Residence	Enyap İnşaat	2.218

Beylikdüzü Konut Projeleri (Kaynak: Reidin.com)

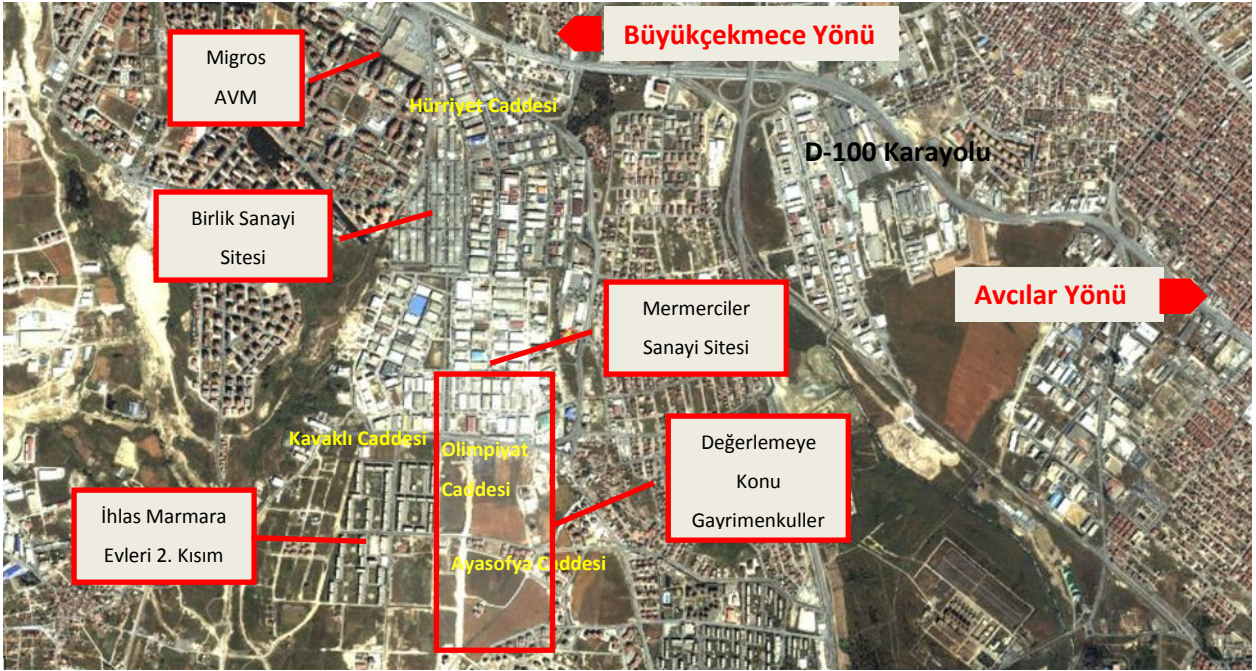
Geliştirilen projelerde birim satış fiyatları **2.218 – 4.146 TL** arasında değişmektedir. Demir Romance, Kalekent ve Makyol Yaşam Beylikdüzü 2015 ve 2016 yıllarında tamamlanacak projeler olup fiyatlar **2.838 ve 3.713 TL** arasındadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

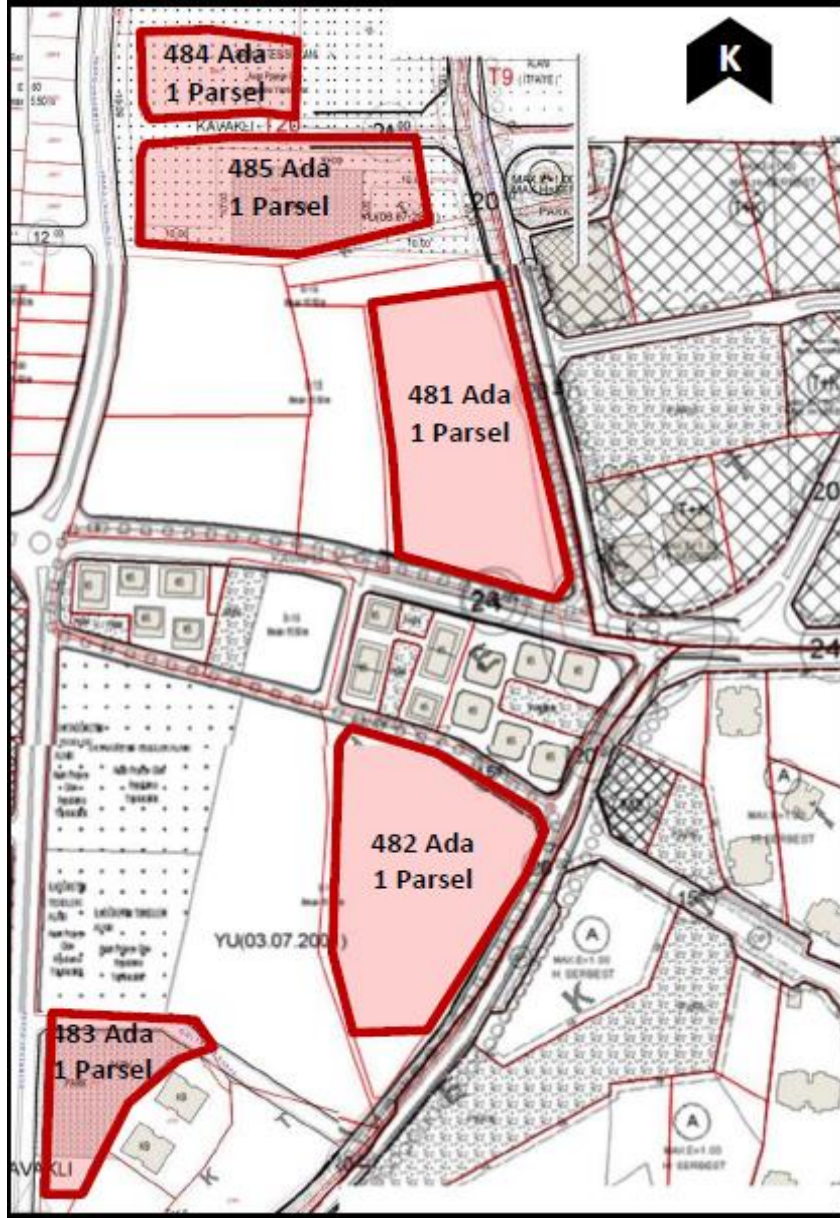
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu semtinde yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlara ulaşım için, D-100 Karayolu üzerinde Büyükçekmece-Avcılar istikametinde yan yolda ilerlerken, Migros AVM'den sonra sağa doğru Hürriyet Bulvarı'na dönülür. Bu yol üzerinde ilerlenerek Kavaklı Caddesine gelinir. Kavaklı Caddesi'nden sola doğru, Şehitler Caddesi'ne dönülür. 481 ada 1 parsel Şehitler Caddesi üzerindedir. Şehitler Caddesinden devam edilerek Ayasofya Caddesi'ne gelinir. Bu caddede sağa dönülür. Ayasofya ile Olimpiyat caddelerinin keşiştiği yerde sola doğru ilerlenir. Gültekin Sokak ve Olimpiyat caddelerinin keşiştiği yerde 483 ada 1 parsel yer almaktadır. Gültekin sokakta 50 mt ilerlendiğinde 482 ada 1 parsel gelinir. Ayasofya ile Olimpiyat caddelerini keşiştiği yerde sağa doğru dönülerek yaklaşık 80-100 mt ilerlendiğinde ise 484 ada 1 parsel ile 485 ada 1 parsel'e ulaşılır.

