

**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: 2015-018-GYO-009**

**Değer Tarihi: 31.12.2015**

**Rapor Tarihi: 08.01.2016**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	08.01.2016
<b>Rapor No</b>	:	2015-018-GYO-009
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	01.10.2015-31.12.2015
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	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.
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değeri Tespiti.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulun Arsa Alanı</b>	:	481 Ada 1 Parsel: 15.481,80 m <sup>2</sup> 482 Ada 1 Parsel: 16.158,89 m <sup>2</sup> 483 Ada 1 Parsel: 5.713,27 m <sup>2</sup> 484 Ada 1 Parsel: 4.463,97 m <sup>2</sup> 485 Ada 1 Parsel : 11.247,98 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulun Kapalı Alanı</b>	:	Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulun İmar Durumu</b>	:	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

### 31.12.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (USD)
<b>KDV Hariç</b>	<b>73.555.000</b>	<b>26.237.000</b>
<b>KDV Dahil</b>	<b>86.795.000</b>	<b>30.960.000</b>

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 02.11.2015 Tarihinde USD döviz kuru 2,8035 TL, Euro döviz kuru ise 3,0898 TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Önder ÖZCAN
<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Dilek YILMAZ AYDIN
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	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 değerler 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 değerlerin 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 kadarıyla 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

<b>1 RAPOR BİLGİLERİ .....</b>	<b>1</b>
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
<b>2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>2</b>
2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
<b>3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....</b>	<b>3</b>
3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı) .....	3
3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
<b>4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....</b>	<b>5</b>
4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2 Küresel Ekonomik Görünüm.....	6
4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm.....	11
4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	13
4.5 Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler.....	14
4.5.1 İstanbul İli .....	18
4.5.2 Beylikdüzü İlçesi .....	19
<b>4.5.3 Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası.....</b>	<b>20</b>
<b>5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....</b>	<b>21</b>

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	21
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri .....	23
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	23
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	24
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	25
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	28
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	28
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	28
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	28
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
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 .....	29
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	29
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	29
<b>6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....</b>		
<b>31</b>		
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	31
6.2	Swot Analizi .....	31
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .....	32
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	32
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	32



6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	35
6.4.3	Gelir İndirgeme Yöntemi / Geliştirme Yaklaşımı .....	35
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	51
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	51
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	51
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	51
<b>7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>		<b>52</b>
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması.....	52
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	52
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	52
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.....	53
<b>8 SONUÇ.....</b>		<b>54</b>
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	54
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	54
<b>9 EKLER.....</b>		<b>55</b>



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 08.01.2016

**Rapor Numarası** : 2015-018-GYO-009

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü, 481 Ada, 1 parsel; 482 ada, 1 parsel; 483 ada, 1 parsel; 484 ada, 1 parsel ve 485 ada, 1 parsel olarak kayıtlı, "Tarla" niteliğindeki gayrimenkullerin güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Önder ÖZCAN

**Raporu Kontrol Eden** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

**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 01.10.2015 tarihinde çalışmalara başlanmış, 08.01.2016 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 01.10.2015 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Zafer Mahallesi Tonguçbaba 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, 481 Ada, 1 parsel; 482 ada, 1 parsel; 483 ada, 1 parsel; 484 ada, 1 parsel ve 485 ada, 1 parsel olarak kayıtlı, "Tarla" niteliğindeki gayrimenkullerin güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden 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



açıdan 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) 2014 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 77.695.904 kişidir. Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302 kişi) erkeklerden, yüzde 49,83'ü (38.711.602 kişi) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü 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 2014'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun %91,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,7'dir. 2014 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okuryazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (52.640.512 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %51'inin hizmetler, %21,1'inin tarım, %20,5'i sanayi, %7,4'ü inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

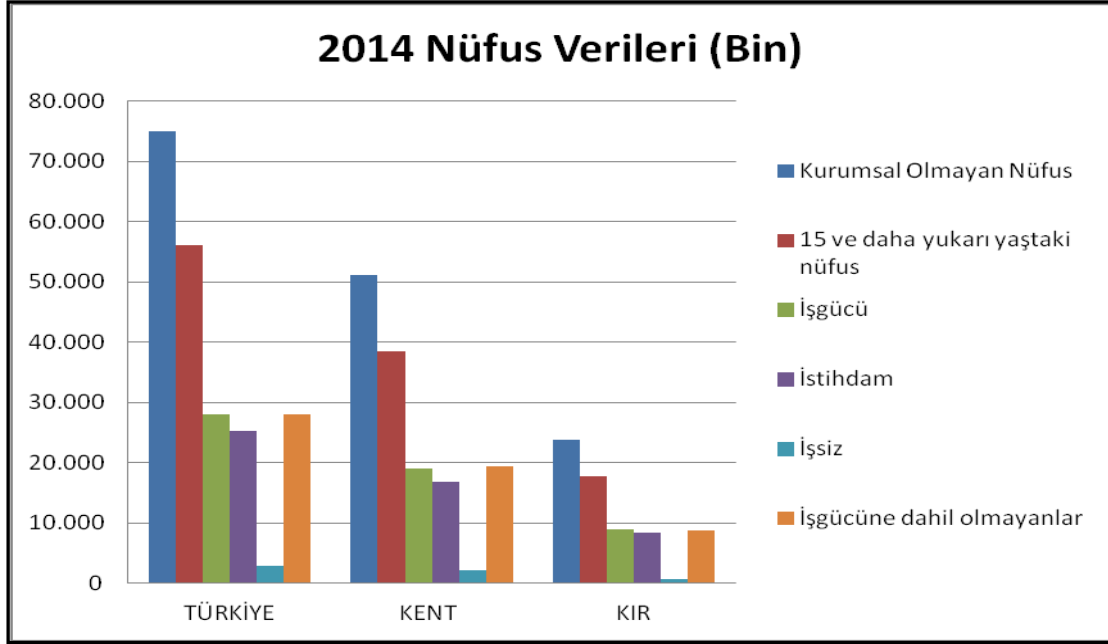
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
<b>Kurumsal Olmayan Nüfus (000)</b>	74.033	74.947	50.675	51.129	23.358	23.818
<b>15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)</b>	55.169	56.084	37.916	38.372	17.253	17.712
<b>İşgücü (000)</b>	27.323	28.036	18.418	19.056	8.905	8.980
<b>İstihdam (000)</b>	24.433	25.194	16.196	16.849	8.237	8.346
<b>İşsiz (000)</b>	2.890	2.841	2.223	2.207	668	634
<b>İşgücüne dahil olmayanlar (000)</b>	27.846	28.048	19.498	19.316	8.348	8.733
<b>İşgücüne Katılma Oranı (%)</b>	49,5	50,0	48,6	49,7	51,6	50,7
<b>İstihdam Oranı (%)</b>	44,3	44,9	42,7	43,9	47,7	47,1
<b>İşsizlik Oranı (%)</b>	10,6	10,1	12,1	11,6	7,5	7,1
<b>Tarım dışı işsizlik oranı (%)</b>	12,9	12,3	12,3	11,9	15,5	14,1
<b>Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)</b>	20,7	19,0	22,3	21,2	17,0	14,0

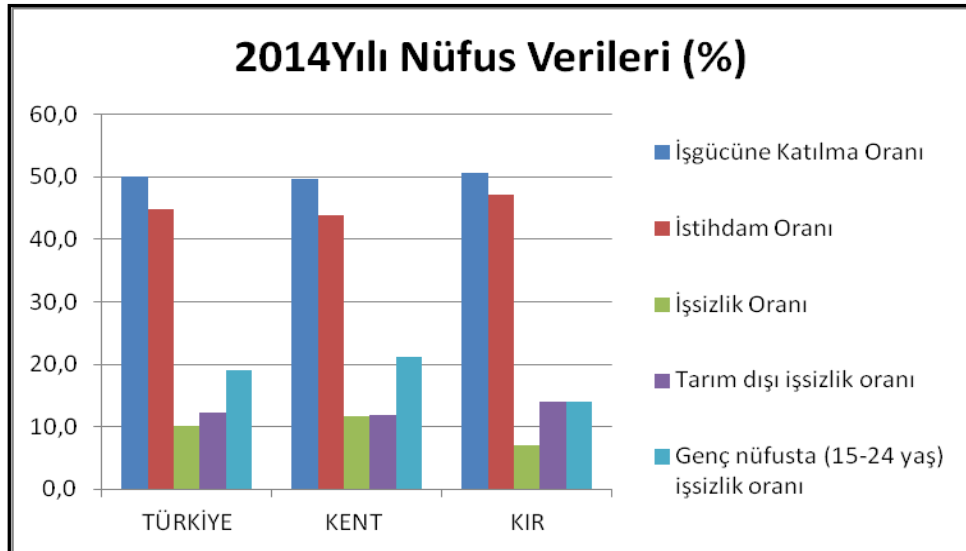
*2013 ve 2014 Nüfus Verileri (Kaynak TUIK)*

Burada 2013 ve 2014 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış gösterirken kırdaki azalmış olması dikkat çekmektedir.

İşsizlik oranı her üçü için azalmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2014 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

## 4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir.



Küresel ekonomik krizlerde –öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür.

Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda ‘uluslararası fon hareketleri’ için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde ‘genişletici para politikası’ araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir.

Fed’in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed’i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu’da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyondan önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed ‘parasal genişleme politikasından’ geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile ‘tahvil geri alım tutarında’ azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının ‘tahvil olarak piyasaya verdiği nakit akışı’ Ekim 2014’de sonlandırılmıştır.

