

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İSTANBUL İLİ-BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ

344 ADA 1 PARSEL

KAVAKLI ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014-018-GYO-006

Rapor Tarihi: 02.01.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	02. 01. 2015
Rapor No	:	2014-018-GYO-006
Değerleme Tarihi	:	01.12.2014- 31. 12. 2014
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Köyü, Çukurbosna Mevkii, 242DNIID Pafta 344 Ada 1 Parsel no'lu, 736,39 m ² yüzölçümlü, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait "Arsa" nitelikli gayrimenkul.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar değeri tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	736,39 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Emsal 1,60 Hmax:15,50 Konut

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

344 Ada 1 Parsel	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	468.000	1.086.000
KDV Dâhil	552.000	1.281.000

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

1	RAPOR BİLGİLERİ	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	İstanbul İli	10
4.3.2	Beylikdüzü İlçesi	11
4.3.3	Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15

5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	16
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	17
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	19
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	19
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
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	19
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	20
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	20
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	21
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
6.2	Swot Analizi	21
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	22
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	22
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı.....	23
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	30
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	30
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	30



6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	31
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	31
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	31
8	SONUÇ.....	33
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
8.2	Nihai Değer Takiri	33
9	EKLER.....	34



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 02.01.2015

Rapor Numarası : 2014-018-GYO-006

Raporun Türü : İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Köyü, Çukurbosna Mevkii, 242DNIID Pafta 344 Ada 1 Parsel no'lu, 736,39 m² yüzölçümlü, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait "Arsa" nitelikli gayrimenkulün 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, Taner DÜNER

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 01.12.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2014 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Köyü, Çukurbosna Mevkii, 242DNIID Pafta 344 Ada 1 Parsel no'lu, 736,39 m² yüzölçümlü, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait "Arsa" nitelikli gayrimenkulün kurul düzenlemeleri kapsamında güncel pazar değerini tespit etmek amacıyla hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler GYO A.Ş.

Müşteri Adresi : Namık Kemal Mahallesi Kiler Cd. No:96 Kat:3 34513 Haramidere Esenyurt /
İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Köyü, Çukurbosna Mevkii, 242DNIID Pafta 344 Ada 1 Parsel no'lu, 736,39 m² yüzölçümlü, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan arsa 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 işlemleri; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

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

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

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

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

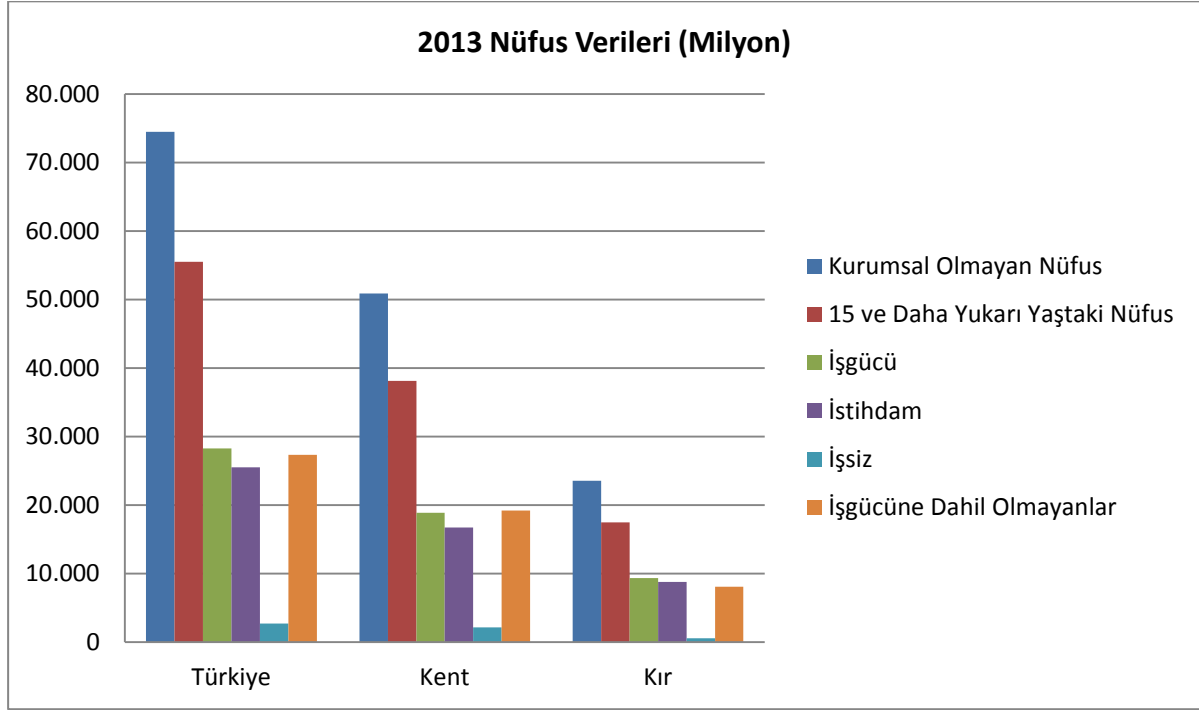
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.504	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.508	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	50,80	48,30	49,60	53,6	53,60
İstihdam Oranı (%)	45,40	45,90	42,90	43,90	50,70	50,30
İşsizlik Oranı (%)	9,20	9,70	11,10	11,50	5,50	6,10
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	11,50	12,00	11,40	11,80	11,90	12,90
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	17,50	18,70	20,30	21,20	11,90	13,70