Parseller D-100 karayoluna ve metrobüse yaklaşık 4 km, Atatürk Havaalanı'na yaklaşık 21 km, Ambarlı Limanı'na yaklaşık 4 km mesafededir. Taşınmazlar mevcutta yapılaşmamış olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yakın Çevresi ve Alanın Güncel Uydu Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Yakuplu semti, genellikle site tarzı yapılaşmış, orta gelir grubuna hitap eden konutların yoğun olarak bulunduğu bir bölgedir. Taşınmazların konumlandığı bölge bulunduğu konum itibariyle merkezi iş alanlarına uzak olup yeni yapılaşan bir bölge niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde bilinirliği yüksek olan 2 etaptan meydana gelmiş “İhlas Marmara Evleri” sitesi yer almaktadır. Ayrıca değerlendirme konusu parsellerin hemen kuzeyinde, Kavaklı Caddesi üzerinde Mermerciler Sitesi bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma ile kısıtlı olup, özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Değerleme konusu parselin geometrik şekilleri biçimsiz olup, topografik yapısı düze yakındır.

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü
Mahallesi	:					
Köyü	:	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu
Sokağı	:					
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
Yüzölçümü	:	15.481,80 m ²	16.158,89m ²	5.713,27 m ²	4.463,97 m ²	11.247,98m ²
Maliki	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Niteliği	:	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Tapu Tarihi	:	28.02.2011	28.02.2011	28.02.2011	28.02.2011	28.02.2011
Yevmiye No	:	3576	3576	3576	3576	3576
Cilt No	:	46	1	1	47	47
Sayfa No	:	4587	86	90	4647	4648

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Beylikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 04.12.2014 tarihinde yapılan incelemede ve ekte sunulan takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların 28.02.2011 tarih ve 3576 yevmiye numarası ile unvan değişikliği sonucu tescil edildiği görülmüştür.

Gayrimenkullerin Rehin Hakları Hanesinde

Denizbank A.Ş. lehine, akdi faiz oranı ile, 1. dereceden, FBK müddetle, 22.500.000.-USD bedelinde müşterek ipotek (Tarih: 30.11.2007, Yevmiye no: 20900)

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesinin "a" bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler."

Denizbank Avrupa Kurumsal Şubesi'nin 15.12.2014 tarihli yazısına göre, değerleme konusu gayrimenkuller üzerindeki ipotek, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın proje finansmanı için kullandığı ve kullanacağı kredilere teminat oluşturmak üzere tesis edilmiştir. Söz konusu ipotek yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'nin 1. Fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmazlar üzerindeki ipotek, taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel teşkil etmemektedir.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İstanbul Beylikdüzü Belediyesi'nde 18.11.2014 tarihinde değerlemeye konu parsellerin imar durumları incelenmiştir. Parseller birbirine yakın konumda bulunmaktadır.

481 Ada 1 Parsel: 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Konut Alanında ve İmar Yolunda kalmakta olup Konut Alanının yapılanma koşulları $E=1.60, H_{max}=15.50'$ dir.

482 Ada 1 Parsel: 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Konut Alanında kalmaktadır. Yapılanma koşulları $E=1.60 H_{max}=15.50$ olarak planlanmıştır.

483 Ada 1 Parsel: 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Konut Alanı, Park Alanı ve İmar Yolunda kalmaktadır. Konut alanında kalan kısmın yapılanma şartları $E=1.60, H_{max}=15.50'$ dir.

484 Ada 1 Parsel: 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanında kalmakta iken söz konusu parselin de yer aldığı bölgede 16.07.2010 tarihinde Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında Sağlık Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

485 Ada 1 Parsel: 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı, Dini Tesis Alanı, Spor Tesis Alanı, Park Alanı ve Konut Alanında kalmakta iken, söz konusu parselin de yer aldığı bölgede 16.07.2010 tarihinde Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında bu parselin bir kısmı Sağlık Tesis Alanı, bir kısmı Park Alanı, bir kısmı Dini Tesis Alanı ve bir kısmı da Konut Alanı olarak planlanmıştır. Konut Alanının yapılaşma koşulları $E=1.60$, $H_{max}=15.50$ 'dir.