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki

atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir. Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2015 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- 2015 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2014 yılının % 0,30 altındadır. Ocak 2015 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda % 3,30 olarak belirtilen oranın % 0,20 altındadır. Bir önceki rapora göre düşüş yönünde beklenti revize edilmiştir.
- Ana ülkeler ve bölgeler arasında beklentiler belirsiz ve sonucunda dengesiz kalmaktadır. Geçen yıllara göre gelişmiş ülkelerde toparlanma, gelişmekte olan piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerde aktivite üst üste beşinci yıl için büyümede yavaşlama öngörülmektedir. Bazı büyük yükselen piyasa ekonomileri ve petrol ihraç eden ülkelerdeki büyümeler zayıf umutları yansıtmaktadır.
- Azalan emtia fiyatlarının bir ortamda, azaltılmış sermaye özellikle gelişmekte olan piyasa ve gelişmekte olan ekonomilere ilişkin aşağı yönlü risklerin ve kendi para birimleri üzerindeki piyasalar ve gelişmekte olan baskıyı ve finansal piyasa oynaklığı artırmakta ve buna ilaveten ABD Merkez Bankası'nın (Fed) beklenen faiz artışı ve kötüleşen küresel ekonomik görünümün gelişmekte olan ülkelere yönelik finansal şartları sıkılaştırmaktadır.
- Gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmanın kalıcı mütevazı hızı ve gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki beşinci yıldaki üst üste büyüme oranlarındaki düşüşler sonucunda orta ve uzun vadeli ortak güçler olarak önemli rol oynamaktadır.
- Krizden beri düşük büyüme oranları bazı gelişmiş ülkelerde; yüksek düzeyde özel ve kamu açıkları, finansal sektör zayıflığı, düşük yatırımlar gibi kalıcı miras bırakmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise demografik geçişler, yatırım patlamaları, Çin'de büyümenin revize edilmesi ve zayıf talebin yanı sıra düşük üretim kapasitesi ile tetiklenen emtia fiyatlarındaki düşüş ile piyasanın yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.
- Volatilite (geçici dalgalanmalar) daha önce Haziran-Temmuz aylarında Çinli yetkililer tarafından Yunan borç görüşmeleri ve Çin'de keskin borsa düşüş ve sonraki politika tedbirlerini çevreleyen olaylar ile ilişkili olmuştur.
- İlk yaklaşan ABD politika faizlerinde artış ve küresel görünümün kötüleşmesi ile birlikte, geçen bahar ayından beri gelişmekte olan ülkelerdeki finansal durum daha sıkı duruma gelmiştir. Dolar, tahvil ve uzun vadeli yerel para birimi tahvil faizleri ortalama 50 ila 60 baz puan artarak

ve hisse senedi fiyatları zayıflamış iken döviz kurları değer kaybetmiştir ya da baskı altına girmiştir.

- İran ile yapılan nükleer antlaşma ve düşük küresel talebin neticesinde petrol fiyatlarında düşüş yaşanmıştır. Çin'deki üretim aktivitesinin düşmesi, madencilik sektöründeki yatırım patlaması neticesinde metal fiyatlarında düşüş oluşmuştur.
- Esnek kur rejimini uygulayan ve emtia ihraç eden ülkelerde emtia fiyatlarının değer kaybetmesi ile birlikte büyük para kayıpları tetiklenmiştir.
- Gelişmekte olan ekonomilerde daha keskin kayıplar yaşanmıştır. Majör gelişmiş ekonomi para birimlerinde döviz kuru hareketleri nispeten mütevazı olmuştur.
- Bu küresel etkenler -ve ülkelere özgü gelişmeler- 2015 ve 2016 yıllarında daha önce öngörülenden görece olarak zayıf bir canlanmayı işaret etmekte ve önümüzdeki yıl gelişmiş ekonomilerdeki büyümedeki mütevazı bir artış beklentisi zarar rizikosunu arttırmaktadır. Bu yılki gelişmeler öncelikle avro tarafında mütevazı bir iyileşmeyi ve Japonya'da pozitif büyümeye dönüşü, ek olarak petrol fiyatlarında düşüş ve bazı durumlarda paranın devalüasyonunu yansıtmaktadır.
- Gelişmiş ekonomilerdeki gelişme, ihracatçılar -özellikle Norveç ve Kanada- ve Japonya dışında Asya'daki (özellikle Kore ve Çin'in Tayvan bölgesi) büyümedeki küçülme sebebiyle işsizlik düşmektedir. Fakat iyileşmenin daha sağlam olduğu ABD dahil olmak üzere üretkenlikteki büyüme halen zayıftır.
- 2016'da özellikle Kuzey Amerika'da bir miktar büyüme beklenmektedir fakat orta vadede beklentiler, düşük yatırımları, olumsuz demografi ve zayıf üretkenlik büyümesini yansıtarak düşük olmaya devam etmektedir. Yakın zamanda petrol ve diğer emtia fiyatlarının daha da düşmesi, net emtia ithalatçısı olan gelişmiş ekonomilerdeki talebi desteklemelidir; fakat yükselen piyasalardaki yavaşlama daha zayıf ithalatlara işaret edecektir.
- Emtia fiyatlarındaki yenilenen düşüşler önümüzdeki aylarda gelişmiş ekonomilerde yine enflasyona baskı oluşturacak ve canlanma devam ederken, çekirdek enflasyonda beklenen gelişmeyi geciktirecektir.
- Çekirdek enflasyon daha stabil kalmış olmasına rağmen genel olarak merkez bankası hedeflerinin çok altındadır. Görünüm, düşmekte olan işsizlik ve orta vadeli zayıf büyüme potansiyeline karşı durmadan enflasyonun düşük kalması yönündedir.
- Yükselen piyasalardaki büyüme beklentileri bölgelere ve ülkelere göre çok farklıdır fakat büyümede ardarda beşinci yılda düşüşün öngörülmesi ile birlikte görünüm genel olarak zayıflamaktadır. Bu bir etkenler kombinasyonunu yansıtmaktadır.



- Çoğu gelişmekte olan piyasa ekonomileri için dış şartlar daha zor bir hal almaktadır. Para devalüasyonu net ihracata yardımcı olurken, zayıf iyileşmelere ve orta vadeli büyüme için beklentilerin orta dereceli olmasına bağlı olarak gelişmiş ekonomilerden gelecek “çekim” in daha önce öngörülenden daha mütevazı olması beklenmektedir.
- Son çeyreklerde yükselen piyasalarda sermaye akışları yavaşlamıştır ve ABD kur politikasındaki sıfır alt sınırından kalkış bazı dış finansal koşulların sıkışması ile ilişkilendirilebilir.
- Çin’de büyümedeki yavaşlama şu ana kadar öngörülerle paralellik gösterirken, sınır ötesi yansımaları daha önce tahmin edilenden büyük görünmektedir. Bu, zayıflayan emtia fiyatları (özellikle metaller) ve Çin’e yapılan ithalatlarda azalma (özellikle bazı doğu Asya ekonomilerinde) olarak yansımıştır. Çin’in Yuan’ı devalüe etmesi, gelişmekte olan ülkelerin para birimlerindeki zayıflama ve artan küresel risklere bağlı olarak ortaya çıkan finansal dalgalanmalar dünya genelinde varlık fiyatlarında sert düşümlere yol açmaktadır.
- Yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerdeki büyümenin 2016’da yeniden yükselmesi (rebound) beklenmektedir.
- Bu 2015’te ekonomik sıkıntıda olan ülkelerdeki durumda (Brezilya, Rusya, Latin Amerika’daki bazı ülkeler ve Orta Doğu’da) daha az derin bir resesyon veya kısmi normalizasyon, gelişmiş ekonomilerdeki aktivitede daha güçlü toparlanmaya bağlı açılma etkisi ve İran İslam Cumhuriyeti’ne uygulanan müeyyidelerin kolaylaştırılmasını yansıtmaktadır.
- Çin’in büyümesinin kademeli olarak da olsa daha da yavaşlaması beklenmektedir. Emtia fiyatlarındaki zayıflık, beklenilenden daha yavaş küresel büyüme ve daha sıkı küresel finansal koşulların ihtimali, düşük geliri ülkelere yük olmaktadır. Çinli otoriteler finansal zafiyetleri azaltıp piyasa güçlerinin ekonomideki rolünü güçlendirmeye yönelik reformları uygularken, aktiviteyi çok fazla yavaşlatmadan tüketime dayalı büyümeye geçişi başarma hedeflerinde değiş tokuşlar (tradeoff) ile karşı karşıya kalmaktadır.
- Bazıları yabancı birikimlere kolay ulaşımdan ve özellikle kaynak bakımından zengin ülkelerde bol dolaysız dış yatırım nedeniyle geniş cari işlem açıkları yaşamakta, buna bağlı olarak dış finansal şoklara karşı daha korunmasız olmaktadır.
- Riskler dengesi hala aşağı doğrudur. Düşük petrol ve diğer emtia fiyatları emtia ithalatçılara bir miktar yukarı doğru talep oluşturabilir fakat emtia ithalatçıları için olan beklentiyi karmaşıktır ki bazıları şimdiden gergin başlangıç koşulları ile karşı karşıyadır.

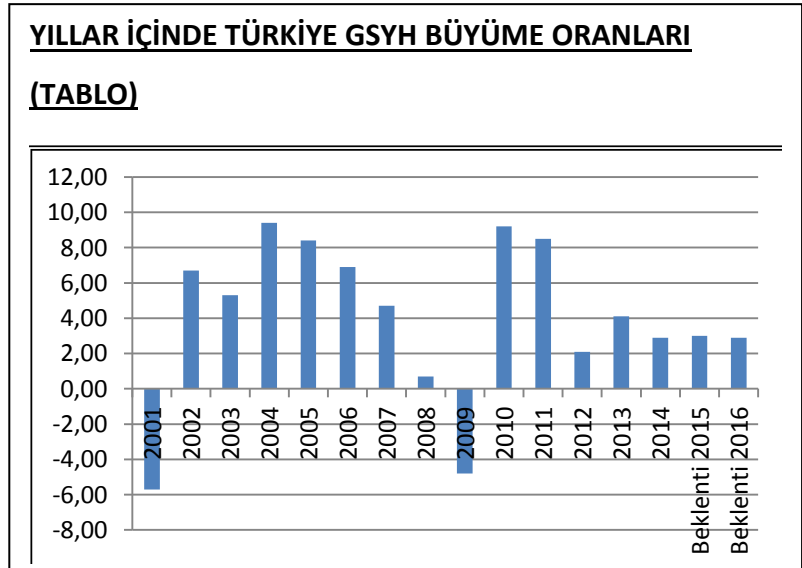
- Yükselen piyasaların kısa vadede emtia fiyatlarındaki devam eden düşüslere ve Amerikan Dolarındaki keskin yükselmelere karşı hassasiyeti sürmektedir ki bu bazı ülkelerde şirketlerin bilanço tablolarını daha da zorlayabilir.