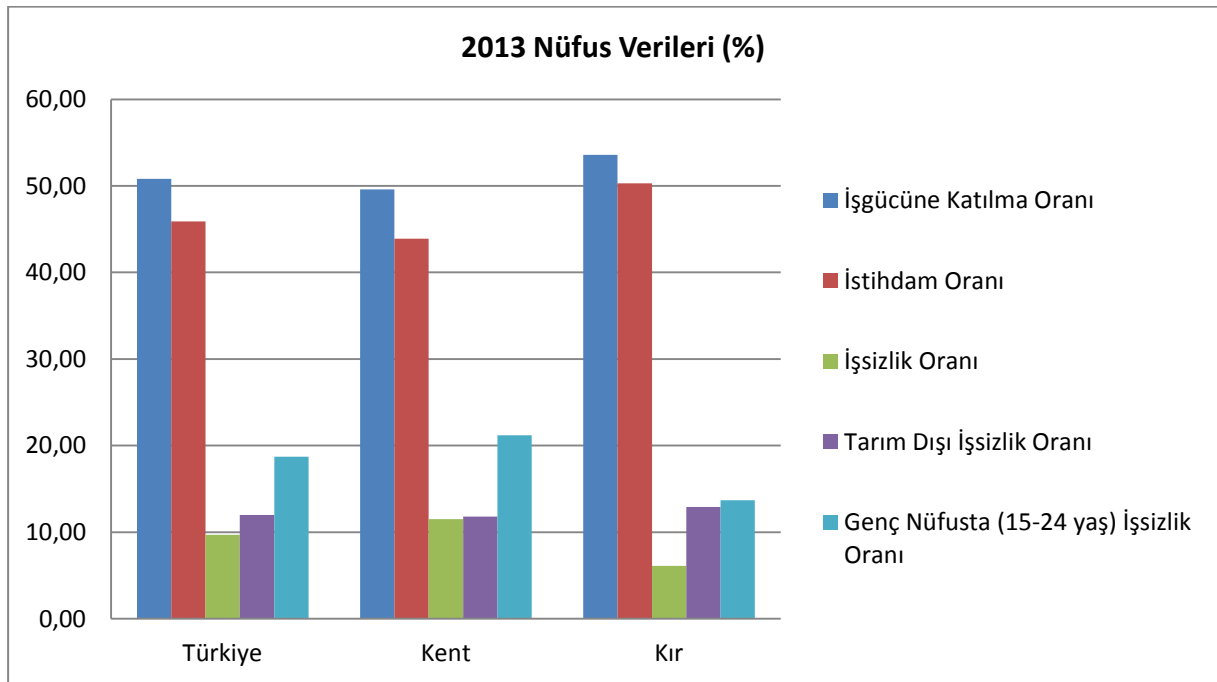
2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak TÜİK)

Burada 2012 ve 2013 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 göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



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



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

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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



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

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

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14' lere yakın şekilde yükselme göstermiştir. 2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

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

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

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 İstanbul İli

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

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 denmekteydi. 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 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.437 kişidir.

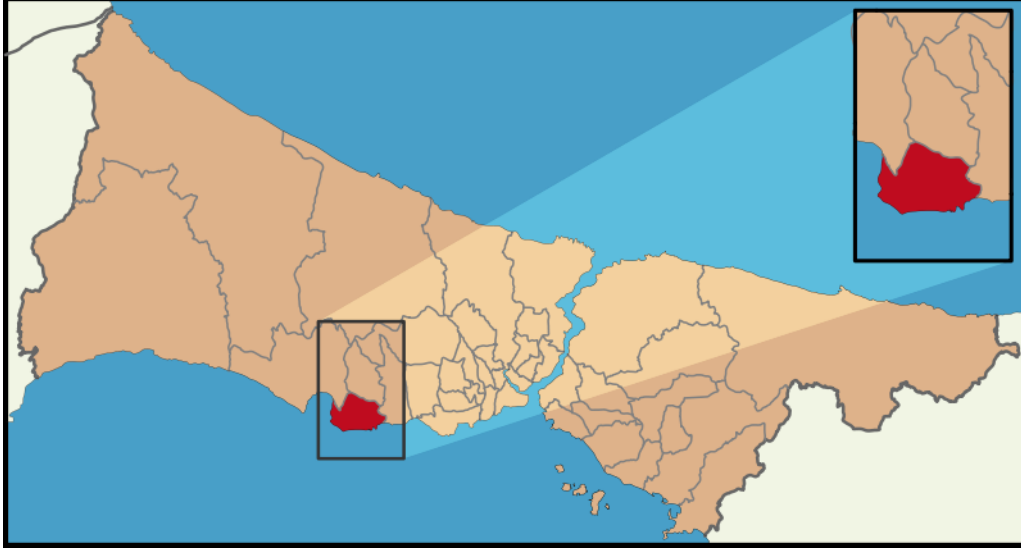
İstanbul, Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

Türkiye'deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarından 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.

4.3.2 Beylikdüzü İlçesi

İstanbul'un batıdaki ilçelerinden biridir. Güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Avcılar, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde ise Esenyurt ilçeleri vardır. Yüzölçümü 11.162 km² dir.

Beylikdüzü İstanbul'un gecekondulu yapılaşması olmayan nadir ilçelerinden birisidir. Toplu konut projeleri ve lüks sitelere ev sahipliği yapan ilçe İstanbul'un en kozmopolit ilçelerinden biridir, Beylikdüzü ilçesi kişi başına 10 m²'yi aşan yeşil alanları ile bir Avrupa kenti standardındadır.