Değerlemeye konu taşınmazlar Arazi Toplulaştırma ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama alanında kalmaktadır. Bu parsellerin yer aldığı bölgede Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından plan notu tadilatı hazırlanmış olup bu plan notu 02.07.2012 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Rapor ekinde de yer alan söz konusu plan notuna göre;

“ Arazi Toplulaştırma Alanı içerisinde tevhid sonucu oluşan 20.000 m²'den büyük parsellerde planda verilen emsal değeri %55 arttırılarak uygulama yapılır. Bu uygulama esnasında parsel alanının %20'sinin Okul Alanı, Sağlık Alanı, Yeşil Alan v.b. donatı alanı olarak kullanılmak üzere kamuya terk edilmesi şarttır.(...) Arazi Toplulaştırma Alanı içerisinde tevhid sonucu oluşan 20.000m²'den büyük parseller dışında kalan parsellerde 1/1000 Ölçekli planda verilen emsal değerlerine göre uygulama yapılacaktır. 20.000 m²'den büyük parsellerin ifraz edilerek tevhid edilmesi veya imar uygulamasına girmesi halinde bu parsellerde ve bu parsellerin tevhid sonucu oluşacak parsellerde ifraz ve imar uygulaması öncesinde verilen emsal değerlerine ($E:1$, $E:1.60$) göre uygulama yapılacaktır. Ancak 600 m²'den küçük parsellerde 1/1000 Ölçekli plan paftasında verilmiş olan emsal değerleri %55 azaltılacaktır. Bu alanda 20.000 m²'den büyük parsellerde ve yapı adasının tamamının tevhid edilmesiyle yapılan uygulamalarda $H_{maks}:40.50$ m olup, bunun dışındaki uygulamalarda 1/1000 ölçekli plan paftalarında verilen yükseklik değerlerine uyulacaktır. Plan değişikliği yapılmadan arazi toplulaştırma alanı sınırları değiştirilemez. (...). Arazi Toplulaştırma Alanında yer alan donatı alanlarında büyüklüklerin azaltılmaması ve ilgili kamu kurumundan (Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın ilgili birimleri ve İl Millî Eğitim Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü vb.) uygun görüş alınması şartıyla aynı imar adası içinde yer değişikliği yapılabilir. Yol alanları ile ilgili uygulamalarda iptal edilen yol alanları emsal hesabına dahil edilmeyecek ve donatı alanları olarak düzenlenecektir. Bu uygulamalar sonucu tevhid edilen parsellerin 20.000 m²'den büyük olması halinde parsel alanlarının %20'si ilave donatı alanı olarak ayrılacaktır. Bu işlem sırasında donatı alanları kamu eline geçmeden

imarlı alanlarda inşaat ruhsatı düzenlenemez. Donatı alanlarının yer değişikliğine ilişkin plan değişikliği yapılmadan imarlı kısımlarda yapı kullanma izin belgesi düzenlenmez. (...).”

Bu plan notu çerçevesinde değerlemeye konu taşınmazların birleştirilerek 2 ha büyüklüğe ulaşması durumunda emsal değeri %55 artırılmakta, yapılaşma koşulları E=2.48, Hmax=40.50 olmaktadır.

Beylikdüzü 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parsellerin imar durumu aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Ada/Parsel No	Alan Kullanım Kararı	Onaylı Plan
481/1	Konut Alanı İmar Yolu	21.01.2007 Tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı
482/1	Konut Alanı	
483/1	Konut Alanı	
	Park Alanı İmar Yolu	
484/1	Sağlık Tesis Alanı	16.07.2010 Tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı Tadilatı
485/1	Konut Alanı	
	Sağlık Tesis Alanı	
	Dini Tesis Alanı Park Alanı	

Değerlemeye konu parsellerin daha önce terkleri yapılmış olup, terk miktarları tapu kayıtlarından elde edilmiştir. Parsellerin yer aldığı bölgede 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulanacaktır. Her iki uygulama sonrasında parsellerin toplamda %40'ı bedelsiz olarak donatı alanlarına ayrılmış olacaktır. Bu durumda parsellerin maksimum ikinci terk oranları ve kalacak minimum yüzölçümleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Parsel No	1. Yüzölçümü	1.Terk Oranı (%)**	2. Yüzölçümü(m ²)	2. Terk Oranı (%) ***	3. Yüzölçüm(m ²)
481/1	19.935,30	22,34	15.481,80	17,66	11.961,18
482/1	21.920,00	26,28	16.158,89	13,72	13.152,00
483/1	7.760,00	26,38	5.713,27	13,62	4.656,00
484/1 *	23.862,44	34,05	4.463,97	5,95	14.295,86
485/1*		34,05	11.247,98	5,95	
Toplam(m²)	73.441,74		53.065,91		44.065,04



***Eski 824 parselin ifrazından oluşmuş parseller**

****Tapu kayıtlarına göre hesaplanmıştır.**

*****Toplam terk max=%40 olacak şekilde hesaplanmıştır.**

Değerleme konusu taşınmazların resmi imar durum yazıları 19.11.2014 tarih ve 39731731-310.05-53772 sayılı yazı ile alınmış olup rapor ekindedir.

İmar plan notlarına göre tevhid edilerek yüzölçümü 20.000 m² yi geçen parsellerin emsal değeri %55 arttırılarak uygulama yapılabilecektir. Aynı yapı adasında ve birbirine yakın konumda bulunan 481 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel ve 485 ada 1 parselin tevhid edilerek bu plan notundan faydalanma ihtimalleri yüksektir.

482 ada 1 parsel ve 483 ada 1 parsel diğer taşınmazlarla ayrı yapı adalarında yer aldığından, diğer taşınmazlarla tevhid edilme ve plan notlarının getirdiği emsal artışından faydalanma ihtimalleri düşüktür.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada parseller ile ilgili herhangi bir onaylı proje, ruhsat vb belgeye rastlanmamıştır.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu parsellerin son 3 yıl içerisinde hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın imar durumu açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

5.3.6 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu arsalar üzerinde geliştirilmiş, onaylı herhangi bir proje bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Taşınmazlardan 481 ada 1 parselin geometrisi nispeten düzgündür. Diğer taşınmazların biçimsiz birer geometrik şekilleri vardır. Söz konusu parseller düz bir topografyaya sahiptir.