#### 4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır. Türkiye 92 yıllık dönemde ortalama olarak % 4,8 oranında büyümüştür. Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olmaktadır. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

TÜRKİYE BÜYÜME ORANLARI (%)	
2001	-5,70
2002	6,70
2003	5,30
2004	9,40
2005	8,40
2006	6,90
2007	4,70
2008	0,70
2009	-4,80
2010	9,20
2011	8,50
2012	2,10
2013	4,10
2014	2,90
Beklenti 2015	3,00
Beklenti 2016	2,90

Kaynak:TCBM ve İMF RAPORU





Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.

Buna göre, Türkiye'nin bu yıl yüzde 3 ve gelecek yıl yüzde 2,9 büyümesi beklenmektedir. Söz konusu oranlar, bir önceki raporda yüzde 3,1 ve yüzde 3,6 belirtilmiştir.

IMF, aynı zamanda Türkiye'ye yönelik enflasyon tahminini 2015 için yüzde 6,6'dan yüzde 7,40'a ve 2016 içinse yüzde 6,50'den yüzde 7,00'e çıkarmıştır.

Cari açık dengesine (cari açığın Gayri Safi Yurtiçi Hasılaya oranı) yönelik IMF tahminleri ise 2015 için yüzde -4,5 ve 2016 için yüzde -4,7 seviyesinde bulunuyor. Bu oranlar, önceki raporda yüzde -4,2 ve yüzde -4,8 olarak belirlenmiştir.

IMF, ayrıca geçen yıl yüzde 9,9 seviyesindeki işsizlik oranının bu yıl yüzde 10,8'e ve gelecek yıl yüzde 11,6'ya yükseleceğini öngörmüştür.

Küresel düzeyde yaşanan istikrarsızlıklar, Türkiye'nin yaşadığı siyasi, ekonomik ve diğer riskler sonucunda Türk Lirası özellikle ABD Doları ve EURO karşısında belirgin değer kayıpları yaşamıştır. Dövizin oldukça yükselmesi nedeniyle özellikle gayrimenkul satışlarında sabit döviz kuru yaklaşımları görülmeye başlanmıştır. Değerleme raporları hazırlanmasında 01.10.2015 Tarihi ile 20.11.2015 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir. Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru 2015 Kasım seçimleri sonrasında da istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Bu dönemde dolar kuru ortalaması 2.91 TL, EURO kuru ortalaması 3.22 TL olarak gerçekleşmiştir. Özellikle gayrimenkul piyasasında ise belirtilen nedenlerden dolayı sabit kur tercih edilmekte ve tercih edilen kur 01.10.2015 Tarihi ile 20.11.2015 Tarihleri arasındaki dönemden daha düşük bir değerden gerçekleşmektedir. Bu nedenle değerlendirme raporunda piyasada gerçekleşen döviz kuruna en yakın kur olan 02.11.2015 Tarihli Merkez Bankası verilerinden elde edilen döviz kuru verileri referans alınmıştır.

Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise sözkonusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

02.11.2015 Tarihinde 1 USD döviz alış kuru 2,8035 TL, 1 EURO döviz alış kuru ise 3,0898 TL olarak gerçekleşmiştir.

02.11.2015 Tarihinde 1 USD döviz satış kuru 2,8085 TL, 1 EURO döviz satış kuru ise 3,0954 TL olarak gerçekleşmiştir.

#### 4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaat sektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-emlak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. 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 yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

“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.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

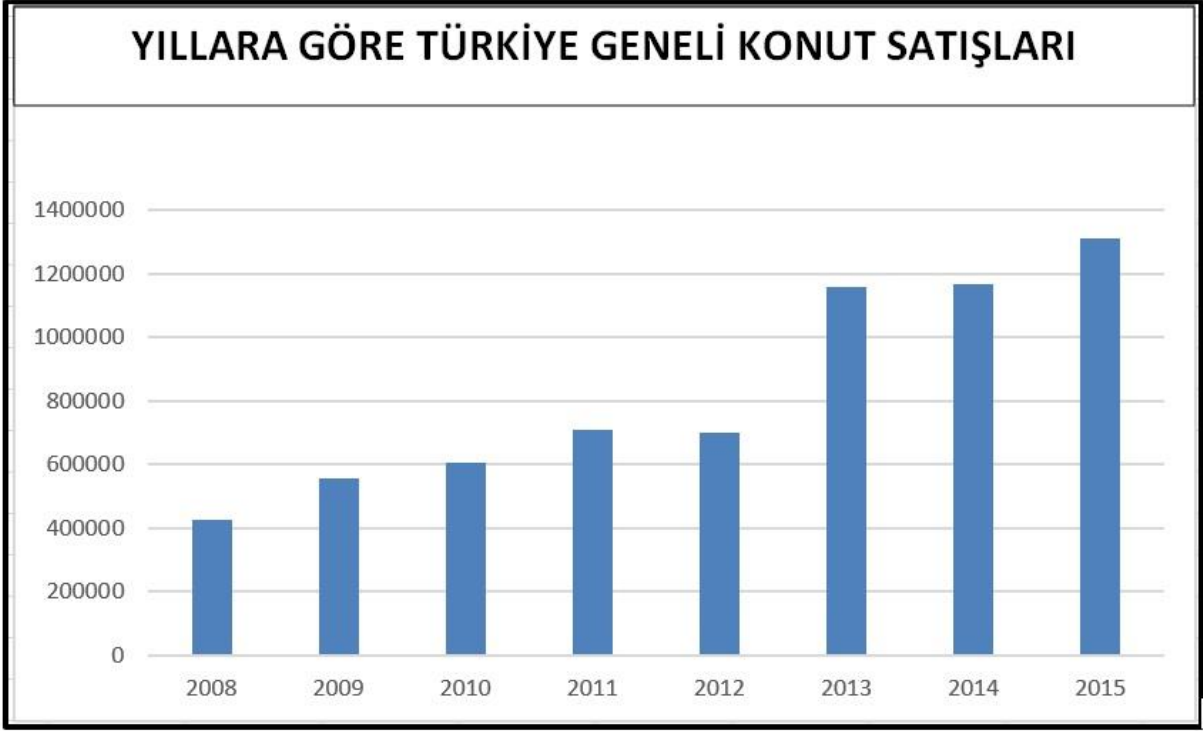
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemlerin sektörü canlı tutması,

Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde de oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak düşünülebilmektedir.

2016 yılında 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. Yabancılar konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir.

#### **4.5 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.



**2008-2015<sup>1</sup> 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, deprensellik 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 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2014 Yılına kısmen artan satış rakamları 1.165.381 adet olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre artış gerçekleşmiştir. 2015 yılı satış rakamlarının 1.311.002 adet olacağı tahmin edilmekte olup satış rakamlarının süreceği düşünülmektedir.

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.

<sup>1</sup> 2013 ve 2014 Yılı Kasım ve Aralık Ayı satış verilerinin ortalamaları baz alınarak 2015 yılı Kasım ve 2015 Aralık ayı satış rakamları öngörülmüştür. Öngörülen satış rakamları üzerine TÜİK’ten elde edilen 2015 yılı ilk 10 verileri ilave edilmiş ve 2015 satış rakamları tahmin edilmiştir.

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.

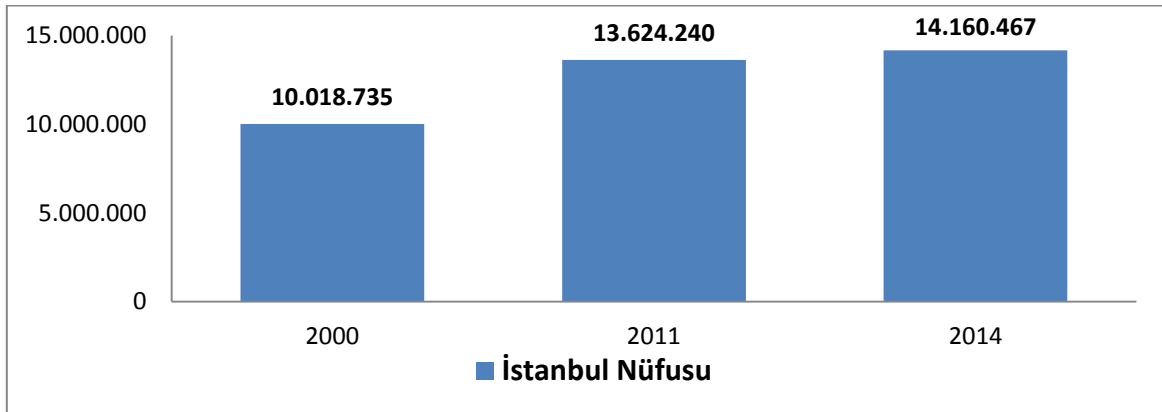
Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul’da nüfus yoğunluğu düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile 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 150m<sup>2</sup>'ye kadar olanlar için %1
  - b. Net alanı 150m<sup>2</sup>'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 150m<sup>2</sup>'ye kadar olanlar için %1
  - b. Net alanı 150m<sup>2</sup>'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 150m<sup>2</sup>'ye kadar olanlar için %1
    - ii. Net alanı 150m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> değeri;
    - i. 500 TL'den az (500 TL hariç) olanlarda;
      1. Net alanı 150m<sup>2</sup>'ye kadar olanlar için %1
      2. Net alanı 150 m<sup>2</sup>'den fazla olanlar için %18



#### 4.5.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkezi olup, 14,2 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. , dünyada ise 5. büyük şehridir.

Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.



Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmektedir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır.

