

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**İSTANBUL İLİ – BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ-
YAKUPLU KÖYÜ-69 PARSEL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Rapor No: 2016-018-GYO-016**

Rapor Tarihi: 06.01.2017



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	:	06.01.2017
Rapor No	:	2016-018-GYO-016
Değerleme Tarihi	:	30.12.2016
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 69 parsel de yeralan "Tarla" vasıflı taşınmazdır.
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	10.000 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut Alanı

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkul Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkul Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	13.116.000	3.770.000
KDV Dahil	15.480.000	4.450.000

1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-)Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3.4784 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3,6960 TL olarak belirtilmiştir. (Kur açıklaması raporun "4.3. Türkiye Ekonomik Görünüm" bölümünde belirtilmiştir.).

4-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Değerleme Uzmanı	:	Özgür ÇAKICI
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Önder ÖZCAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ AYDIN

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler	5
4.2	Küresel Ekonomik Görünüm.....	7
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	11
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	14
4.5	Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler.....	16
4.6	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	21
4.6.1	İstanbul İli	21
4.6.2	Beylikdüzü İlçesi	22
4.6.3	Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası	23
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	24

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	24
5.2	Gayrimenkul Tapu Kayıt Bilgileri	26
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	26
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	27
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	27
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	28
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	29
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	29
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
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
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	
	30	
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	30
6.2	Swot Analizi	30
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	31
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	31
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	31
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	31

6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	33
6.4.3	Gelir İndirgeme Yöntemi / Geliştirme Yaklaşımı	33
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	39
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	39
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	39
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	39
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	40
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	40
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	40
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	40
8	SONUÇ	41
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
8.2	Nihai Değer Takdiri	41
9	EKLER.....	42



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 06.01.2017

Rapor Numarası : 2016-018-GYO-016

Raporun Türü : İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü, 69 Parsel Olarak Kayıtlı, "Tarla" Niteliğindeki Gayrimenkulun Güncel Pazar Değerinin Türk Lirası Cinsinden Belirlenmesi Amacıyla Hazırlanan Değerleme Raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Özgür ÇAKICI

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Önder ÖZCAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 10.10.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış, 06.01.2017 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 02.02.2016 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler GYO A.Ş.

Müşteri Adresi : Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi, No:1/1, Kat:7, 34415
Kağıthane/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 69 parsel olarak kayıtlı, "Tarla" niteliğindeki gayrimenkulun 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 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

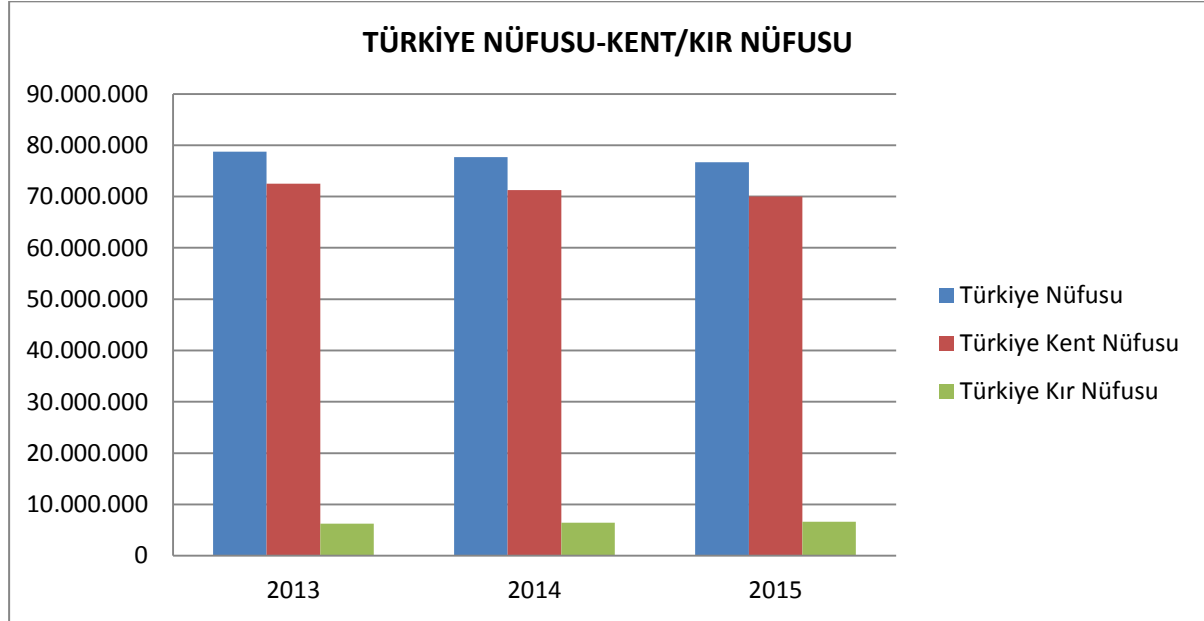
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 kişidir. Bu sayının %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) kadınlardan oluşur.