5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp, zemin yabani ot kaplıdır.
- Parseller düz bir topografyaya sahiptir.
- Parseller üzerinde parsel sınırlarını belirleyen herhangi bir işaret yoktur.
- Bölgede ağırlıklı olarak konut fonksiyonu gelişmektedir.
- Parsellerin çevresindeki yolların büyük kısmı asfaltlanmıştır. Olimpiyat Caddesi'nin 484 ada 1 parsel ve 485 ada 1 parselden geçen kısmı açılmamış olup parsellere bu yoldan ulaşım henüz sağlanamamaktadır.
- 481 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel ve 485 ada 1 parsel aynı yapı adası içerisinde; 482 ada 1 parsel diğer taşınmazlardan ayrı bir yapı adası içerisinde; 483 ada 1 parsel diğer taşınmazlardan ayrı bir yapı adası içerisinde yer almaktadır.
- Parsellerin yer aldığı bölge yeni gelişmekte olup taşınmazların etrafında çok sayıda yapılaşmamış boş parsel bulunmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Gayrimenkuller planlı gelişen ve nispeten yeni yapılaşan bir bölgede yer almaktadırlar.
- Gayrimenkullerin yeri, konumu, algılanabilirliği ve satış pazarlama kabiliyeti yüksektir.
- İmar plan notlarına göre tevhid edilerek yüzölçümü 2 ha geçen parsellerin emsal değeri %55 arttırılarak uygulama yapılabilecektir. Aynı yapı adasında ve birbirine yakın konumda bulunan 481 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel ve 485 ada 1 parselin tevhid edilerek bu plan notundan faydalanma ihtimalleri yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları büyük oranda tamamlanmıştır.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- İmar planındaki donatı alanlarının hayata geçirilebilmesi için,3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması kapsamında parsellerden düzenleme ortaklık payı alınacak ve parsellerin yüzölçümleri bir miktar küçülecektir.
- 482 ada 1 parsel ve 483 ada 1 parsel diğer taşınmazlarla ayrı yapı adalarında yer aldığından, diğer taşınmazlarla tevhid edilme ve plan notlarının getirdiği emsal artışından faydalanma ihtimalleri düşüktür.
- Yolların bir bölümü açılmamıştır.
- Parseller metrobüse yürüme mesafesinden daha uzaktır.

Fırsatlar

- Beylikdüzü hızlı gelişen bir bölgedir. Bu bölgede yeni konut projeleri hayata geçirilmektedir.
- Metrobüs, Beylikdüzü'ne erişimi kolaylaştırmakta ve bölgenin değerini artırmaktadır.

Tehditler

- Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemektedir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Mahallinde yapılan araştırmada bölgedeki arsalar ile ilgili yapılmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde oranların arsanın büyüklüğü, konumu, hisseli olup olmaması gibi faktörlere bağlı olarak; inşa edilecek projelerde “inşa edilen konutların %40 ı arsa sahibine %60 ı mütteahite” veya “%50 si arsa sahibi %50 si müteahhit firmaya” ait olacak şekilde olduğu öğrenilmiştir.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Bölge gelişmekte olan bir bölge olduğu için yakın çevresinde konu mülklere emsal teşkil edilebilecek halen satışta olan boş arsalar ulaşılmıştır.

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı TL	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Marmara Mahallesi İhlas Marmara Evleri arkası (Kavaklı yönü)	Söz konusu parsellere çok yakın mesafede, KAKS 1.60 konut imarlı arsa	4.250	8.450.000 TL	1.988 TL	Asila Gayrimenkul 0545 454 32 38
Emsal 2	Kavaklı Mahallesi	E=1.60, H=15.50 , söz konusu mülklere yakın konumda, Kocatepe Caddesi'ne paralel sokağa cepheli, arsa	807	1.550.000 TL	1.921 TL	Turkalite 0533 544 88 44
Emsal 3	Kavaklı Mahallesi	İhlas Marmara 2 Evleri yanı E=1.60, H=15.50	884	1.620.000 TL	1.833 TL	Beylik Emlak 0532 059 39 04
Emsal 4	Kavaklı Mahallesi	İhlas Marmara 2 Evleri civarında, E=1.60 H=15.50	896	1.550.000 TL	1.730 TL	Arm Gayrimenkul 0554 797 16 32
Emsal 5	Konu arsaların yaklaşık 2 km batısında 232 Ada 6,7,9 ve 10 parseller	4 ayrı parselden oluşan TAKS:0,30 3 kat konut imarlı arsa	1.600	1.350.000 TL	844 TL	Güngören Emlak 0212 643 59 59
Emsal 6	İhlas Marmara yakınında	E=1,90, Hmaks:24,50 Konut imarlı, ana caddeye cepheli	8.500	19.000.000 TL	2.235 TL	Asila Gayrimenkul 0545 454 32 38

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bölgede konu mülke yakın mesafedeki satılık arsa verileri ile ilgili incelemeler yapılmıştır.