İstanbul İl Haritası ve Beylikdüzü İlçesi'nin Konumu

Ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçede Türkiye'nin en büyük konteyner limanı olan Ambarlı Limanı yer almaktadır. Ambarlı Limanı dünyada en büyük 50 konteyner limanı içerisinde yer almaktadır. Ambarlı Limanı'nın doğusunda bulunan Yakıt Dolum Ve Dağıtım Tesisleri ve Termik Santral ilçe ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Ambarlı Limanı'nın yanına West İstanbul Marina inşa edilmiştir. İlçede Beylikdüzü Organize Sanayi Bölgesi çatısı altında Birlik Sanayi Sitesi, Bakırcılar Sanayi Sitesi, Mermerciler Sanayi Sitesi ve Beysan Sanayi sitesi ilçe ekonomisinin sanayi dalını oluşturur. Beylikdüzü Beykent bölgesinde Arçelik fabrikası bulunmaktadır. İlçede zirai faaliyet olarak arıcılık yapılmaktadır, Gürpınar bölgesinde ise balıkçılık önemli bir geçim kaynağıdır.

Kumkapı balık halinin de Beylikdüzü'ne taşınmasının ilçe ekonomisine önemli katkısının bulunacağı değerlendirilmektedir.



4.3.3 Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası

Beylikdüzü İlçesi özellikle 2000 yılından sonra planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamıştır. Kaçak yapılaşması olmayan, depreme dayanıklı binaları ile öne çıkan bir bölgedir. Alışveriş merkezleri,

toplu konut projeleri, kültür merkezi, özel sağlık kuruluşları, sağlık ocakları, eğitim kurumları, sosyal donatı alanlarıyla sürekli gelişmektedir.

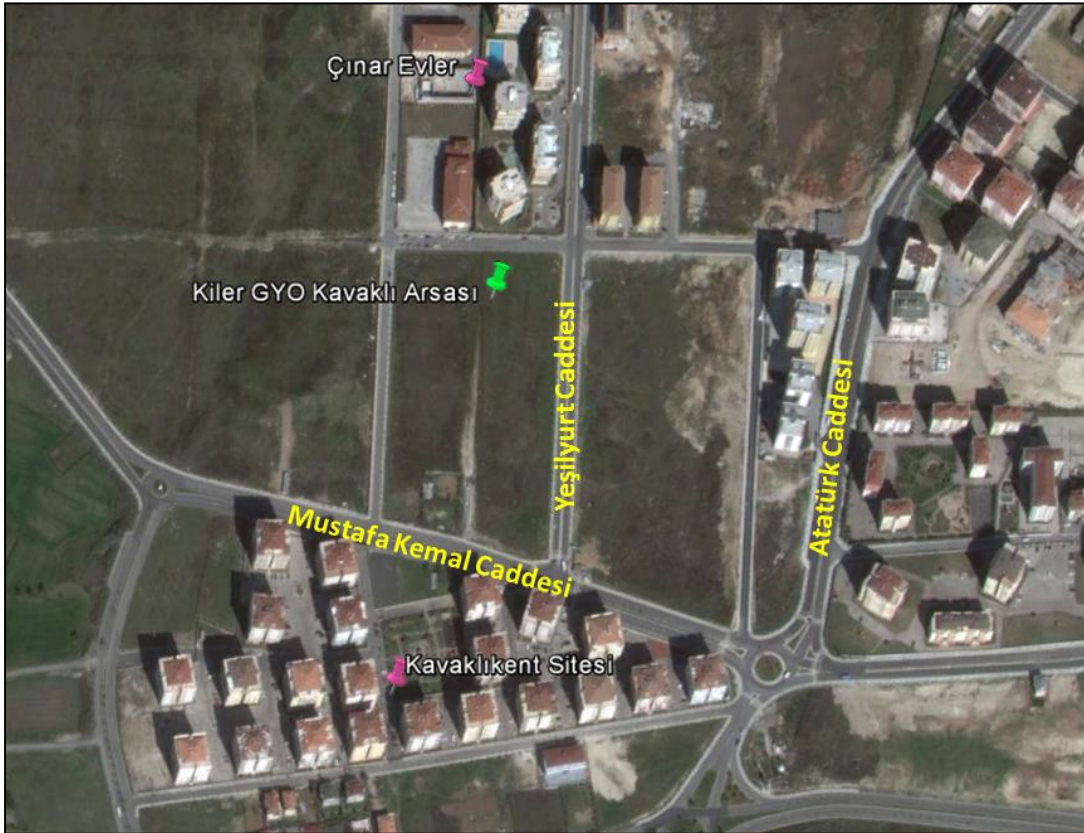
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Sokullu Caddesi'nde yer almaktadır.

Arsaya ulaşmak için, D-100 Karayolu Güney yan yolu üzerinden Avcılar istikametine doğru ilerlerken Beylikdüzü Migros Alışveriş Merkezi yanından sağa Ali Çebi Caddesi'ne sapılıp yaklaşık 200 m sonra Açelya Caddesi'ne çıkılır. Açelya Caddesi'nden düz devam edilip cadde sonundan 1. Caddeye geçilir ve 1. Caddenin sonundan sağa Kavaklı Caddesi'ne döndükten sonra ilk sola Yeşilyurt Caddesi'ne devam edilir. Yeşilyurt Caddesi üzerinden yaklaşık 800 m düz devam edildikten sonra Kiler Çınarevler önünden sağa Sokullu Caddesi'ne dönülür. Değerleme konusu arsa Sokullu Caddesi üzerinde soldan 2. Parsel konumundadır.

İmar planına göre değerlendirme konusu arsa Sokullu Caddesi ile Farabi Sokak kesişiminde yer almaktadır. Ancak taşınmazın bulunduğu 344 Adada henüz arazi üzerinde uygulama yapılmamış, imar planında gözükken ve değerlendirme konusu arsanın batısından geçen ve Farabi Sokak olarak adlandırılmış imar yolu henüz açılmamıştır.



Arsanın Konumu (344 Ada 1 Parsel).