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 2015'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun % 92,10'u il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 31'dir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2013, 2014 ve 2015 verileri karşılaştırılmıştır.

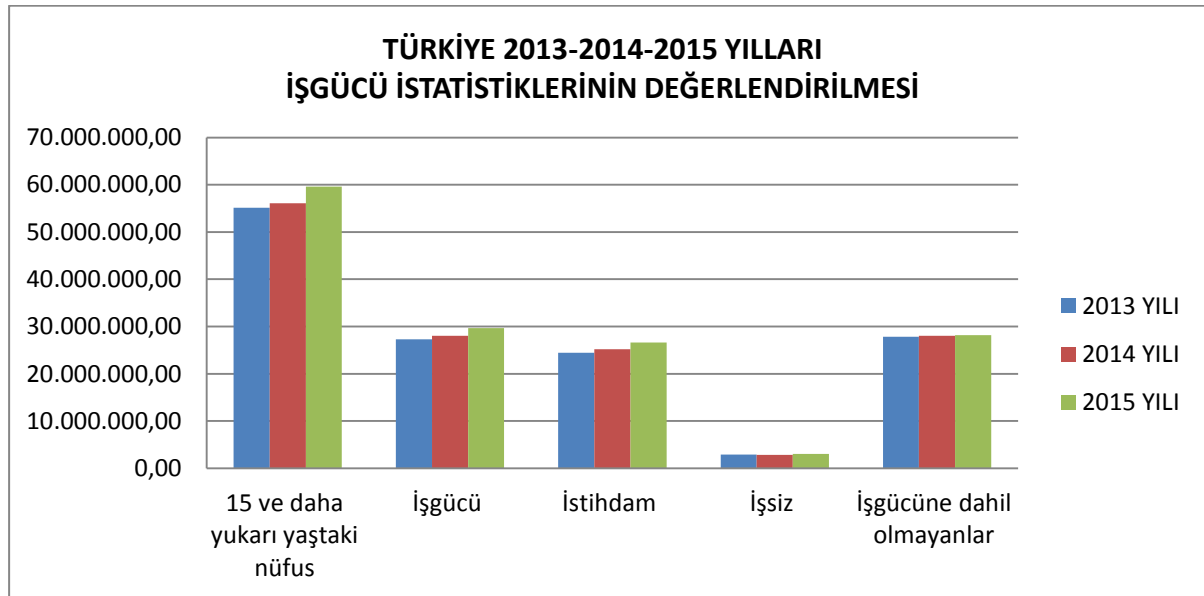
TÜRKİYE			
Satırlar	2013	2014	2015
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451,00	6.409.722,00	6.217.919,00
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413,00	71.286.182,00	72.523.134,00
Türkiye Nüfusu	76.667.864,00	77.695.904,00	78.741.053,00
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000,00	56.084.000,00	59.584.833,00
İşgücü	27.323.000,00	28.036.000,00	29.678.000,00
İstihdam	24.433.000,00	25.194.000,00	26.621.000,00
İşsiz	2.890.000,00	2.841.000,00	3.057.000,00
İşgücüne dahil olmayanlar	27.846.000,00	28.048.000,00	28.176.000,00
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,50	50,00	51,30
İstihdam Oranı (%)	44,30	44,90	46,00
İşsizlik Oranı (%)	10,60	10,10	10,30
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,90	12,30	12,60
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,70	19,00	19,30

2013, 2014 ve 2015 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2013, 2014 ve 2015 verilerine bakıldığında Türkiye genel nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Buna bağlı olarak işsiz, işgücüne dahil olmayan nüfus da artmaktadır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013-2014-2015 nüfus verilerinin Türkiye geneli incelenmesidir. 2016 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



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 alarak 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.