Satılık Arsa Emsalleri

- İhlas Marmara 2 projesi civarında yer alan ve değerlemeye konu parsellerle aynı yapılanma koşullarına sahip arsaların m2 fiyatı 1.730-2.235 TL (775-850 USD) civarında değişmektedir. (Emlak34-0532 586 55 57, Arm Gayrimenkul- 0554 797 16 32)
- Satışta olan arsaların satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal tablosunda yer alan emsalleri portföyünde bulunduran emlakçılar, satışta olan arsaların tüm terklerinin yapılmış, net yüzölçümlü arsalar olduğunu beyan etmişlerdir.
- Beylikdüzü Belediyesi'nden alınan bilgiye göre 2014 yılı için emlak vergisine esas asgari rayiç bedelleri 484 ada 1 parsel için 213 TL/m², diğer 4 taşınmaz için 191 TL/m²'dir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Her ne kadar mevcut durumda değerlendirme konusu parsellerin bir kısmı donatı alanında yer alsada İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması sonrası değerlendirme konusu parsellerin önceki yüzölçümlerinden %40 oranına kadar Düzenleme Ortaklık Payı kesilmesinin ardından parselin kalan net yüzölçümlerinin tamamının konut alanında kalması beklenmektedir. Bu yüzden emsaller değerlendirilirken konu arsaların düzenleme sonrası net alanlarının tamamının konut imarlı olacağı varsayılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların mevki, parsel alanı, çevresinin teşekkül tarzı, parsel üzerinde inşaa edilebilme koşulları, mevcut ve yasal durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri ile bölgede satış gören bina emsalleri dikkate alınarak, arsa birim satış değeri **1.450 /m²** olarak hesaplanmıştır. Arsa emsal değerlendirme tablosu aşağıdaki belirtilmiştir.

EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU												
Alan (m ²)	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
	4.250	m ²	807	m ²	884	m ²	896	m ²	1.600	m ²	8.500	m ²
İstenen Fiyat (TL)	8.450.000		1.550.000		1.620.000		1.550.000		1.350.000		19.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	7.182.500		1.317.500		1.377.000		1.317.500		1.147.500		16.150.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	0%		-5%		-5%		-5%		0%		0%	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	0%		15%		15%		15%		0%		0%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%		0%		-60%		15%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	1690	TL/m ²	1469	TL/m ²	1402	TL/m ²	1323	TL/m ²	1148	TL/m ²	1615	TL/m ²
Emsal Ortalaması	1.441											



Değerleme konusu arsalar arazi toplulaştırma alanında yer almakta olup arazi toplulaştırması sonrası yüzölçümlerinin 20.000 m² yi aşması durumunda ilave yapılaşma hakkında faydalancaklardır. Emsal tablosunda yer alan emsal arsaların arazi toplulaştırma sınırı içerisinde olup olmadıkları bilinmemekle birlikte, yüzölçümlerinin küçük olmaları ve farklı şahıslara ait olmaları nedeniyle arazi toplulaştırmasının sağlayacağı ilave yapılaşma hakkından faydalanmaları çok güçtür.

Değerleme konusu parsellerden toplulaştırma yapılabilecekler olanlarında (481 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel ve 485 ada 1 parselin) yüzölçümü 20.000 m² yi geçtiği takdirde parsellerin emsal değerinde %55 arttırılarak uygulama yapılabilecektir. Bu uygulama esnasında parsel alanının %20'sinin Okul Alanı, Sağlık Alanı, Yeşil Alan v.b. donatı alanı olarak kullanılmak üzere kamuya terk edilmesi şarttır.

Ancak bölgede henüz İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulamasının tamamlanmamış olması, arazi toplulaştırmanın da zaman alacağı düşünülerek değerlendirme konusu taşınmazların bu avantajdan sağlayacakları değer artışı %10 oranında kabul edilmiştir.

Buna göre; Taşınmazların hesaplanan ortalama birim m² değeri: 1.450 TL

1.450 TL/m² X 1,10 = 1.595 TL/ m² (İmar artışından faydalanabilecek parseller için)

Parsellerin birbirlerine bağlı durumları değerlendirilerek birim m2 satış fiyatları takdir edilmiştir.

Parseller	Yüzölçümü (m2)	Emsal	İnşaat Alanı (m2)	Birim M2 Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)
481/1+484/1+485/1	26.257,04	2,48	65.117,47	1600	42.011.270
482/1	13.152,00	1,60	21.043,20	1350	17.755.200
483/1	4.656,00	1,60	7.449,60	1450	6.751.200
Toplam	44.065,04		93.610,27	1.510	66.517.670

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu arsalar üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yöntemi / Geliştirme Yaklaşımı

Parseller üzerinde değer tespiti için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazlara yakın durumdaki yapıyı süren projelerdeki fiyatlar araştırılmış olup proje satış fiyatları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Satılık Konut Emsalleri

BÖLGEDE SATIŞTA OLAN PROJELER							
Sıra No	Proje Adı	Müteahhit Firma	Konut Adedi	Teslim Tarihi	Minimum Daire Alanı(m ²)	Maksimum Daire Alanı(m ²)	Ortalama Birim m ² Satış Değeri (TL)
1	Kalekent	Gül Yapı ve Liv Yapı	1471	Aralık 2015	54	223	3.453,73
2	Ahenk İstanbul	Emin Otomotiv	500	Eylül 2015	69	289	2.983,92
3	Kavaklı Konakları	Gül Yapı	286	Bitti	123	180	3.002,03
4	Dumanpark Evleri	Dumanlar İnşaat	64	Nisan 2015	55	196	2.269,25

Konut birim satış bedeli bölgede ortalama olarak 3.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Fakat bu rakamlar üzerinden pazarlık payları mevcuttur.

Varsayımlar

- 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulaması sonrasında aynı yapı adası içerisinde bulunan 481 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel ve 485 ada 1 parselin birbirine yakın konumlanacağı, bu sebeple birbirleriyle tevhid edilerek Arazi Toplulaştırma Alanında kalan parseller için geçerli olan plan notu doğrultusunda yapılanma koşullarının E=2.48, Hmax=40,50 olacağı varsayılmıştır.
- 482 ada 1 parsel ve 483 ada 1 parselin ayrı ayrı yapı adalarında olmaları, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamasında uygulamaya giren parsellerin uygulama sonrasında yasa gereği eski yerlerine en yakın yerde konumlanmaları gerektiği göz önüne alınarak 482 ada 1 parselin ve 483 ada 1 parselin ayrı ayrı yapılaşacağı varsayılmıştır.
- 481 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel ve 485 ada 1 parselde 1 nolu; 482 ada 1 parselde 2 nolu; 483 ada 1 parselde 3 nolu proje geliştirilmiştir.