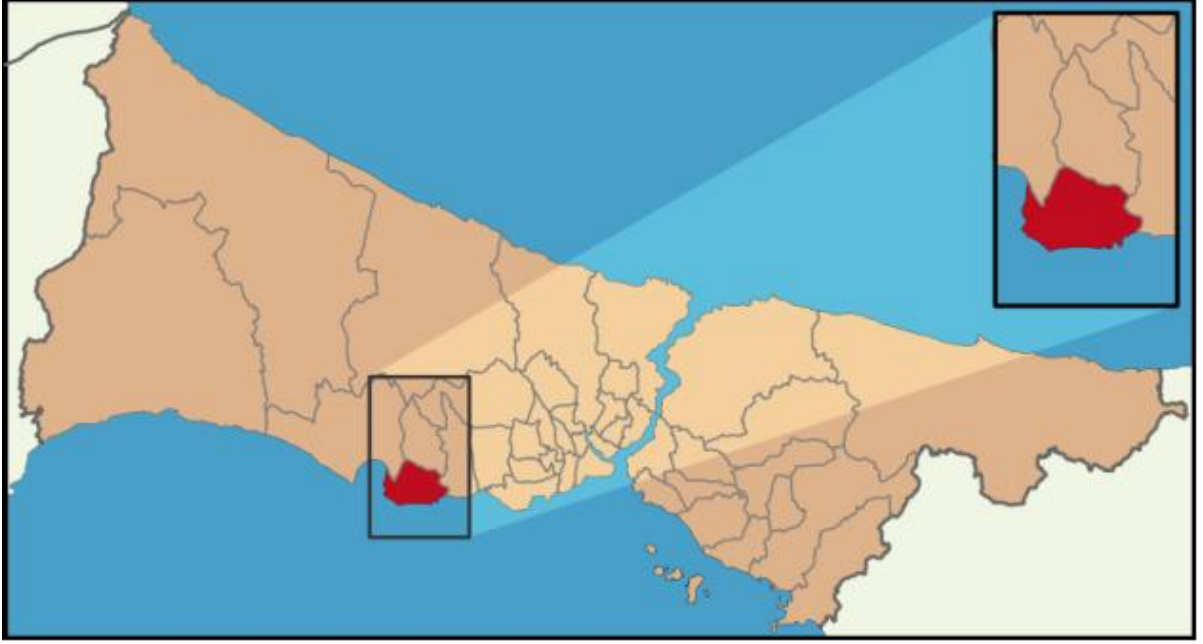
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul, Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

Türkiye'deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarıdan fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

#### 4.5.2 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 km<sup>2</sup> 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. 2014 Yılı nüfusunun 262.473 kişidir. 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



yalardan oluşan konutların yoğunluğu, binaların büyük kısmının depreme dayanıklı olması sayılabilir.

Beylikdüzü ilçesinde bulunan alışveriş merkezleri, niversiteler ve TÜYAP fuarı ilçenin ekonomik hayatına canlılık getirmektedir. İlçede Bahçeşehir, Beykent ve Fatih niversitesi olmak üzere 3 niversite; Marka City, Media Markt, Carrefoursa, Kule arşı, Stars, Sürmen Center, Real, Marmara Park, Migros ve Beylicium gibi alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

#### 4.5.3 Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası

Beylikdüzü ilçesi özellikle 2000 yılından sonra planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamıştır. Kaçak yapılaşması olmayan, depreme dayanıklı binaları ile ne 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 konut projeleri ile birim metrekare satış fiyatları şöyledir:

İLÇE	MAHALLE	PROJE	MÜLK TİPİ	ODA SAYISI	KULLANIM ALANI	SATIş DEğERİ	BİRİM M2 DEğERİ
Beylikdüzü	Yakuplu	Beylikduzu Yakuplu Konut Projesi	Apartman	5+1	220.00	330,000.00	1,500.00
Beylikdüzü	Adnan Kahveci	Dogan Park Evleri	Apartman	3+1	150.00	450,000.00	3,000.00
Beylikdüzü	Adnan Kahveci	Kalekent	Apartman	3+1	153.00	600,000.00	3,922.00
Beylikdüzü	Adnan Kahveci	Beykent Locca	Apartman	2+1	130.00	400,000.00	3,077.00
Beylikdüzü	Barış	Ginza Lavinya Park	Apartman	3+1	165.00	670,000.00	4,061.00
Beylikdüzü	Cumhuriyet	Saklıhan Konakları	Apartman	4+1	220.00	1,200,000.00	5,455.00
Beylikdüzü	Cumhuriyet	Saklıhan Konakları	Apartman	3+1	197.00	850,000.00	4,315.00
Beylikdüzü	Cumhuriyet	Saklıhan Konakları	Apartman	5+1	298.00	1,350,000.00	4,530.00
Beylikdüzü	Marmara	Deniz Istanbul	Apartman	3+1	155.00	800,000.00	5,161.00
Beylikdüzü	Marmara	Deniz Istanbul	Apartman	3+1	155.00	825,000.00	5,323.00
Beylikdüzü	Marmara	Deniz Istanbul	Apartman	1+1	78.00	435,000.00	5,577.00
Beylikdüzü	Marmara	Deniz Istanbul	Apartman	3+1	155.00	790,000.00	5,097.00
Beylikdüzü	Yakuplu	Beylikduzu Yakuplu Konut Projesi	Apartman	3+1	180.00	300,000.00	1,667.00
Beylikdüzü	Yakuplu	Beylikduzu Yakuplu Konut Projesi	Apartman	2+1	100.00	195,000.00	1,950.00
Beylikdüzü	Yakuplu	Beylikduzu Yakuplu Konut Projesi	Apartman	2+1	100.00	138,000.00	1,380.00
Beylikdüzü	Yakuplu	Beylikduzu Yakuplu Konut Projesi	Apartman	1+1	65.00	138,500.00	2,131.00
Beylikdüzü	Yakuplu	Beylikduzu Yakuplu Konut Projesi	Apartman	3+1	155.00	245,000.00	1,581.00
Beylikdüzü	Yakuplu	Beylikduzu Yakuplu Konut Projesi	Apartman	1+1	75.00	123,000.00	1,640.00
Beylikdüzü	Cumhuriyet	Demir Romance	Apartman	1+1	70.00	300,000.00	4,286.00
Beylikdüzü	Adnan Kahveci	Kalekent	Apartman	4+1	220.00	950,000.00	4,318.00
Beylikdüzü	Barış	Blue Residence	Apartman	3+1	114.00	489,000.00	4,289.00
Beylikdüzü	Barış	Blue Residence	Apartman	2+1	138.00	410,000.00	2,971.00
Beylikdüzü	Cumhuriyet	Saklıhan Konakları	Apartman	3+1	190.00	700,000.00	3,684.00
Beylikdüzü	Yakuplu	Beylikduzu Yakuplu Konut Projesi	Apartman	2+1	80.00	159,500.00	1,994.00
Beylikdüzü	Yakuplu	Beylikduzu Yakuplu Konut Projesi	Apartman	3+1	150.00	199,000.00	1,327.00

*Beylikdüzü Konut Projeleri (Kaynak: Reidin.com)*

Geliştirilen projelerde birim satış fiyatları **1.327 – 5.455 TL/m2** arasında değişmektedir.

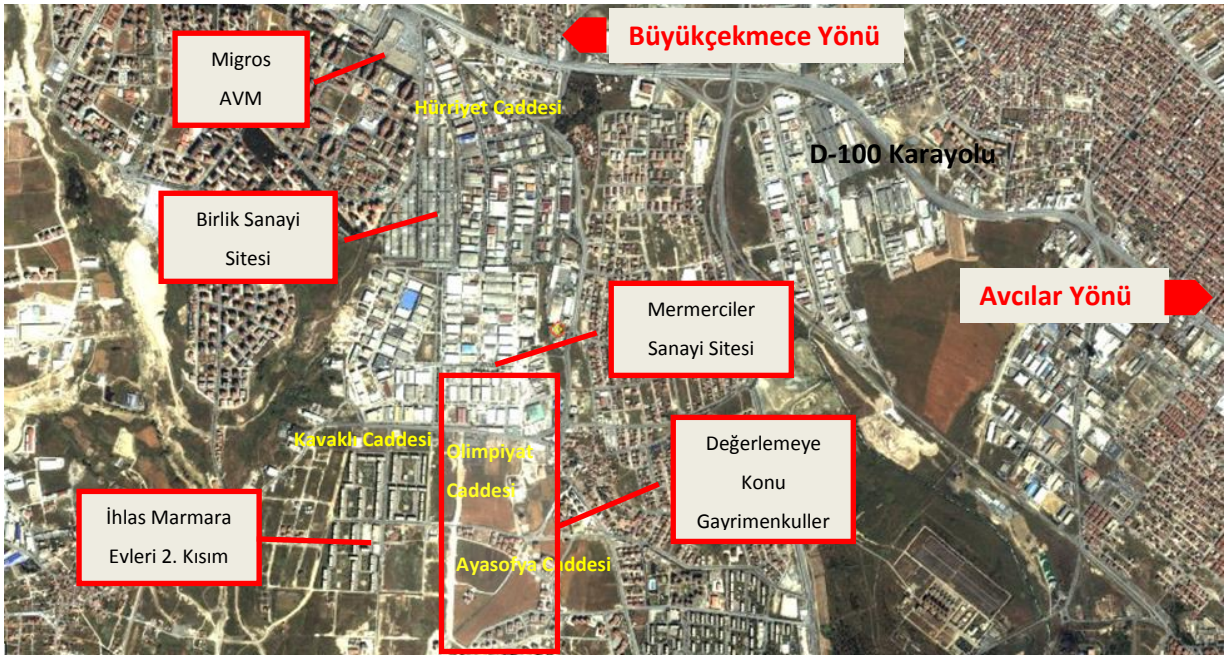
## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