Aralık 2015'te 10 yıllık aradan sonra çeyrek puan artışla faizi yüzde 0,25-yüzde 0,50 aralığına yükseltmiştir.

Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

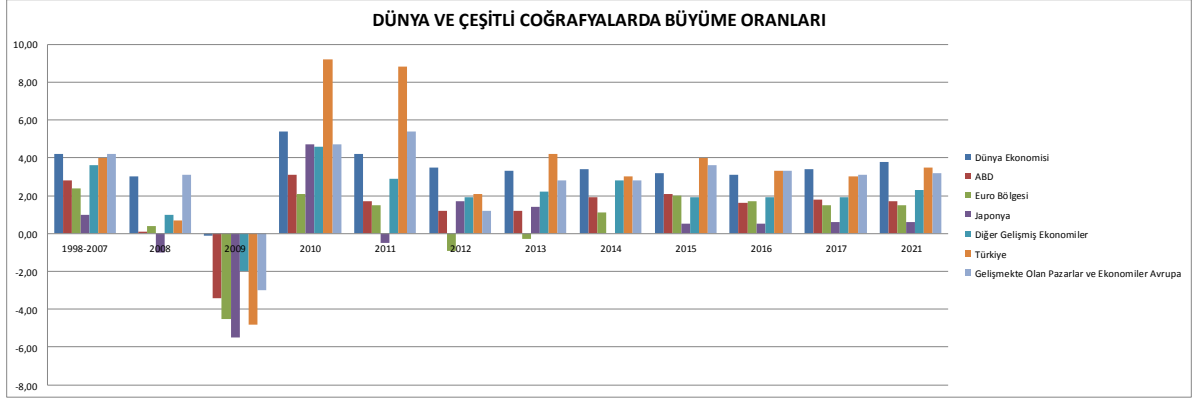
Fed 2016 yılı içinde Ocak, Mart ve Nisan aylarındaki toplantılarında faizde değişikliğe gitmemiştir. Haziran 2016'da ve Eylül 2016 yılı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed) yaptığı açıklama ile faiz oranlarında değişiklik yapmadığını bildirmiştir.

Son dönemde olağan davranışını sürdüren Fed, ekonominin kademeli faiz artırımlarına izin verecek şekilde iyileşmesini istemektedir. 2016 yılı bitmeden faiz artışına gitme yolunda ilerlediği öngörülmektedir.

2016 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2015 yılının % 0,10 altındadır. Nisan 2017 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda tahmin edilenin % 0,10 daha altındadır. 2017 yılında % 3,40, 2021 yılında ise dünya ekonomisinin % 3,80 büyüyeceği öngörülmüştür.

Yıllar	Dünya Ekonomisi Büyüme Oranları (%)	ABD Büyüme Oranları (%)	Euro Bölgesi Büyüme Oranları (%)	Japonya Büyüme Oranları (%)	Diğer Gelişmiş Ekonomiler Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Asya Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa Büyüme Oranları (%)	Türkiye Büyüme Oranları (%)
1998-2007 Yılları	4,20	2,80	2,40	1,00	3,60	7,60	4,20	4,00
2008 Yılı	3,00	0,10	0,40	-1,00	1,00	7,20	3,10	0,70
2009 Yılı	-0,10	-3,40	-4,50	-5,50	-2,00	7,50	-3,00	-4,80
2010 Yılı	5,40	3,10	2,10	4,70	4,60	9,60	4,70	9,20
2011 Yılı	4,20	1,70	1,50	-0,50	2,90	7,90	5,40	8,80
2012 Yılı	3,50	1,20	-0,90	1,70	1,90	7,00	1,20	2,10
2013 Yılı	3,30	1,20	-0,30	1,40	2,20	7,00	2,80	4,20
2014 Yılı	3,40	1,90	1,10	0,00	2,80	6,80	2,80	3,00
2015 Yılı	3,20	2,10	2,00	0,50	1,90	6,60	3,60	4,00
2016 Yılı	3,10	1,60	1,70	0,50	1,90	6,60	3,30	3,30
2017 Yılı	3,40	1,80	1,50	0,60	1,90	6,50	3,10	3,00
2021 Yılı	3,80	1,70	1,50	0,60	2,30	6,30	3,20	3,50

Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.



Kaynak: 2016 Yılı Ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.

ABD 2009 yılındaki kriz sonucundaki % 3,40 oranındaki küçülme ile 2010 yılında yaklaşık % 3,10 düzeyinde büyümüştür. Yıllar içinde % 1 ve %2 arasında büyüme oranları görülmektedir.