(481/1+484/1+485/1) Parsellere Ait Hesaplamalar

- Konu parseller toplulaştırılarak ilave emsal alanı elde edebilecekleri için değerlemede imar artışları göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal alana ilave olarak imar yönetmeliğinden hareketle %20 oranında bir emsal harici alan olacağı kabul edilmiştir.
- Proje ortalama konut büyüklüğü 100 m2 olarak kabul edilmiştir.

- Projenin 2015 3. çeyreğinde satışa başlayacağı kabul edilmiştir.
- Birim maliyetler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı birim m2 maliyetleri ve konut projelerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.
- Bu maliyetlere ilave olarak %25 oranında diğer maliyetlerin olacağı kabul edilmiştir.

Müh. & Mim. Ücretleri	2,5%
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	3,5%
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%
Yasal İzinler & Danışmanlık	3,0%
Teslim	3,0%
Rezerv	2,0%
Müteahhit Ücreti	10,0%

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyatı, elektrik altyapısı, atık-çeme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Mühendislik ve mimarlık ücretleri içerisinde; elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi kalemleri yer almaktadır.
- Yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri ayrı bir kalem olarak hesaplanmıştır.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin belli ölçüde değişebileceği öngörülmektedir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Konut satış fiyatlarında yıllık bazda %5 oranında artış olacağı kabul edilmiştir. Konut satışlarının ruhsat alımıyla birlikte başlayacağı ve 2018 yılına kadar devam edeceği kabul edilmiştir.
- Pazarlama maliyeti konut satış geliri üzerinden %3 olarak kabul edilmiştir. Yıllar bazında ağırlıkları farklılaştırılmıştır.
- Geliştirici primi %18 olarak kabul edilmiştir.



- Değerleme çalışmasında 10 yıllık USD bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,50 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 olarak belirlenmiştir.

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (481/1+484/1+485/1)

Ada	481-484-485
Parsel	1
Konut İmarlı Net Alanı(m2)	26.257,04
Net Arsa Alanı	26.257
TAKS	
Emsal	2,48
Taban Alanı(m2)	5.251,41
Emsal Alanı(m2)	65.117
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%
Emsal Harici Alan (m2)	13.023
Satılabilir Alanı(m2)	78.141
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	781
Otopark Adedi	781
Otopark Alanı (m2)	23.442
Siğınak (m2)	3.256
Sosyal Tesis (m2)	500
Toplam Bodrum Kat (m2)	27.198
Brüt İnşaat Alanı (m2)	105.339
Daire Adedi	781
Peyzaj Alanı (m2)	21.006

Kabuller

Satılabilir Alan: Emsal alana %20 oranında emsal harici alan dahil edilerek hesaplanmıştır.

Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır.

Siğınak Alanı: Her 20 m2 emsal alanı için 1 m2 siğınak alanı hesaplanmıştır.

Otopark alanı: Her araç başına 30 m2 otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır.

**İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (481/1+484/1+485/1)**

		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
	TOPLAM	0	1	2	3	4
Satılabilir Alan	78.141					
Unite Sayısı	781					
Unite Birim Satış Değeri, USD/m²	1.208					
Unite Alanı (m2)	100					
Arsa Alanı (m2)	26.257					
Konut Değeri Artış Oranı	5,0%					
Daire Satış Gelirleri						
Ünite Satış Değeri (USD)			120.783	126.823	133.164	139.822
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	1.301		1.208	1.268	1.332	1.398
Fiyat Artışı				5,0%	5,0%	5,0%
Satış Hızı	%100,0		20%	30,0%	30,0%	20,0%
Satış Adedi	781		156	234	234	156
Satılan Metrekare	78141		15628	23442	23442	15628
Toplam Satış Gelirleri (USD)	101.674.599		18.876.257	29.730.105	31.216.610	21.851.627
Giderler						
Satış - Pazarlama (USD)	%3,0		755.050	891.903	936.498	466.786
Toplam Giderler	3.050.238		755.050	891.903	936.498	466.786
Brüt Gelir	98.624.361	0	18.121.207	28.838.202	30.280.112	21.384.841
Geliştirici Karı	18,0%		3.397.726	5.351.419	5.618.990	3.933.293
Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılımı	100,0%		20%	50%	30%	
Geliştirme Maliyeti	53.801.500		10.760.300	26.900.750	16.140.450	
Nakit Akışları	26.521.434	0	3.963.181	-3.413.967	8.520.672	17.451.548

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Riks Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	19.098.734	18.807.001	18.521.423
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	19.100.000	18.810.000	18.520.000
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	44.274.684	43.598.389	42.936.362
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	44.270.000	43.600.000	42.940.000

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Riks Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	33.515.400	33.064.312	32.622.151
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	33.520.000	33.060.000	32.620.000
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	77.695.400	76.649.689	75.624.670
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	77.700.000	76.650.000	75.620.000

(482-1) Parsellere Ait Hesaplamalar

- Konu parselin mevcut imar durumu üzerinden hak kazanacağı kabul edilmiştir.
- Emsal alana ilave olarak imar yönetmeliğinden hareketle %20 oranında bir emsal harici alan olacağı kabul edilmiştir.
- Proje ortalama konut büyüklüğü 100 m2 olarak kabul edilmiştir.
- Projenin 2015 3. Çeyreğinde satışa başlayacağı kabul edilmiştir.
- Birim maliyetler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı birim m2 maliyetleri ve konut projelerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.
- Bu maliyetlere ilave olarak %25 oranında diğer maliyetlerin olacağı kabul edilmiştir.