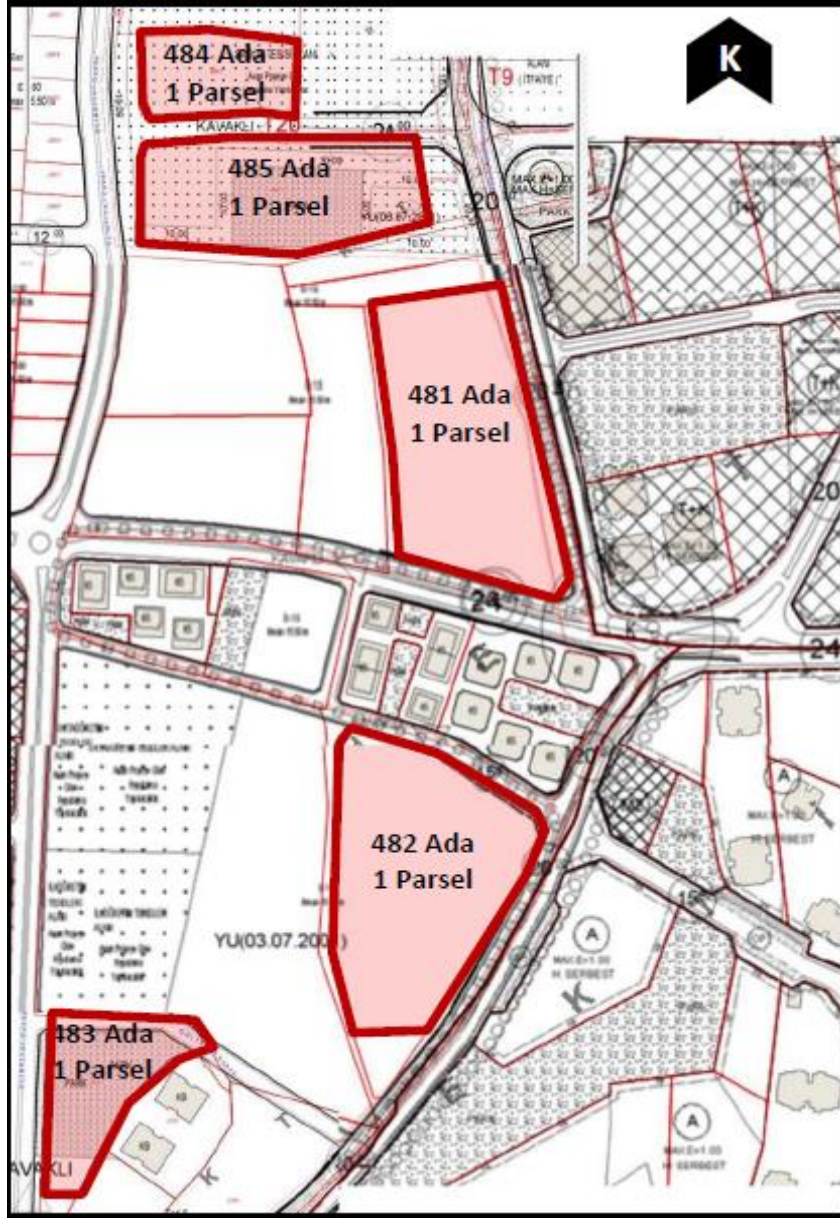
Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu semtinde, Kavaklı Mahallesi'nde yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlara ulaşım için, D-100 Karayolu üzerinde Büyükçekmece-Avcılar istikametinde yan yolda ilerlerken, Migros AVM'den sonra sağa doğru Hürriyet Bulvarı'na dönülür. Bu 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.

Genel olarak değerleme konusu taşınmazlar Kavaklı Caddesi, Ayasofya Caddesi, İbrahiim Müttferika Caddeleri arasında kalmaktadır. Marmara Evleri bölgede yapılan ilk konut projesidir. Eston Konut Evleri de büyük ölçekli diğer bir konut projesidir.

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 itibarıyla 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 <sup>2</sup>	16.158,89m <sup>2</sup>	5.713,27 m <sup>2</sup>	4.463,97 m <sup>2</sup>	11.247,98m <sup>2</sup>
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 05.11.2015 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. 484 ada 1 parselin takyidat bilgileri 30.11.2015 tarihinde edilmiştir.

#### Gayrimenkullerin Rehin Hakları Hanesinde

- **481 ada 1 parsel**

08.09.2015 tarih ve 21184 yevmiye numarası ile Yapı Kredi Bankası A.Ş. lehine 20.000.000,00.-TL bedel ile % 52 değişken faiz ile FBK süreli 481 ada 1 parsel, 482 ada 2 parsel, 483 ada 1 parsel üzerinde 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.



04.09.2015 Tarih ve 21115 Yevmiye numarası ile Yapı Kredi Bankası A.Ş. lehine 22.500.00,00.-USD bedel ile % 22 değişken faiz ile FBK süreli 481 ada 1 parsel, 482 ada 2 parsel, 483 ada 1 parsel üzerinde 2.dereceden ipotek bulunmaktadır.

- **482 Ada 1 Parsel**

08.09.2015 Tarih ve 21184 Yevmiye numarası ile Yapı Kredi Bankası A.Ş. lehine 20.000.000,00.-TL bedel ile % 52 değişken faiz ile FBK süreli 481 ada 1 parsel, 482 ada 2 parsel, 483 ada 1 parsel üzerinde 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

04.09.2015 Tarih ve 21115 Yevmiye numarası ile Yapı Kredi Bankası A.Ş. lehine 22.500.00,00.-USD bedel ile % 22 değişken faiz ile FBK süreli 481 ada 1 parsel, 482 ada 2 parsel, 483 ada 1 parsel üzerinde 2.dereceden ipotek bulunmaktadır.

- **483 ada 1 parsel**

04.09.2015 Tarih ve 21115 Yevmiye numarası ile Yapı Kredi Bankası A.Ş. lehine 22.500.00,00.-USD bedel ile % 22 değişken faiz ile FBK süreli 481 ada 1 parsel, 482 ada 2 parsel, 483 ada 1 parsel üzerinde 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

08.09.2015 Tarih ve 21184 Yevmiye numarası ile Yapı Kredi Bankası A.Ş. lehine 20.000.000,00.-TL bedel ile % 52 değişken faiz ile FBK süreli 481 ada 1 parsel, 482 ada 2 parsel, 483 ada 1 parsel üzerinde 2.dereceden ipotek bulunmaktadır”olarak belirtilmiştir.

- **484 ada 1 parsel**

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

- **485 ada 1 parsel**

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

## **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.”

11.12.2015 tarihinde Kiler GYO A.Ş. den alınan yazılara göre, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerindeki ipotek, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın proje finansmanı için kullandığı ve kullanacağı kredilere teminat oluşturmak üzere tesis edilmiştir. Bu konuda Yapı Kredi Bankasından alınan yazı ve Kiler GYO A.Ş'den alınan yazılar 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 09.11.2015 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 kalmaktadır. 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 m<sup>2</sup>'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 20.000m<sup>2</sup>den büyük parseller dışında kalan parsellerde 1/1000 Ölçekli planda verilen emsal değerlerine göre uygulama yapılacaktır. 20.000 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>den küçük parsellerde 1/1000 Ölçekli plan paftasında verilmiş olan emsal değerleri %55 azaltılacaktır. Bu alanda 20.000 m<sup>2</sup>den büyük parsellerde ve yapı adasının tamamının tevhid edilmesiyle yapılan uygulamalarda Hmaks: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 Milli 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 m<sup>2</sup>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	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(m <sup>2</sup> )	1.Terk Oranı (%)**	2. Yüzölçümü(m <sup>2</sup> )	2. Terk Oranı (%) ***	3. Yüzölçüm(m <sup>2</sup> )
481/1	19.935,30	22,34	15.481,80	17,66	11.961,18
482/1	21.920,00				13.210(****)
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	
<b>Toplam</b>	<b>73.441,74</b>		<b>53.065,91</b>		<b>44.065,04</b>

\*Eski 824 parselin ifrazından oluşmuş parseller

\*\*Tapu kayıtlarına göre hesaplanmıştır.

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

\*\*\*\* 482/1 bir parsel için parselasyon yapılmış olup,

Değerleme konusu taşınmazların resmi imar durum yazıları 09.11.2015 tarih ve 39731731-310.05-E.194312 sayılı yazı ile alınmış olup rapor ekindedir.

İmar plan notlarına göre tevhid edilerek yüzölçümü 20.000 m<sup>2</sup> 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 ise, kendisine komşu olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü, 0 Ada 88 parsel ile tevhibi, imar parseli oluşturulması, ifrazı ile bir kısım malik tarafa ifraz edilecek imar parsellerinin tahsisi, kalan büyük taraf ve malik, Kiler GYO A.Ş. tarafından konut ve ticari ünitelerden oluşan yapılar inşa edilmesi, inşa edilecek yapılarda bir taraf ve malike hasılat paylaşımı suretiyle pay verilmesi, bir kısım taraf ve malike ise inşa edilecek yapılardan konut vasfında bağımsız bölüm teslimi suretiyle paylaşımı gerçekleştirmesi konusunda, mutabakat temin edilerek 38956 nolu 09.12.2015 tarihli karma nitelikli sözleşme noter huzunda imzalanmıştır.

Bu sözleşmede 88 parselin yüzölçümü 40.040 metrekare olup, 482 ada 1 parsel ile tevhibinden dolayı 20.000 metrekareyi aştığı için imar artışından faydalanma durumu ortaya çıkmaktadır. 88 parselin hak sahiplerinin 6.033 m<sup>2</sup>'si tevhid işleminden sonra ifraz edilecektir, geriye kalan 31.308 m<sup>2</sup>'si üzerinden bir proje geliştirilecektir. Kiler GYO'nun bu sözleşme içinde parselasyon planına göre kalan net arsa metrekaresi 13.210 m<sup>2</sup>'dir. İlgili sözleşme rapor ekinde paylaşılmıştır.

483 ada 1 parsel diğer taşınmazlarla ayrı yapı adalarında yer aldığından, diğer taşınmazlarla tevhib edilme ve plan notlarının getirdiği emsal artışından faydalanma durumu ihtimali mevcut değildir.

### **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**

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

### **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**

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**

- 481 Ada, 1 Parsel Ayasofya Caddesi cephelidir. Parsel dörtgen şemalı olup düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir. Kavaklı Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Terkleri yapılmamış kadastral parsel niteliğindedir.
- 482 Ada 1 Parsel Kocatepe Caddesi cephelidir. Parsel çokgen şemalı olup düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir. Kavaklı Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Terkleri yapılmamış kadastral parsel niteliğindedir.
- 483 Ada 1 Parsel Olimpiyat Caddesi ve Gültekin Sokek kesişim noktasında yer almaktadır. Parsel çokgen şemalı olup düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir. Kavaklı Mahallesi sınırlarında yer almaktadır.
- 484 Ada 1 Parsel Olimpiyat caddesi cephelidir. Parsel dörtgen şemalı olup düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir. Kavaklı Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.
- 484 Ada 1 Parsel Olimpiyat Caddesi cephelidir. Parsel dörtgen şemalı olup düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir. Kavaklı Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Parsel üzerinde harabe olarak nitelendirilecek ekonomik değerini yitirmiş halihazırda depo olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Dış mülkiyeti bariyerler ile çevrilmiştir.
- 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. Ayrıca 482 ada 1 parsel için 0 ada 88 parsel ile bir sözleşme yapılmış olup, metrekarenin büyümesi sebebiyle imar artışından faydalanması söz konusu olmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları büyük oranda tamamlanmıştır.
- Yapılaşma hakkına sahip olan bölgedeki son büyük arsalarlardır.
- Mülkiyetleri tek bir mülkiyettir.