Değerleme konusu arsanın bulunduğu bölgenin gelişimi konut ağırlıklı olup arsanın Sokullu Caddesi cephesinin karşısında Kiler Çınar Evleri vardır. Karşı çaprazında ise girişi Havadar Sokak'tan olan Galip Balkar Ortaokulu yer almaktadır. Yaklaşık 200 m güneybatısında Şehr-i Beyaz Konutları inşa edilmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde İhlâs Marmara Evleri 2. Etap, Fatma Şensoy İlköğretim Okulu, İstanbul Büyükşehir Belediyesi kapalı spor salonu ve Yüksel Konakları projesi inşaatı vardır.

Değerleme konusu arsa, Beylikdüzü Migros Alışveriş Merkezi ve metrobüs durağına yaklaşık 4 km, TEM Otoyolu'na yaklaşık 11 km, Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 31 km uzaklıktadır.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yakın Çevresi

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü
Mahallesi	:	
Köyü	:	Kavaklı
Mevkii	:	Çukurbosna
Pafta No	:	242DNIID
Ada No	:	344
Parsel No	:	1
Yüzölçümü (Sırayla)	:	736,39 m ²
Maliki	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Niteliği	:	Arsa
Tapu Tarihi	:	28/02/2011
Yevmiye No	:	3576
Cilt No	:	40
Sayfa No	:	3932

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS Portalı üzerinden temin edilen 02.12.2014 tarihli tapu kayıt örneğine göre taşınmazın

Şerhler Hanesinde

Kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Lehdar: Batıbeyler Yapı Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi 22.04.2014 tarih 8929 yevmiye numarası ile.

Tapu kayıt örneği rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkul son üç yıl içerisinde alım satıma konu olmamıştır. Daha öncesinde ise "Biskon Yapı A.Ş." mülkiyetinde iken, 28.02.2011 tarih, 3576 yevmiye no ile ünvan değişikliği işlemiyle "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetine geçmiştir.

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

Gayrimenkulün tapu kayıtları açısından portföye alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Beylikdüzü Belediyesi'nden temin edilen 01.12.2014 tarihli imar durum yazısına göre;

Konu gayrimenkul 21.01.2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, "Beylikdüzü Uygulama İmar Planı"nda Konut alanı olarak planlanmış olup arazi toplulaştırma ve 18. Madde uygulama alanında kalmaktadır. Ancak değerlendirme konusu parselin yer aldığı bölgede plan ve proje müdürlüğü tarafından plan notu tadilatı hazırlanmış, 02.07.2012 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama Plan Notu Değişikliğinde E:1,60 hmax:15,50 konut alanı olarak planlanmış olup arazi toplulaştırma ve 18. Madde uygulama alanında kalmaktadır. Ancak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 17.12.2012 tarihinde onaylanan plan notu tadilatı gereği, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 20.02.2013 tarih ve 336 sayılı yazısına istinaden 18.Madde sınırı dışına çıkarılmıştır.

Arazi toplulaştırması alanı içerisinde tevhid sonucu oluşan 20.000 m²'den büyük parsellerde planda verilen emsal değeri %55 artırılarak uygulama yapılır. Bu uygulama esnasında parsel alanının %20'sinin okul alanı, sağlık alanı, yeşil alan vb.donatı alanı olarak kullanılmak üzere kamuya terk edilmesi şarttır. Bu artış 329, 330, 331, 349 nolu adalarda E:1,00 üzerinden yapılacaktır. Arazi toplulaştırma alanı içerisinde tevhid sonucu oluşan 20.000 m²'den büyük parseller dışında kalan parsellerde 1/1000 ölçekli planda verilen emsal değerlerine göre uygulama yapılacaktır. 20.000 m²'den büyük parsellerin ifraz edilerek tevhid edilmesi veya imar uygulamasına girmesi halinde bu parsellerde ve bu parsellerin tevhid sonucu oluşacak parsellerde ifraz ve imar uygulaması öncesinde verilen emsal değerlerine (E: 1.00, E:1.60) göre uygulama yapılacaktır. Ancak 600 m²'den küçük parsellerde 1/1000 ölçekli plan paftasında verilmiş olan emsal değerleri %55 azaltılacaktır. Bu alanda 20.000 m²'den büyük parsellerde ve yapı adasının tamamının tevhid edilmesiyle yapılan uygulamalarda 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 alanı içindeki T+H+K alanları yukarıda verilen hükümlere tabi değildir. Bu alanlarda 1/1000 ölçekli plan paftasında verilen yükseklik ve yapılaşma değerlerine göre uygulama yapılacaktır. Arazi toplulaştırma alanında yer alan donatı alanlarında büyüklüklerinin azaltılmaması ve ilgili kamu kurumundan (Büyükşehir Belediye Başkanlığının 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 alanı olarak düzenlenecektir. Bu uygulamalar sonucu tevhid edilen parsellerin 20.000 m²'den büyük olması halinde parsel alanlarının %20'si ilave donatı alanı olarak ayrılacaktır. Bu işlem sırasında donatı alanları kamu eline geçmeden imarlı alanlarda inşaat ruhsatı düzenlenemez. Donatı alanının yer değişikliğine ilişkin plan değişikliği yapılmadan imarlı kısımlarda yapı kullanma izin belgesi düzenlenmez. Arazi toplulaştırma alanına ilişkin hükümler 733 ada 3 parselde uygulanmaz.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Parsel üzerinde herhangi bir yapı olmayıp, Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada taşınmaz üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje ya da bir yapı ruhsatına rastlanmamıştır. Ancak değerlendirme konusu arsanın tapu kaydında yer alan Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Batıbeyler Yapı Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi arasında 18.04.2014 tarihinde imzalanmış olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan temin edilerek incelenmiştir.