Müh. & Mim. Ücretleri	2,5%
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	3,5%
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%
Yasal İzinler & Danışmanlık	3,0%
Teslim	3,0%
Rezerv	2,0%
Müteahhit Ücreti	10,0%

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyatı, elektrik altyapısı, atık-çıme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Mühendislik ve mimarlık ücretleri içerisinde; elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi kalemleri yer almaktadır.
- Yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri ayrı bir kalem olarak hesaplanmıştır.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Konut satış fiyatlarında yıllık bazda %5 oranında artış olacağı kabul edilmiştir. Konut satışlarının ruhsat alımıyla birlikte başlayacağı ve 2017 yılına kadar devam edeceği kabul edilmiştir.



- Pazarlama maliyeti konut satış geliri üzerinden %3 olarak kabul edilmiştir. Yıllar bazında ağırlıkları farklılaştırılmıştır.
- Geliştirici primi %15 olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık USD bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,5 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likid 10 yıllık USD bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Projeksiyonda indirgeme oranı, risksiz getiri oranı üzerine %6 risk primi ilave edilmek suretiyle hesaplanmış ve %10,50 olarak belirlenmiştir.

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (482-1)

Ada	482
Parsel	1
Konut İmarlı Net Alanı(m2)	13.152,00
<hr/>	
Net Arsa Alanı	13.152
<hr/>	
TAKS	
Emsal	1,60
Taban Alanı(m2)	2.630,40
Emsal Alanı(m2)	21.043
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%
Emsal Harici Alan (m2)	4.209
Satılabilir Alanı(m2)	25.252
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	253
Otopark Adedi	253
Otopark Alanı (m2)	7.576
Sığınak (m2)	1.052
Sosyal Tesis (m2)	350
Toplam Bodrum Kat (m2)	8.978
Brüt İnşaat Alanı (m2)	34.230
<hr/>	
Daire Adedi	253
Peyzaj Alanı (m2)	10.522

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (482-1)

Satılabilir Alan	25.252				
Unite Sayısı	253				
Unite Birim Satış Değeri, USD/m²	1.208				
Unite Alanı	100				
Arsa Alanı	13.152				
Konut Değeri Artış Oranı	5,0%				
		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
	TOPLAM	0	1	2	3
Daire Satış Gelirleri					
Ünite Satış Değeri (USD)			120.783	126.823	133.164
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	1.256		1.208	1.268	1.332
Fiyat Artışı				5,0%	5,0%
Satış Hızı	%100,0		30%	60,0%	10,0%
Satış Adedi	253		76	152	25
Satılan Metrekare	25252		7576	15151	2525
Toplam Satış Gelirleri (USD)	31.727.648		9.150.007	19.215.014	3.362.627
Giderler					
Satış - Pazarlama (USD)	%2,5		274.500	480.375	38.316
Toplam Giderler	793.191		274.500	480.375	38.316
Brüt Gelir	30.934.457	0	8.875.507	18.734.639	3.324.312
Geliştirici Karı	15,0%		1.372.501	2.882.252	504.394
Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım	100,0%		30%	50%	20%
Geliştirme Maliyeti	17.993.813		5.398.144	8.996.907	3.598.763
Nakit Akışları	8.181.497	0	2.104.862	6.855.480	-778.845

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Riks Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	6.992.712	6.940.753	6.889.421
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	6.990.000	6.940.000	6.890.000
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	16.210.506	16.090.054	15.971.055
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	16.210.000	16.090.000	15.970.000

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Riks Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	11.000.705	10.916.444	10.833.243
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	11.000.000	10.920.000	10.830.000
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	25.501.835	25.306.500	25.113.624
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	25.500.000	25.310.000	25.110.000

(483-1) Parsellere Ait Hesaplamalar

- Konu parselin mevcut imar durumu üzerinden hak kazanacağı kabul edilmiştir.
- Emsal alana ilave olarak imar yönetmeliğinden hareketle %20 oranında bir emsal harici alan olacağı kabul edilmiştir.
- Proje ortalama konut büyüklüğü 100 m2 olarak kabul edilmiştir.
- Projenin 2015 3. Çeyreğinde satışa başlayacağı kabul edilmiştir.
- Birim maliyetler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı birim m2 maliyetleri ve konut projelerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.
- Bu maliyetlere ilave olarak %24,5 oranında diğer maliyetlerin olacağı kabul edilmiştir.

Müh. & Mim. Ücretleri	2%
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	3,5%
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%
Yasal İzinler & Danışmanlık	3,0%
Teslim	3,0%
Rezerv	2,0%
Müteahhit Ücreti	10,0%

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyatı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Mühendislik ve mimarlık ücretleri içerisinde; elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi kalemleri yer almaktadır.
- Yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri ayrı bir kalem olarak hesaplanmıştır.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Konut satış fiyatlarında yıllık bazda %5 oranında artış olacağı kabul edilmiştir. Konut satışlarının ruhsat alımıyla birlikte başlayacağı ve 2016 yılına kadar devam edeceği kabul edilmiştir.



- Pazarlama maliyeti konut satış geliri üzerinden %2,5 olarak kabul edilmiştir.
- Geliştirici primi %15 olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık USD bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,5 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likid 10 yıllık USD bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 olarak belirlenmiştir.

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (483-1)

Ada	483
Parsel	1
Konut İmarlı Net Alanı(m2)	4.656,00

Net Arsa Alanı	4.656
TAKS	
Emsal	1,60
Taban Alanı(m2)	931,20
Emsal Alanı(m2)	7.450
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%
Emsal Harici Alan (m2)	1.490
Satılabilir Alanı(m2)	8.940
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	89
Otopark Adedi	89
Otopark Alanı (m2)	2.682
Sığınak (m2)	372
Sosyal Tesis (m2)	300
Toplam Bodrum Kat (m2)	3.354
Brüt İnşaat Alanı (m2)	12.294
Daire Adedi	89
Peyzaj Alanı (m2)	3.725

Kabuller

Satılabilir Alan: Emsal alana %20 oranında emsal harici alan dahil edilerek hesaplanmıştır.

Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır.

Sığınak Alanı: Her 20 m2 emsal alanı için 1 m2 sığınak alanı hesaplanmıştır.