#### 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 <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Beylikdüzü Kavaklı	Kavaklı alt bölgede yer alan 1000 m <sup>2</sup> parsel alanı bulunan taşınmaz için 1.200.000,00.-TL istenilmektedir.	1000	1,200,000 TL	1,200 TL	Remaks 0 (212) 879 28 28
Emsal 2	Kavaklı cadde	Cadde cepheli, ticaret + konut imarlı 726 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki arsaya 1.750.000,00.-TL değer istenilmektedir.	726	1,750,000 TL	2,410 TL	United Millenium Beylikdüzü 0 (212) 871 52 47 0 (533) 570 10 67
Emsal 3	Mustafa Kemal Caddesi Cepheli	Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli olan yüzölçümü 603,45 m <sup>2</sup> olan 381 ada 4 parselin imarı TAKS:0,30, hamks:3 Kat, konut arasıdır. Taşınmaz için 990.000,00.-TL istenilmektedir.	603.45	990,000 TL	1,641 TL	Uysal İnşaat 0 (212) 879 24 14 0 (538) 682 02 33
Emsal 4	Emniyet Müdürlüğü Yakınlarında	Taşınmaz hmaks:15,50 Metre, E:1,60 imarlı, konut arasıdır.	670	1,880,000 TL	2,806 TL	Uysal İnşaat 0 (212) 879 24 14 0 (538) 682 02 33
Emsal 5	Emniyet Müdürlüğü Yakınlarında	Taşınmaz hmaks:15,50 Metre, E:1,60 imarlı, konut arasıdır.	870	2,950,000 TL	3,391 TL	Uysal İnşaat 0 (212) 879 24 14 0 (538) 682 02 33
Emsal 6	Kavaklı Bölgesinde	800 m <sup>2</sup> büyüklüğünde terkleri yapılmış olan net arsadır.	800	1,750,000 TL	2,188 TL	Uysal İnşaat 0 (212) 879 24 14 0 (538) 682 02 33
Emsal 7	Kavaklı Bölgesinde	640 m <sup>2</sup> büyüklüğünde 5 kat, imarlı arsaya 960.000,00.-TL istenilmektedir.	640	960,000 TL	1,500 TL	Güven Emlak 0 (535) 579 38 94
Emsal 8	Kavaklı Bölgesinde	7365 m <sup>2</sup> arsa üzerinde E:1,00, konut alanı imarlı arsaya 7.500.000,00.-TL istenilmektedir.	7365	7,500,000 TL	1,018 TL	Aktif Emlak 0 532 385 98 19
Emsal 9	Kavaklı Bölgesinde	521 Ada, 4 Parselde TAKS:0,30, 3 kat, konut imarlı arsa 3.500.000,00.-TL istenilmektedir.	1918	3,500,000 TL	1,825 TL	Sahibinden 0 (543) 829 17 17
Emsal 10	Taşınmaza Yakın Mesafede	Taşınmaz hmaks:15,50 Metre, E:1,60 imarlı, konut arasıdır. Oldukça yüksek bir değer istenilmektedir.	674	3,350,000 TL	4,970 TL	Arı Emlak 0212 886 52 19

#### 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

- 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.
- Emsalde yer alan taşınmazların küçük olan parsellerin terklerinin yapıldığı bilgisi edinilmiştir.
- Büyük ölçekli parsellerin kısmen terkinin yapıldığı bilgisi edinilmiştir.
- Beylikdüzü Belediyesi'nden alınan bilgiye göre 2015 yılı için emlak vergisine esas asgari rayiç bedelleri 484 ada 1 parsel için 223,77 TL/m<sup>2</sup>, diğer 4 taşınmaz için 206,66 TL/m<sup>2</sup>'dir.



### Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Her ne kadar mevcut durumda değerleme konusu parsellerin bir kısmı donatı alanında yer alsada İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması sonrası değerlemesi 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, terklere yapılmış net arsa birim satış değeri **1.700 TL/m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır. Arsa emsal değerlendirme tablosu aşağıdaki belirtilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Satılık Fiyatı	1,200,000	1,750,000	990,000	1,880,000	2,950,000	1,750,000	960,000	7,500,000	3,500,000	3,350,000
Pazarlık Payı	5%	10%	5%	5%	15%	5%	5%	5%	5%	30%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	1,140,000	1,575,000	940,500	1,786,000	2,507,500	1,662,500	912,000	7,125,000	3,325,000	2,345,000
Büyükük(m2)	1000	726	603.45	670	870	800	640	7365	1918	674
Birim M2 Satılık Değeri	1,140.00	2,169.42	1,558.54	2,665.67	2,882.18	2,078.13	1,425.00	967.41	1,733.58	3,479.23
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%
Büyükük Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	0%	-15%	-10%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme (Parselin Şekli)		-4%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	-14%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-5%	-20%	-20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	1,026	1,866	1,325	2,266	2,450	1,766	1,211	919	1,387	2,783
Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	1,700 TL									

Değerleme konusu arsalar arazi toplulaştırma alanında yer almakta olup arazi toplulaştırması sonrası yüzölçümlerinin 20.000 m<sup>2</sup> yi aşması durumunda ilave yapılaşma hakkında faydalanacaklardır. 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 m<sup>2</sup> yi geçtiği takdirde parsellerin emsal değerinde %55 arttırılarak uygulama yapılabilecektir. 482 ada 1 parsel ile 88 parsel ile tevhid edilerek aralarındaki sözleşme gereği imar artışından faydalanabilir büyüklüğe erişmektedir. 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;

Yüksek imar hakkı elde edecek olan kadastral parsel niteliğindeki taşınmazların (481/1+484/1+485/1) terkleri yapıldıktan sonra hesaplanan ortalama net birim arsa m<sup>2</sup> değeri: 1.700 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Kadastral parsel niteliğindeki 482 ada 1 parselin terkleri yapıldıktan sonra net arsa birim m<sup>2</sup> değerinin 1.700,00 TL/m<sup>2</sup> olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Kadastral parsel niteliğindeki 483 ada 1 parselin terkleri yapıldıktan sonra net arsa birim m<sup>2</sup> değerinin 1.530,00 TL/m<sup>2</sup> olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Parsellerin birbirlerine bağlı durumları değerlendirilerek birim m<sup>2</sup> satış fiyatları takdir edilmiştir.

	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Emsal	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim M2 Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Yaklaşık Satış Değeri (TL)
481/1+484/1+485/1	26.257,04	2,48	65.117,47	1700	44.636.975	44.637.000
482/1	13.152,00	2,48	32.616,96	1700	22.358.400	22.358.000
483/1	4.656,00	1,60	7.449,60	1530	7.123.680	7.124.000
<b>Toplam</b>	<b>44.065,04</b>		<b>105.184,03</b>	<b>1.682</b>	<b>74.119.055</b>	<b>74.119.000</b>

#### 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

	ÖZELLİK/TİP	KULLANIM ALANI	SATILIK FİYATI	BİRİM M2 DEĞERİ	ÖZELLİK	MEVKİİ	KAYNAK
1	2+1	90	275,000 TL	3,056 TL	Otopark ve asansörlü	Ayasofya Caddesi	0506 639 94 44
2	3+1	120	350,000 TL	2,917 TL	Otopark ve asansörlü	Ayasofya Caddesi	0506 639 94 44
3	3+1	135	375,000 TL	2,778 TL	Kapalı otopark	Yeşilyurt Caddesi	0506 639 94 44
4	3+1	110	275,000 TL	2,500 TL	Korunaklı Sitede	Paşalar	0506 639 94 44
5	3+1	135	330,000 TL	2,444 TL	Korunaklı Sitede	Paşalar	0506 639 94 44
6	3+1 1. Kat	130	410,000 TL	3,154 TL	Korunaklı Sitede	Ayasofya Caddesi	0532 627 69 69
7	3+1 3. Kat	140	430,000 TL	3,071 TL	Korunaklı Sitede	Ayasofya Caddesi	0532 627 69 69
8	3+1 3. Kat	110	350,000 TL	3,182 TL	Kapalı otopark ve asansörlü	Ayasofya Caddesi	0532 137 40 72
9	Dublex	200	470,000 TL	2,350 TL	Kapalı otopark ve asansörlü	Ayasofya Caddesi	0532 137 40 72
10	3+1	110	350,000 TL	3,182 TL	Korunaklı Sitede	Ayasofya Caddesi	0532 484 73 63
11	2+1	90	300,000 TL	3,333 TL	Korunaklı Sitede	Sokullu Caddesi	0541 940 84 55
12	3+1	100	375,000 TL	3,750 TL	Korunaklı Sitede	Sokullu Caddesi	0541 940 84 55
13	3+1	140	450,000 TL	3,214 TL	Korunaklı Sitede	Kavaklı Caddesi	0535 971 64 01
14	3+1	140	450,000 TL	3,214 TL	Çocuk oyun alanı, Kapalı otopark ve asansörlü	Kavaklı Caddesi	0532 262 75 28
15	3+1	152	420,000 TL	2,763 TL	Çocuk oyun alanı, Kapalı otopark ve asansörlü	Kavaklı Caddesi	0532 447 91 49
16	3+1	152	510,000 TL	3,355 TL	Çocuk oyun alanı, Kapalı otopark ve asansörlü	Kavaklı Caddesi	0532 447 91 49
17	3+1 6. Kat	152	450,000 TL	2,961 TL	Çocuk oyun alanı, Kapalı otopark ve asansörlü	Kavaklı Caddesi	0532 447 91 49
18	3+1	135	250,000 TL	1,852 TL	Korunaklı Sitede	Kavaklı Caddesi	0532 211 36 75
19	3+1	115	225,000 TL	1,957 TL	Asansör ve otopark yenilenecek	Yakuplu Caddesi	0542 317 87 70
20	3+1	145	320,000 TL	2,207 TL	Asansör ve açık otoparklı	Yakuplu Caddesi	0532 284 15 27
21	2+1	78	210,000 TL	2,692 TL	Çift asansörlü ve açık otoparklı	Yakuplu Caddesi	0532 586 55 57
22	2+1 1. Kat	83	260,000 TL	3,133 TL	Kapalı otopark ve asansörlü	Kavaklı Caddesi	0554 595 34 11
23	2+1 2. Kat	83	270,000 TL	3,253 TL	Kapalı otopark ve asansörlü	Kavaklı Caddesi	0554 595 34 11
24	2+1 3. Kat	83	280,000 TL	3,373 TL	Kapalı otopark ve asansörlü	Kavaklı Caddesi	0554 595 34 11
25	3+1	121	340,000 TL	2,810 TL	Kapalı otopark ve asansörlü	Kavaklı Caddesi	0554 595 34 11
26	3+1	121	350,000 TL	2,893 TL	Kapalı otopark ve asansörlü	Kavaklı Caddesi	0554 595 34 11
27	2+1	90	220,000 TL	2,444 TL	Asansörlü	Kavaklı Caddesi	0507 092 80 67
28	3+1	110	310,000 TL	2,818 TL	Asansörlü	Kavaklı Caddesi	0507 092 80 67
29	4+1	180	300,000 TL	1,667 TL	Asansörlü	Kavaklı Caddesi	0507 092 80 67
30	Yüksek giriş 2+1	85	185,000 TL	2,176 TL	Açık otoparklı	Kavaklı Caddesi	0544 231 69 10
31	Yüksek giriş 2+1	105	240,000 TL	2,286 TL	Asansörlü ve otoparklı	Kavaklı Caddesi	0537 678 67 20