Söz konusu sözleşmenin detayları aşağıda belirtilmiştir:

Yüklenici firma olan Batıbeyler Yapı Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi arsanın komşu parsellerinin bir kısmının da malikidir. Yüklenici firma, maliki olduğu ve düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi akdettiği parseller ile değerlendirme konusu arsayı da birleştirmek suretiyle bir proje konsepti oluşturmak ve oluşturacağı projeyi de inşa etmek amacındadır.

Yukarıda belirtilen amaç doğrultusunda oluşturulacak arsa bütünlüğü üzerine projenin onanmasını müteakip "en geniş imar durumundan istifade ile imar durumu ve plan notları gereği kullanılabilen emsal inşaat alanının artması halinde artıştan kaynaklanan emsalin tamamının da kullanılması suretiyle yasa, mevzuat, sözleşme ve eklerinde esas ve sürelerle uygun olarak anahtar teslimi esaslarına göre arsa bütünü içindeki projenin inşaatının yapımı ve altyapısının çevre düzenlemesinin tamamlanarak inşa olunan binanın yapı kullanma izin belgelerinin alınması ve arsa malikine tahsis ve tefrik edilen konut ve işyeri niteliğindeki bağımsız bölümleri teslim etmesi karşılığında ana maliki tarafında yükleniciye arsa üzerinde sözleşmede belirlenen oranlar doğrultusunda hisse devri nedeniyle tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri" sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır.

Yüklenici arsa maliki adına arsa üzerinde imar planı ve alınacak inşaat ruhsatına göre sözleşme koşullarında inşaat yapımı gerçekleştirmeyi arsa maliki malik olduğu arsanın %60 hissesinin, imalatı yüklenici tarafından gerçekleştirilip arsa malikine bırakılacak olan %40 hissenin karşılığında ayrıca bir ücret talep etmeden (anahtar teslim inşaat alanının arsa bedeli karşılığı olarak) arsa payı kat karşılığı



inşaat yapımı ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi modeli ile yaptırmayı karşılıklı olarak vaad, kabul ve taahhüt etmişlerdir.

Sözleşmeye göre imar mevzuatı ve yasaların tanıdığı en geniş olanakları kullanarak azami yararı sağlamak suretiyle mimarlık ve mühendislik projelerini hazırlamak ve ilgili resmi makamlardan gerekli tasdik, onay ve izinlerin alınması yüklenicinin sorumluluğundadır.

Yüklenici sözleşmenin imzalanmasını müteakip derhal iş ve işlemlere başlayarak yapacağı binaların tamamının uygulama projelerini tasdik ettirerek yapı başlama izin belgelerini (inşaat ruhsatı) sözleşmenin imza tarihinden itibaren en geç 8 ay içinde alacağını kabul ve beyan etmiştir. Mimari projenin belediye tarafından tasdik edilmesini müteakip en geç 60 gün içerisinde yüklenici tarafından kat irtifakı tesis edilecektir.

Yüklenici iskânın alındığı tarihten itibaren en kısa sürede gerekli cins tashihini yaparak kat mülkiyetini kuracak ve arsa malikine tahsis ve tefrik edilecek olan bağımsız bölümlere ait kat mülkiyeti tapularını arsa malikine teslim edecektir.

Sözleşme konusu inşaatın anahtar teslimi esasına göre tümüyle ikmal edilip belediyeye iskan başvurusunda bulunmak ve iskan belgesinin alınması suretiyle arsa malikine teslim süresi, mücbir sebepler dışında inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay olarak kabul edilmiştir.

Ancak yüklenici inşaat ruhsatı alım işlemini sözleşmenin imzasından itibaren en geç 8 ayda tamamlayacaktır. Ruhsat işlemleri her ne sebeple olursa olsun sözleşmenin imzasından itibaren 8. Ayın son gününden itibaren işlemeye başlar. İnşaat ruhsatın alınması tarihinden itibaren 30 ay içinde tamamlanmaması halinde yüklenici, arsa malikine her bağımsız bölüm başına 1.750 TL gecikme cezası uygulayacaktır. İnşaat ruhsatının 8 ay içinde alınamamış olması halinde gecikme cezası ödeme süresi 38 ay sonra başlayacaktır.

Sözleşme uyarınca uygulama imar planları, yasalar ve mevzuata uygun en geniş imar haklarından istifade ile yapılacak konut ve işyeri niteliğindeki bağımsız bölümlerin, tahsisli alanlarının ve kesintilerinin arsaya isabet edecek olan payının %40'ı arsa malikine geriye kalan %60'ı ise yükleniciye ait olacaktır.

Yüklenicinin inşaatı süresinde tamamlanmaması, tamamlamayacağını açıkça anlaşılması, iflası, konkordato ilan etmesi hallerinden herhangi birinin varlığı halinde arsa maliki sözleşmeyi tek taraflı bildirim ile fesih hakkına sahiptir. Sözleşmenin imzasından itibaren 8 ay içerisinde inşaat ruhsatının alınamamış olması veya ruhsat alım tarihinden itibaren 8 aylık süre geçmiş olmasına rağmen (ruhsatın 8 aylık sürede alınamaması halinde en geç sözleşmenin imza tarihinden itibaren 16 aylık sürede) tüm inşaatın temel üstü yapısının tamamlanmamış olması hali inşaatın süresinde tamamlanamayacağını anlaşılması durumu olarak kabul edilmiştir. Bu sebebe bağlı fesih halinde



yüklenici, feshin diğer sonuçlarından bağımsız ve ayrı olarak 150.000 TL cezai şart bedeli ödemekle yükümlüdür.