EURO Bölgesi 2009 yılındaki krize bağlı olarak % -4,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 2,10, 2011 yılında ise % 1,50 büyümüştür. 2012 ve 2013 yıllarında ardarda küçülen bölge ekonomisi bu yıldan sonra % 1,00 ve % 2,00 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Japonya 2009 yılındaki % -5,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 4,70 oranında büyümüştür. 2011 yılında yeniden düşme eğilimi gösteren bölge ekonomisi 2014 yılında duraklama dönemi haricinde sürekli olarak düşük oranda büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Diğer gelişmiş ekonomilerde 2009 yılındaki % 2,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda % 1 ve % 3 oranında büyümüştür.

Gelişmekte olan ekonomilerin asya coğrafyasında her yıl yaklaşık % 6,30 ile %9,60 arasındaki oranlar ile büyüme gerçekleşmiştir.

Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa coğrafyasında büyüme Oranları (%) 2009 yılındaki % -3,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda ortalama % 1,20 ile %5,40 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır. (Türkiye'de "gelişmekte olan pazarlar ve ekonomiler coğrafyasında sınıflanmıştır.)

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Geçen aylardaki temel öngörülemez gelişme Büyük Britanya'nın AB'yi bırakma lehine oy kullanılmasıdır. Referandumda "Brexit Referandumundan çıkan ayrılık kararına piyasaların tepkisi şaşırtıcı şekilde yumuşak olmuştur. Buna karşın Birleşik Krallıkla AB arasındaki kurumsal ve ticari anlaşmaların geleceği belirsiz olduğu gibi nihai etkisi de oldukça muğlaktır.

- ✓ Gelişmekte olan ekonomilerde doğru finansal pazar duyarlılığı, gelişmiş ekonomilerde düşük faiz beklentilerinin, gelişmeyi destekleyen politikaları takip eden beklenti ile ilgili azalan endişeler ve bazı emtia fiyatlarının istikrar kazanması ile gelişmiştir.
- ✓ Beklentiler ülkeler arasında keskin şekilde farklılık göstermektedir. Gelişmekte olan Asya ve Hindistan'da sağlam büyüme oranlarına ulaşılırken Sahra Afrikası'nda keskin yavaşlama görülmektedir.
- ✓ Gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlik ve aşağı risklere tabi olan dizginlenmiş görünüm olması politik memnuniyetsizliği daha da ateşleyebilecektir.
- ✓ Daha zayıf emtia fiyatlarına uyum sağlamaya zorlayıcı politikalar, pek çok gelişmekte olan ülke pazarını mücadele etmek ile karşı karşıyadır.
- ✓ Endişe verici beklentiler, gelişmeyi arttırıcı ve zaafiyetleri yönetmede her zaman geniş tabanlı politik yanıtı ihtiyaç duymaktadır.
- ✓ Güncel beklentiler uzun dönemli trendler, yeni şoklara ve devam eden yeniden düzenlemelerin karmaşık şekli devam etmektedir. Bu faktörler genel olarak büyüme için bastırılmış bir baz ve aynı zamanda gelecekteki ekonomik beklentiler için oldukça fazla belirsizlik içermektedir.
- ✓ Devam eden önemli yeniden ayarlama/gruplaşmalar (özellikle gelişmekte olan ülkeler için önemlidir), Çin'deki yeniden dengeleme ve emtia ihracatçılarının uzun dönem düşüşü makro ekonomik programlarını ve yapısal uyumu içermektedir.
- ✓ Ekonomik temel senaryosunda global büyüme beklenmekte ve büyüme oranının % 3,10 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir. Gelecek yıl ise tekrar % 3,40'a çıkabileceği düşünülmektedir.
- ✓ Bu öngörü beklenenden daha zayıf ABD ekonomik aktivitesi ve aynı zamanda Brexit oyu ile birlikte önemli bir olumsuz riskin gerçekleşmesini yansıtmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde büyümenin 5 yıl ardarda düşüşten sonra 2016 yılında az bir miktarda güçlenerek büyümenin % 4,20 olması beklenmektedir. Bu pazarlar için görünüş düzensiz ve geçmişte olduğundan daha zayıftır.
- ✓ Gelişmekte olan ülkelerde düşük faiz beklentileri ile dış finansman durumları kolaylaşırken diğer faktörler aktiviteyi bastırmaktadır. Bu durum Çin'de ekonomik yavaşlamayı içermekte ve yeni olumsuz ekonomik saçılmalar gerçekleşmektedir.
- ✓ Kaynak yoğun yatırımlar ve ithalata daha az güven duyulmaktadır. Emtia ihracatçılarının daha düşük gelirlere sürekli uyum sağlaması, gelişmiş ekonomilerdeki inatçı zayıf talebin olumsuz saçılmalarının ve iç çekişmelerin sonuçları politik anlaşmazlıklar ve jeopolitik gerginlikler olarak ortaya çıkmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde beklentilerin iyileşmesi ve ekonomisinin biraz hareketlenmesi ile birlikte 2017 yılında ekonomik iyileşme beklenmektedir. Yatırımlardaki iyileşme ve stoklarda azalışlar beklenmektedir.