Emsallerin kullanım alanları pazarlanan alanlar üzerinden hesaplanmıştır. Emsal yaklaşımında 90 ve 110 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan emsaller referans olarak alınmıştır. Konut birim satış bedeli bölgede



ortalama olarak 3.250 TL/m<sup>2</sup> (~1.160.-USD) olarak hesaplanmıştır. Fakat bu rakamlar üzerinden pazarlık payları mevcuttur.

	Emsal 1	Emsal 8	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12
Satılık Fiyatı (TL)	275.000	350.000	350.000	300.000	375.000
Pazarlık Payı	8%	8%	8%	8%	8%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	253.000	322.000	322.000	276.000	346.500
Büyükölük(m <sup>2</sup> )	90	110	110	90	100
Birim M <sup>2</sup> Satılık Değeri (TL)	2.811,11	2.927,27	2.927,27	3.066,67	3.465,00
Konum Düzeltmesi	5%	5%	5%	5%	5%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	5%	5%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	10%	10%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	2.952	3.220	3.220	3.220	3.638
Ortalama Düzeltmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	3.250				

#### 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 parselin ise, 0 ada 88 parsel ile tevhid edilip, birlikte proje geliştirilmesi için 09.12.2015 tarihinde bir sözleşme yapılmıştır. Bu birleşme neticesinde imar artışından faydalanıp, emsal 2,48 olabilmektedir.
- 483 ada 1 parsel ise, herhangi bir parsel ile tevhid edilemediğinden büyükölüğüne göre E:1,60 yapılaşma koşulunda geliştirilebilmektedir.
- 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 büyükölüğü 100 m2 olarak kabul edilmiştir.
- Projenin 2016 Yılı başında başlayacağı kabul edilmiştir.

- Birim maliyetler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2015 yılı birim m<sup>2</sup> maliyetleri ve konut projelerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır. Konut birim m<sup>2</sup> inşaat maliyeti bu nedenle 475.-USD/m<sup>2</sup> birim değer alınmıştır.
- 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-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 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 2019 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 %4,80 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Projeksiyonda indirgeme oranı %11,00 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%
<b>Emsal Harici Alan (m2)</b>	<b>13.023</b>
<b>Satılabilir Alanı(m2)</b>	<b>78.141</b>
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
<b>Brüt İnşaat Alanı (m2)</b>	<b>105.339</b>
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)**

Satılabilir Alan	78.141				
Ünite Sayısı	781				
Ünite Birim Satış Değeri, USD/m <sup>2</sup>	1.160				
Ünite Alanı (m <sup>2</sup> )	100				
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	26.257				
Konut Değeri Artış Oranı	5,0%				
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
	<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
					31.12.2019
					<b>4</b>
<b>Daire Satış Gelirleri</b>					
Ünite Satış Değeri (USD)			116.000	121.800	127.890
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	1.240		1.160	1.218	1.279
Fiyat Artışı				5,0%	5,0%
Satış Hızı	%100,0		25%	30,0%	30,0%
Satış Adedi	781		195	234	234
Satılan Metrekare	78141		19535	23442	23442
<b>Toplam Satış Gelirleri (USD)</b>	<b>96.933.611</b>		<b>22.660.879</b>	<b>28.552.708</b>	<b>29.980.343</b>
					<b>15.739.680</b>
<b>Giderler</b>					
Satış - Pazarlama (USD)	%3,0		906.435	856.581	899.410
<b>Toplam Giderler</b>	<b>2.908.008</b>		<b>906.435</b>	<b>856.581</b>	<b>899.410</b>
					<b>245.582</b>
<b>Brüt Gelir (USD)</b>	<b>94.025.602</b>	<b>0</b>	<b>21.754.444</b>	<b>27.696.127</b>	<b>29.080.933</b>
					<b>15.494.099</b>
<b>Geliştirici Karı (USD)</b>	<b>18,0%</b>		<b>4.078.958</b>	<b>5.139.487</b>	<b>5.396.462</b>
					<b>2.833.142</b>
<b>Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım</b>	<b>100,0%</b>		<b>30%</b>	<b>40%</b>	<b>30%</b>
<b>Geliştirme Maliyeti (USD)</b>	<b>56.243.405</b>		<b>16.873.021</b>	<b>22.497.362</b>	<b>16.873.021</b>
<b>Arsa Nakit Akışları (USD)</b>	<b>20.334.148</b>	<b>0</b>	<b>802.464</b>	<b>59.277</b>	<b>6.811.450</b>
<b>Proje Nakit Akışları(USD)</b>	<b>37.782.197</b>	<b>0</b>	<b>4.881.423</b>	<b>5.198.765</b>	<b>12.207.912</b>
					<b>15.494.099</b>

Risksiz Getiri Oranı	4,80%	4,80%	4,80%
Riks Primi	5,70%	6,20%	6,70%
İNDİRGE ME ORANI	10,50%	11,00%	11,50%
<b>PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)</b>	<b>29.554.995</b>	<b>29.236.307</b>	<b>28.923.134</b>
<b>PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)</b>	<b>29.550.000</b>	<b>29.240.000</b>	<b>28.920.000</b>
<b>PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>82.857.429</b>	<b>81.963.986</b>	<b>81.086.006</b>
<b>PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)</b>	<b>82.860.000</b>	<b>81.960.000</b>	<b>81.090.000</b>

Risksiz Getiri oranı	4,80%	4,80%	4,80%
Riks Primi	5,70%	6,20%	6,70%
İNDİRGE ME ORANI	10,50%	11,00%	11,50%
<b>GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)</b>	<b>14.506.906</b>	<b>14.389.791</b>	<b>14.274.436</b>
<b>GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)</b>	<b>14.510.000</b>	<b>14.390.000</b>	<b>14.270.000</b>
<b>GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>40.670.112</b>	<b>40.341.780</b>	<b>40.018.382</b>
<b>GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)</b>	<b>40.670.000</b>	<b>40.340.000</b>	<b>40.020.000</b>

Risksiz Getiri Oranı	4,80%	4,80%	4,80%
Riks Primi	5,70%	6,20%	6,70%
İNDİRGE ME ORANI	10,50%	11,00%	11,50%
<b>ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)</b>	<b>15.048.089</b>	<b>14.846.516</b>	<b>14.648.698</b>
<b>ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)</b>	<b>15.050.000</b>	<b>14.850.000</b>	<b>14.650.000</b>
<b>ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>42.187.318</b>	<b>41.622.206</b>	<b>41.067.623</b>
<b>ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)</b>	<b>42.190.000</b>	<b>41.620.000</b>	<b>41.070.000</b>



Geiştirme yöntemine göre 481 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel ve 485 ada 1 parselin toplam değeri 41.620.000 TL olarak hesap edilmiştir.

(482-1)Parsellere Ait Hesaplamalar

- Konu parselin 0 ada 88 parsel ile yapılan sözleşme dolayısıyla imar artışından faydalanacağı 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 2016 başında satışa başlayacağı kabul edilmiştir.
- Birim maliyetler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2015 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 izinler & Danışmanlık	3,0%
Teslim	3,0%
Rezerv	2,0%
Müteahhit Ücreti	10,0%

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyatı, elektrik altyapısı, atık-içme 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 2018 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 %4,80 “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 %6,20 risk primi ilave edilmek suretiyle hesaplanmış ve %11,00 olarak belirlenmiştir.

**SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (482-1)**

Ada	482
Parsel	1
Konut İmarlı Net Alanı(m2)	13.210,00
Net Arsa Alanı	13.210
TAKS	
Emsal	2,48
Taban Alanı(m2)	2.642,00
Emsal Alanı(m2)	32.761
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%
Emsal Harici Alan (m2)	6.552
Satılabilir Alanı(m2)	39.313
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	393
Otopark Adedi	393
Otopark Alanı (m2)	11.794
Siğınak (m2)	1.638
Sosyal Tesis (m2)	350
Toplam .bodrum Kat (m2)	13.782
Brüt İnşaat Alanı (m2)	53.095
Daire Adedi	393
Peyzaj Alanı (m2)	10.568

**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 (482-1)**

Satılabilir Alan	39.313			
Unite Sayısı	393			
Unite Birim Satış Değeri, USD/m <sup>2</sup>	1.160			
Unite Alanı	100			
Arsa Alanı	13.210			
Konut Değeri Artış Oranı	5,0%			
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
		0	1	2
				31.12.2018
				3
<b>Daire Satış Gelirleri</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Ünitede Satış Değeri (USD)			116.000	121.800
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	1.207		1.160	1.218
Fiyat Artışı			5,0%	5,0%
Satış Hızı	%100,0		40%	40,0%
Satış Adedi	393		157	157
Satılan Metrekare	39.313		15.725	15.725
<b>Toplam Satış Gelirleri (USD)</b>	<b>47.449.956</b>		<b>18.241.213</b>	<b>19.153.274</b>
<b>Giderler</b>				
Satış - Pazarlama (USD)	%3,0		547.236	574.598
<b>Toplam Giderler (USD)</b>	<b>1.423.499</b>		<b>547.236</b>	<b>574.598</b>
<b>Brüt Gelir (USD)</b>	<b>46.026.458</b>	<b>0</b>	<b>17.693.977</b>	<b>18.578.676</b>
<b>Geliştirici Kan (USD)</b>	<b>18,0%</b>		<b>3.283.418</b>	<b>3.447.589</b>
<b>Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım</b>	<b>100,0%</b>		<b>40%</b>	<b>40%</b>
<b>Geliştirme Maliyeti (USD)</b>	<b>28.339.302</b>		<b>11.335.721</b>	<b>11.335.721</b>
<b>Arsa Nakit Akışları (USD)</b>	<b>9.146.164</b>	<b>0</b>	<b>3.074.838</b>	<b>3.795.366</b>
<b>Proje Nakit Akışları(USD)</b>	<b>17.687.156</b>		<b>6.358.256</b>	<b>7.242.955</b>