Arsa sahibi ile yüklenici arasındaki sözleşmenin örneği rapor ekinde sunulmuştur.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde geliştirilmiş herhangi bir onaylı proje veya yapı ruhsatı olmayıp taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

Değerleme konusu arsanın bulunduğu bölgede 02.07.2012 tarihi itibarıyla toplulaştırma işlemi yapılmaya başlamış olup, bu süreç değerlendirme tarihi itibarıyla devam etmektedir. Değerleme konusu arsa 18. Madde uygulama alanında kalmakta iken İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 17.12.2012 tarihinde onaylanan plan notu tadilatı gereği, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 20.02.2013 tarih ve 336 sayılı yazısına istinaden 18.Madde sınırı dışına çıkarılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul arsa nitelikli olup, gerekli tüm izin ve belgeler mevcuttur. Beylikdüzü Belediyesi'nden temin edilen 01.12.2014 tarih 39731731-310.05-60611 sayılı imar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

5.3.5 İmar Bilgileri 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 "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 vaat edebilirler." Bu sebeple değerlendirme konusu gayrimenkulün imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel 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

Parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmadığından, yapılan çalışmalar bu kapsam çerçevesinde incelenmemiştir.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsel doğal bitki örtüsüyle kaplıdır. Dikdörtgene yakın bir geometrik şekle, düz bir topografik yapıya sahiptir. Parsel Sokullu Caddesi üzerinde konumlanmıştır. İmar planında görülen ve parselin batı komşuluğundan geçen Farabi Sokak henüz açılmamıştır.

5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu arsa, Yeşilyurt Caddesi'ne ikinci parsel konumundadır.
- Arsanın kuzeyinde Sokullu Caddesi karşısında Kiler Çınar Evleri Sitesi yer almaktadır.
- Parselin bulunduğu bölgede gelişim konut ağırlıklı olup yakın çevresinde irili ufaklı pek çok konut projesi inşaatı devam etmektedir.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili dikili ürün bulunmamaktadır.
- Arsanın çevresinde açılmış olan yollar asfaltlanmış durumdadır.
- Bölgede elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı yatırımları tamamlanmıştır

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

- Parsel düzgün bir geometrik şekle, düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Yakın çevresindeki arsalarla göre izin verilen yapılaşma yoğunluğu yüksektir.
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaydır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapıların üst katlarından deniz manzarasının izlenebileceği değerlendirilmektedir.
- Bölge konut piyasası açısından gelişmektedir.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- Yakın çevresinde boş arsa stoku fazladır.

Fırsatlar

- Bölge arazi toplulaştırması çalışması dâhilindedir.

Tehditler

- İstanbul'a yapımı planlanan 3. Havalimanı ve inşaatı süren 3. Boğaz Köprüsü ile İstanbul'a kurulması planlanan yeni yerleşim alanları kentin kuzey kesiminde yer aldığından gelecekte gelişimin İstanbul'un kuzeyinde daha hızlı olabileceği değerlendirilmektedir.
- Her ne kadar arsa sahibi ile müteahhit arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olsa da değerlendirme günü itibarıyla arsa ile ilgili henüz herhangi bir yapı ruhsatı alınmamıştır

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 müteahhit firmaya" veya "%50 si arsa sahibi %50 si müteahhit firmaya" ait olacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın boş arsa olması ve mal sahibi ile müteahhit arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olduğundan taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma ve geliştirme (proje değerlendirme) yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

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.

ARSA EMSALLERİ

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Beylikdüzü Kavaklı	Konu mülke çok yakın konumda, İhlas Marmara Evleri arkası TAKS:0,30 3 kat konut imarlı deniz manzaralı arsa	617	850.000 TL	1.378 TL	Mal Sahibi 0549 870 56 57
Emsal 2	Konu mülkün yaklaşık 1,5 km güneybatısında Kavaklı köyünde	TAKS:0,30 3 kat konut imarlı deniz manzaralı arsa	500	450.000 TL	900 TL	ORS Gayrimenkul 0212 886 48 66
Emsal 3	Beylikdüzü Kavaklı	Konu mülke çok yakın konumda, İhlas Marmara Evleri arkası TAKS:0,30 3 kat konut imarlı deniz manzaralı arsa	640	825.000 TL	1.289 TL	Aktif Emlak 0212 875 65 94
Emsal 4	Beylikdüzü Kavaklı	Konu mülke çok yakın konumda, İhlas Marmara Evleri arkası TAKS:0,30 3 kat konut imarlı deniz manzaralı arsa	636	850.000 TL	1.336 TL	Duman Gayrimenkul 0212 999 03 24
Emsal 5	Beylikdüzü Kavaklı	Batı Trakya Bulvarı'na yakın konumda, TAKS:0,30 3 kat konut imarlı arsa	500	530.000 TL	1.060 TL	Excellence Gayrimenkul 0212 853 00 73
Emsal 6	Kavaklı İhlas Marmara 2. Kısım Yakını	Konu mülk ile aynı imar durumunsa sahip Emniyet Müdürlüğü yakını arsa	663	1.350.000 TL	2.000 TL	Akgün Emlak 0543 498 55 55

- Satışta olan arsaların satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal tablosunda yer alan taşınmazlar her ne kadar 3 kat imarlı olsalar da imar planına göre eğimden dolayı açığa çıkan 1 bodrum katın iskan edilebildiği, bu yüzden fiilen arazi üzerinde 4 kat inşaat yapılabildiği öğrenilmiştir. İmar durum düzeltilmesi yapılırken bu husus göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU												
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Alan (m ²)	617	m ²	500	m ²	640	m ²	636	m ²	500	m ²	663	m ²
İstenen Fiyat (TL)	850.000		450.000		825.000		850.000		530.000		1.350.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	750.000		400.000		750.000		750.000		500.000		1.000.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	0%		-15%		0%		0%		0%		5%	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%		0%		0%		0%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	-20%		-20%		-20%		-20%		-20%		0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	1459	TL/m ²	1080	TL/m ²	1406	TL/m ²	1415	TL/m ²	1200	TL/m ²	1433	TL/m ²
Emsal Ortalaması	1.332											