Otopark alanı: Her araç başına 30 m2 otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır.

**İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (483/1)**

Satılabilir Alan	8.940			
Unite Sayısı	89			
Unite Birim Satış Değeri, USD/m²	1.208			
Unite Alanı	100			
Arsa Alanı	4.656			
Konut Değeri Artış Oranı	5,0%			
	TOPLAM	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
		0	1	2
Daire Satış Gelirleri				
Unite Satış Değeri (USD)			120.783	126.823
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	1.226		1.208	1.268
Fiyat Artışı				5,0%
Satış Hızı	%100,0		70%	30,0%
Satış Adedi	89		63	27
Satılan Metrekare	8940		6258	2682
Toplam Satış Gelirleri (USD)	10.959.415		7.558.217	3.401.198
Giderler				
Satış - Pazarlama (USD)	%2,5		188.955	85.030
Toplam Giderler	273.985		188.955	85.030
Brüt Gelir	10.685.430	0	7.369.262	3.316.168
Geliştirici Karı	15,0%		1.133.733	510.180
Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılımı	100,0%		40%	60%
Geliştirme Maliyeti	6.143.083		2.457.233	3.685.850
Nakit Akışları	2.898.434	0	3.778.296	-879.862

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Riks Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	2.707.846	2.698.877	2.689.959
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	2.710.000	2.700.000	2.690.000
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	6.277.329	6.256.536	6.235.863
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	6.280.000	6.260.000	6.240.000

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Riks Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	4.160.038	4.142.594	4.125.295
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	4.160.000	4.140.000	4.130.000
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	9.643.800	9.603.361	9.563.258
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	9.640.000	9.600.000	9.560.000

6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu arsalar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından kira geliri analizi yapılmamıştır.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parseller üzerinde imar koşullarına ve maliyetlere bağlı yapılan kabuller üzerinde proje ve arsa değerleri hesaplanmıştır. Aşağıdaki tablolarda parsellere ilişkin değerler görülmektedir.

Proje Geliştirme Yöntemine Göre							
	Yüzölçümü (m2)	Emsal	İnşaat Alanı (m2)	ProjeNet Bugünkü Değeri (USD)	Arsa Değeri (USD)	Proje Değeri (TL)	Arsa Değeri (TL)
481/1+484/1+485/1	26.257,04	2,48	65.117,47	33.060.000	18.810.000	76.650.000	43.600.000
482/1	13.152,00	1,60	21.043,20	10.920.000	6.940.000	25.310.000	16.090.000
483/1	4.656,00	1,60	7.449,60	9.600.000	6.260.000	9.600.000	6.260.000
Toplam	44.065,04		93.610,27	53.580.000	32.010.000	111.560.000	65.950.000

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre						
Parseller	Yüzölçümü(m2)	Emsal	İnşaat Alanı	Birim M2 Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	
481/1+484/1+485/1	26.257,04	2,48	65.117,47	1600	42.011.264	
482/1	13.152,00	1,6	21.043,20	1350	17.755.200	
483/1	4.656,00	1,6	7.449,60	1450	6.751.200	
Toplam	44.065,04		93.610,27	1.510	66.517.664	

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve imar durumu dikkate alındığında, “Konut” amaçlı kullanımıdır. Çevresinin gelişimi incelendiğinde parsel üzerinde konut birimlerinden oluşan bir proje geliştirilmesi fizibl görülmüştür.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu arsaların müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Mahallinde yapılan görüşmelerden Beylikdüzü'nde inşaat yapımına uygun arsanın azalmasından dolayı, arsa fiyatlarının özellikle son 1-2 yılda çok arttığı öğrenilmiştir.

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

Emsal karşılaştırma yöntemine göre yapılan hesaplamalar neticesinde parsellere ilişkin olarak aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

Parseller	Yüzölçümü(m2)	Emsal	İnşaat Alanı (m2)	Birim M2 Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)
481/1+484/1+485/1	26.257,04	2,48	65.117,47	1600	42.011.270
482/1	13.152,00	1,60	21.043,20	1350	17.755.200
483/1	4.656,00	1,60	7.449,60	1450	6.751.200
Toplam	44.065,04		93.610,27	1.510	66.517.670

Proje geliştirme göre yapılan hesaplamalar neticesinde parsellere ilişkin olarak aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

	Yüzölçümü(m2)	Arsa Değeri (USD)	Arsa Değeri (TL)
481/1+484/1+485/1	26.257,04	20.990.000	47.020.000
482/1	13.152,00	7.700.000	17.260.000
483/1	4.656,00	6.670.000	6.670.000
Toplam	44.065,04	35.360.000	70.950.000

Her iki yöntem ile hesaplanan değerler birbirlerine çok yakın olup nihai değer takdirinde gelir yöntemiyle (proje geliştirme) hesaplanan değer ile emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin ortalaması dikkate alınmıştır.

	Yüzölçümü(m2)	Emsal	İnşaat Alanı (m2)	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)
481/1+484/1+485/1	26.257,04	2,48	65.117,47	42.806.000	18.465.000
482/1	13.152,00	1,60	21.043,20	16.923.000	7.300.000
483/1	4.656,00	1,60	7.449,60	6.506.000	2.806.000
Toplam	44.065,04		93.610,27	66.235.000	28.571.000



7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde arsa olarak portföye alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	66.235.000	28.571.000
KDV Dahil	78.157.000	33.714.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 26.12.2014 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD = 2,3182TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Dilek Yılmaz AYDIN

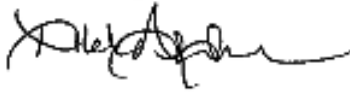
Taner DÜNER

Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı





9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneđi
3. İmar Durum Yazısı
4. 1/1000 ölçekli İmar Plan Paftası
5. İpotek Yazısı
6. Fotoğraflar
7. Özgeçmişler
8. SPK Lisans Belgeleri Fotokopileri