Risksiz Getiri oranı	4,80%	4,80%	4,80%
Riks Primi	5,70%	6,20%	6,70%
<b>İNDİRGEME ORANI</b>	<b>10,50%</b>	<b>11,00%</b>	<b>11,50%</b>
<b>PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)</b>	<b>15.467.511</b>	<b>15.376.061</b>	<b>15.285.732</b>
<b>PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)</b>	<b>15.470.000</b>	<b>15.380.000</b>	<b>15.290.000</b>
<b>PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>43.363.168</b>	<b>43.106.786</b>	<b>42.853.550</b>
<b>PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)</b>	<b>43.360.000</b>	<b>43.110.000</b>	<b>42.850.000</b>

Risksiz Getiri oranı	4,80%	4,80%	4,80%
Riks Primi	5,70%	6,20%	6,70%
<b>İNDİRGEME ORANI</b>	<b>10,50%</b>	<b>11,00%</b>	<b>11,50%</b>
<b>GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)</b>	<b>7.501.744</b>	<b>7.458.843</b>	<b>7.416.461</b>
<b>GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)</b>	<b>7.500.000</b>	<b>7.460.000</b>	<b>7.420.000</b>
<b>GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>21.031.140</b>	<b>20.910.866</b>	<b>20.792.048</b>
<b>GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)</b>	<b>21.030.000</b>	<b>20.910.000</b>	<b>20.790.000</b>

Risksiz Getiri oranı	4,80%	4,80%	4,80%
Riks Primi	5,70%	6,20%	6,70%
<b>İNDİRGEME ORANI</b>	<b>10,50%</b>	<b>11,00%</b>	<b>11,50%</b>
<b>ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)</b>	<b>7.965.767</b>	<b>7.917.218</b>	<b>7.869.271</b>
<b>ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)</b>	<b>7.970.000</b>	<b>7.920.000</b>	<b>7.870.000</b>
<b>ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>22.332.027</b>	<b>22.195.920</b>	<b>22.061.502</b>
<b>ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)</b>	<b>22.330.000</b>	<b>22.200.000</b>	<b>22.060.000</b>

Gelir yöntemine göre kadastral parsel niteliğindeki 482 ada 1 parselin değerinin 22.200.000.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

#### (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 2016 yılı başında satışa başlayacağı kabul edilmiştir.
- Birim maliyetler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2015 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-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 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 %2,5 olarak kabul edilmiştir.
- Geliştirici primi %15 olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık USD bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,80 “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 %11,00 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	2,48
Taban Alanı(m2)	931,20
Emsal Alanı(m2)	11.547
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%
Emsal Harici Alan (m2)	2.309
Satılabilir Alanı(m2)	13.856
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	139
Otopark Adedi	139
Otopark Alanı (m2)	4.157
Siğınak (m2)	577
Sosyal Tesis (m2)	300
Toplam .bodrum Kat (m2)	5.034
Brüt İnşaat Alanı (m2)	18.890
Daire Adedi	139
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.*

*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 (483/1)**

Satılabilir Alan	13.856			
Unite Sayısı	139			
Unite Birim Satış Değeri, USD/m <sup>2</sup>	1.160			
Unite Alanı	100			
Arsa Alanı	4.656			
Konut Değeri Artış Oranı	5,0%			
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
	<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Daire Satış Gelirleri</b>				
Ünite Satış Değeri (USD)			116.000	121.800
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	1.183		1.160	1.218
Fiyat Artışı				5,0%
Satış Hızı	%100,0		60%	40,0%
Satış Adedi	139		83	55
Satılan Metrekare	13856		8314	5543
<b>Toplam Satış Gelirleri (USD)</b>	<b>16.394.722</b>		<b>9.643.954</b>	<b>6.750.768</b>
<b>Giderler</b>				
Satış - Pazarlama (USD)	%2,5		241.099	168.769
<b>Toplam Giderler</b>	<b>409.868</b>		<b>241.099</b>	<b>168.769</b>
<b>Brüt Gelir (USD)</b>	<b>15.984.854</b>	<b>0</b>	<b>9.402.855</b>	<b>6.581.999</b>
<b>Geliştirici Karı (USD)</b>	<b>15,0%</b>		<b>1.446.593</b>	<b>1.012.615</b>
<b>Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılımı</b>	<b>100,0%</b>		<b>50%</b>	<b>50%</b>
<b>Geliştirme Maliyeti (USD)</b>	<b>10.025.494</b>		<b>5.012.747</b>	<b>5.012.747</b>
<b>Arsa Nakit Akışları (USD)</b>	<b>3.500.152</b>	<b>0</b>	<b>2.943.515</b>	<b>556.636</b>
<b>Proje Nakit Akışları(USD)</b>	<b>5.959.360</b>	<b>0</b>	<b>4.390.108</b>	<b>1.569.252</b>

Risksiz Getiri oranı	4,80%	4,80%	4,80%
Riks Primi	5,70%	6,20%	6,70%
İNDİRGENME ORANI	10,50%	11,00%	11,50%
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	5.527.304	5.508.769	5.490.400
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	5.530.000	5.510.000	5.490.000
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	15.495.796	15.443.834	15.392.336
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	15.500.000	15.440.000	15.390.000

Risksiz Getiri oranı	4,80%	4,80%	4,80%
Riks Primi	5,70%	6,20%	6,70%
İNDİRGENME ORANI	10,50%	11,00%	11,50%
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	2.247.917	2.238.930	2.230.030
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	2.250.000	2.240.000	2.230.000
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	6.302.034	6.276.840	6.251.889
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	6.300.000	6.280.000	6.250.000

Risksiz Getiri oranı	4,80%	4,80%	4,80%
Riks Primi	5,70%	6,20%	6,70%
İNDİRGENME ORANI	10,50%	11,00%	11,50%
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	3.279.387	3.269.839	3.260.370
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	3.280.000	3.270.000	3.260.000
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	9.193.762	9.166.994	9.140.447
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	9.190.000	9.170.000	9.140.000

#### 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 (m <sup>2</sup> )	Emsal	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Proje 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	29.240.000	14.850.000	81.960.000	41.620.000
482/1	13.210,00	2,48	32.760,80	15.380.000	7.920.000	43.110.000	22.200.000
483/1	4.656,00	1,60	7.449,60	5.510.000	3.270.000	15.440.000	9.170.000
<b>Toplam</b>	<b>44.123,04</b>		<b>105.327,87</b>	<b>50.130.000</b>	<b>26.040.000</b>	<b>140.510.000</b>	<b>72.990.000</b>

#### 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.

Parsel No	Brüt Alan (m2)	Emsal Yaklaşımına Göre Değer TL	Gelir Yaklaşımına Göre Değer TL)	Her İki Yaklaşımına Göre Yuvarlatılmış Ortalama Değer (TL)
481/1	15.482	22.154.000	20.656.000	21.405.000
482/1	16.159	22.358.000	22.200.000	22.279.000
483/1	5.713	7.124.000	9.170.000	8.147.000
484/1	4.464	6.388.000	5.956.000	6.172.000
485/1	11.248	16.095.000	15.008.000	15.552.000
<b>Toplam Değer</b>	<b>53.065,91</b>	<b>74.119.000</b>	<b>72.990.000</b>	<b>73.555.000</b>

Parsel No	Brüt Alan (m2)	Emsal Yaklaşımına Göre Değer TL	Gelir Yaklaşımına Göre Değer TL)	Her İki Yaklaşımına Göre Yuvarlatılmış Ortalama Değer (TL)
481/1+484/1+485/1	31.194	44.637.000	41.620.000	43.129.000
482/1	16.159	22.358.000	22.200.000	22.279.000
483/1	5.713	7.124.000	9.170.000	8.147.000
<b>Toplam Değer</b>	<b>53.066</b>	<b>74.119.000</b>	<b>72.990.000</b>	<b>73.555.000</b>

### 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 02.01.2015 Rapor Tarihli 2014-018-007 Numaralı rapor hazırlanmıştır. Geçen sene hazırlanan rapordaki değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	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
<b>Toplam</b>	<b>44.065,04</b>		<b>93.610,27</b>	<b>66.235.000</b>	<b>28.571.000</b>

#### **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 tapu kayıtları incelendiğinde, konu taşınmazlar üstünde ipotekler olduğu görülmektedir. 11.12.2015 tarihinde Kiler GYO A.Ş. den alınan yazılara göre, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerindeki ipotek, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın proje finansmanı için kullandığı ve kullanacağı kredilere teminat oluşturmak üzere tesis edilmiştir. Bu konuda Yapı Kredi Bankasından alınan yazı ve Kiler GYO A.Ş.'den alınan yazılar 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.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca imar durumu bakımından "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 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.

#### 31.12.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (USD)
<b>KDV Hariç</b>	73.555.000	26.237.000
<b>KDV Dahil</b>	86.795.000	30.960.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 02.11.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru Rapor içeriğinde 1,-USD = 2,8035TL, 1 EURO= 3,0898 TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Önder ÖZCAN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

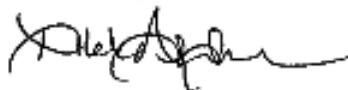
SPK Lisans No:402145



Dilek YILMAZ AYDIN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400566



Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400177





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Onaylı Tapu Kayıt (TAKBİS) Belgeleri
3. Onaylı İmar Durum Belgeleri
4. 88 Parsel İle İmzalanan Sözleşme Örneği
5. İpotek Yazıları
6. Fotoğraflar
7. Özgeçmişler
8. SPK Lisans Belgeleri Fotokopileri