Beylikdüzü Belediyesi Emlak Servisinde yapılan araştırmada, emlak vergisine esas birim metrekare arsa rayicinin taşınmazın cephesinin bulunduğu Sokullu Caddesi'nde 191 TL olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mevkii, konumu, parsel alanları, imar fonksiyonları ve yapılanma koşulları, çevresinin teşekkül tarzı göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsaların konut imarlı kısımlarının emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri **1.332 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde değerlendirme konusu arsanın arazi toplulaştırması sonucu alması muhtemel imar artışı göz ardı edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Parselin değer tespiti için proje geliştirme yöntemi kullanılmış olup geliştirmede kullanılan varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Proje geliştirmede kullanılan birim metrekare satış fiyatını hesaplamada kullanılan konut emsalleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konu mülkün yer aldığı bölge olan Kavaklı'da konu arsaya yakın konumda yapımı yeni tamamlanmış binalarda birim metrekare konut satış fiyatları şöyledir:

Özellik	Büyüklüğü(m2)	Fiyatı(TL)	Birim Metrekare Fiyatı(TL)	Kaynak
İnşaatına yeni başlanan projede daireler	130	350.000	2.692	Eval Gayrimenkul 0506 752 23 21
Güvenlikli çift cepheleli ankastr mutfaklı daireler	100	240.000	2.400	Aktif Emlak 0212 875 65 94

Özellik	Büyüküğü(m2)	Fiyatı(TL)	Birim Metrekare Fiyatı(TL)	Kaynak
Kapalı otoparklı kombili ara kat daire	125	320.000	2.560	Reha Medin Emlak 0212 875 58 18
3. Katta 2+1 Daire	85	175.000	2.059	Milano Gayrimenkul 0532 799 87 48
Deniz manzaralı kapalı otoparklı ara kat daire	100	215.000	2.150	Şen Emlak 0212 593 72 88
Kapalı otoparklı çift asansörlü Ara Kat Daireler	120	275.000	2.291	Saka Yapı 0532 678 45 16
Kapalı otoparklı çift asansörlü Ara Kat Daireler Dupleks Daireler	140	335.000	2.393	M. Ceyhan İnşaat 0212 876 08 65

Emsal tablosundaki emsaller değerlendirilirken beyan edilen alanlar ile gerçek alanları arasındaki olası farklar dikkate alınmıştır.

Emsal konutların tümü konu arsaya çok yakın konumda, yapımı yeni tamamlanmış binalarda, değerlendirme konusu parsel üzerinde tarafımızca geliştirilen proje ile benzer konseptte olduklarından konum ve inşaat kalitesi düzeltilmesi yapılmamıştır. Buna göre emsallerin aritmetik ortalaması 2.379 TL(1.026 USD) olup proje geliştirmede dairelerin birim metrekare satış değeri olarak bu değer baz alınmıştır.

Varsayımlar

- Taşınmazın sahibi ile müteahhit arasında imzalanmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmesi de dikkate alınarak sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin bir ölçüde değişebileceği öngörülmektedir.
- Konu taşınmazlara ait inşaat alanı hesabında 14/9/2013 tarihli, 28765 nolu Tip İmar Yönetmeliği " esas alınmıştır. Yönetmelikteki aşağıda yer alan maddeler dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.
 - *Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,*
 - *Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler emsale dahil edilmez.*
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.

Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-çeme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.

Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.

- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- Çalışmalar sırasında Amerikan Doları kullanılmıştır. 1 USD 26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Alış Kuru olan 2,3182 TL kabul edilmiştir.
- Pazarlama maliyetlerinin proje cirosunun %2'si olacağı varsayılmıştır.

- Satılabilir Alan: Emsal alana %20 oranında emsal harici alan dâhil edilerek hesaplanmıştır.
- Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır
- Sığınak Alanı: Her 20 m² emsal alanı için 1 m² sığınak alanı hesaplanmıştır.
- Otopark alanı: Her araç başına 30 m² otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık USD bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,50 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır.
- İndirgeme oranı %10 olarak alınmıştır.
- Konut satış fiyatı artışının yıllık %5 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Projedeki konut ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dâhil inşasına değerlendirme tarihi itibarıyla başlanacağı inşaatın 31.12.2016 itibarıyla tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamındaki konutların, projenin inşaatının başlaması ile birlikte, 2 yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.
- Konutların satışının inşaatın başlaması ile birlikte başlayacağı varsayılmıştır.
- Standart inşa özelliklerinde olacağı varsayılmıştır.

Yukarıdaki varsayımlara göre hazırlanan maliyet ve nakit akım tabloları aşağıdaki gibidir.

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI

Ada	344
Parsel	1
Net Alanı(m2)	736,39
Net Arsa Alanı	736
TAKS	0,32
Emsal	1,60
Taban Alanı(m2)	130,91
Emsal Alanı(m2)	1.178
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%
Emsal Harici Alan (m2)	236
Satılabilir Alanı(m2)	1.414
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	14
Otopark Adedi	14
Otopark Alanı (m2)	424
Siğınak (m2)	59
Sosyal Tesis (m2)	0
Toplam Bodrum Katı (m2)	483
Brüt İnşaat Alanı (m2)	1.897
Peyzaj Alanı	605

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.

MALİYET HESAPLARI (344/1)

Arsa Alanı, m ²	736
Ortak Alanlar (Sosyal Tesis)	0
Otopark sığınak	483
Satılabilir Alanı	1.414
Toplam Brüt İnşaat Alanı	1.897
Ortalama Brüt Ünite Alanı	100,00
Ünite Sayısı	14
Peyzaj + Açık Otopark Alanı	605

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ² / adet	USD/m ²	USD
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	1.414	300	424.161
Sosyal tesis	0	300	0
Otopark	483	150	72.461
TOPLAM BİNA MALİYETİ,USD			496.621
BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı	605	50	30.274
Altyapı Maliyeti	736	50	36.820
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			67.093
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			
			563.715
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,5%		14.093
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	3,0%		16.911
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		5.637
Yasal İzinler & Danışmanlık	2,0%		11.274
Teslim	2,0%		11.274
Rezerv	2,0%		11.274
Müteahhit Ücreti	10,0%		56.371
TOPLAM DİĞER MALİYETLER,USD			126.836
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,USD			690.551
GIYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET, USD			364

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (344/1)

Satılabilir Alan	1.414			
Unite Sayısı	14			
Unite Birim Satış Değeri, USD/m²	1.030			
Unite Alanı (m²)	100			
Arsa Alanı (m²)	736			
Konut Değer Artış Oranı	5,0%			
		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
	TOPLAM		1	2
Daire Satış Gelirleri				
Ünite Satış Değeri (USD)			103.000	108.150
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	1061		1.030	1.082
Fiyat Artışı				5,0%
Satış Hızı			40%	60,0%
Satış Adedi	14		6	8
Satılan Metrekare			566	848
Toplam Satış Gelirleri (USD)	1.499.973	0	582.514	917.459
Geliştirici Payı	60%		349.508	550.476
Arsa Sahibi Payı	40%	0	233.006	366.984
Giderler				
Satış - Pazarlama (USD)	%2,0		11.650	18.349
Toplam Giderler	29.999		11.650	18.349
Brüt Gelir	1.469.974		570.864	899.110
Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım			30%	70%
Geliştirme Maliyeti	690.551		207.165	483.385
Nakit Akışları	209.434	0	142.343	67.090

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Risk Primi	5,00%	5,50%	6,00%
İNDİRGEME ORANI	9,50%	10,00%	10,50%
ARSA BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	518.783	515.036	511.336
ARSA BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	520.000	520.000	510.000
ARSA BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.202.643	1.193.958	1.185.380
ARSA BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	1.200.000	1.190.000	1.190.000

6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsa üzerinde geliştirilen projenin boş arazi ve proje değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Arsa Bugünkü Değer Tablosu

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Proje Riski	5,00%	5,50%	6,00%
İNDİRGEME ORANI	9,50%	10,00%	10,50%
ARSA BUGÜNKÜ DEğER (USD)	518.783	515.036	511.336
ARSA BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEğER (USD)	520.000	520.000	510.000
ARSA BUGÜNKÜ DEğER (TL)	1.202.643	1.193.958	1.185.380
ARSA BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEğER (TL)	1.200.000	1.190.000	1.190.000

Proje Net Bugünkü Değer Tablosu

RİKSİZ GETİRİ ORANI	4,50%	4,50%	4,50%
RİSK PRİMİ	5,00%	5,50%	6,00%
İNDİRGEME ORANI	9,50%	10,00%	10,50%
PROJE NET BUGÜNKÜ DEğER (USD)	704.717	699.871	695.085
PROJE NET BUGÜNKÜ DEğER (TL)	1.633.675	1.622.442	1.611.345
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEğER (TL)	1.630.000	1.620.000	1.610.000

Buna göre üzerinde proje geliştirilen arsanın boş arsa değeri 1.190.000 TL olarak proje değeri ise 1.620.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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 fizibil 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 görüşmelerde bölgedeki arsa fiyatlarının özellikle son 1-2 yılda çok arttığı öğrenilmiştir. İstanbul'un merkezi iş alanlarında arsa fiyatlarının çok yüksek olması nedeniyle yatırımcı ve müteahhitler bu bölgeye yönelmektedir. Bunun sonucu olarak ta Beylikdüzü'nde inşaat yapımına uygun arsa stoğu azalmaktadır.

Satılık olan arsa emsallerinin 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.

Buna Göre:

Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile hesaplanan değer: $1332 \text{ TL/m}^2 \times 736,39 \text{ m}^2 = \sim 423.000 \text{ USD}$
(981.000 TL)

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer 520.000 USD **(1.190.000 TL)**

Her iki yöntem ile hesaplanan değerler birbirlerine yakın olup nihai değer takdirinde gelir yöntemi (proje geliştirme) ile hesaplanan değer ile emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin ortalaması dikkate alınmıştır. $(981.000 \text{ TL} + 1.190.000 \text{ TL}) / 2 = \sim 1.086.000 \text{ TL}$

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 taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 22.04.2014 tarih ve 8929 yevmiye no'su ile tapuya şerh edilmiş Batıbeyler Yapı Sanayi ve Ticaret Limited Şirket yapılmış kat karşılığı sözleşmesi mevcuttur. Ancak parsel ile ilgili olarak herhangi bir ruhsat başvurusu, mimari proje mevcut değildir. Taşınmazın ilgili belediyesindeki işlem dosyasında inşaat sürecinin başlangıcına yönelik herhangi bir bilgi ve belgeye



rastlanmamıştır. Bu sebeple değerlendirme konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde arsa olarak portföye alınması uygun görülmüştür.

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

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

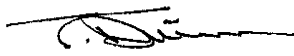
344 Ada 1 Parsel	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	468.000	1.086.000
KDV Dâhil	552.000	1.281.000

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

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

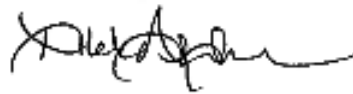
Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı



Dilek Yılmaz AYDIN

Lisanslı Değerleme Uzmanı



Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı





9 EKLER

1- Tapu Fotokopisi

2- Tapu Kayıt Örneği

3-İmar Durumu

4- Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

5-Fotoğraflar

6-Özgeçmişler

7-Lisans Belgeleri Fotokopileri