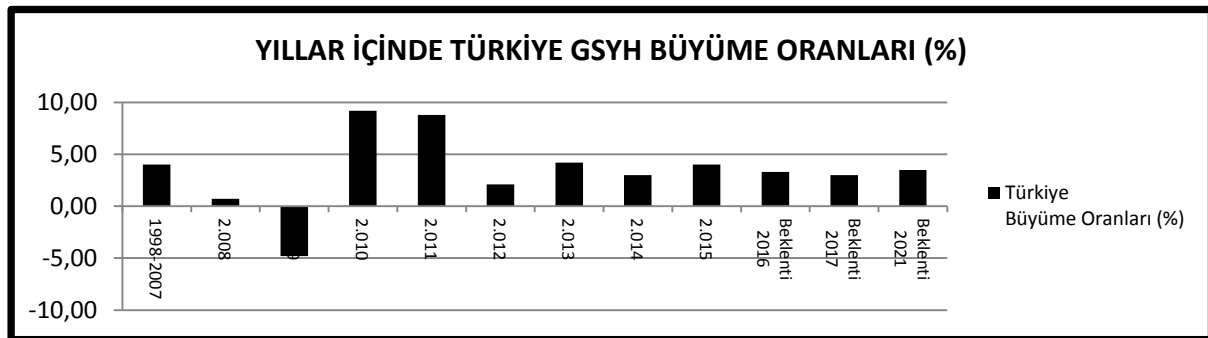
- ✓ Parasal politika oranlarını kolaylaştırmak enflasyonu dizginlenmiştir. Bu yöntemi Malezya ve Endonezya ve aynı zamanda Rusya ve Türkiye aynı zamanda uygulamıştır.

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. Ekonomistlerce Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olduğunda büyüme oranının anlam kazandığı gündeme gelmiştir. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

Yıllar	1998-2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2021
Türkiye GSYH Büyüme Oranları (%)	4,00	0,70	-4,80	9,20	8,80	2,10	4,20	3,00	4,00	3,30	3,00	3,50

Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre Türkiye ile ilgili aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Gelişmekte olan ülke ekonomilerine karşı olan hisler iyileşmiştir. Bunun sebebi ekonomik iyileşmedeki yayılmaların baskısı, uzun dönem reel faiz oranları ve net varlık değerlerindeki iyileşmedir.

- ✓ 2016-2017 yıllarında, makro ekonomilerdeki gevşeme ekonomik aktiviteyi desteklemesine karşın son dönem terörist saldırıların akibeditindeki belirsizlikler ve başarısız darbe girişimi büyüme oranlarını etkileyebilecektir.
- ✓ Geçerli harcamalarını ve parasal harcamalarını “2016-2018 Mali projeksiyonları güncel trendler ve politikalarına dayanan orta vadeli programı” ile paralel olarak sürdürecektir.
- ✓ Geniş para ve geniş uzun para tahminleri IMF projeksiyonlarına dayanmaktadır. Kısa dönem mevduat oranına benzer bir ABD enstrüman faiz oranına karşı sabit bir yayılma ile genişlemesi tahmin edilmektedir.
- ✓ Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.
- ✓ World Economic Outlook Raporuna göre 2015 yılında % 4,00 olarak gerçekleşen GSYH büyüme oranı, 2016 yılında % 3,30, 2017 yılında % 3,00, 2021 yılında ise % 3,50 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir.
- ✓ Tüketici fiyatları (TEFE) 2015 yılında % 8,80 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında % 9,10, 2017 yılında artış eğilimini sürdürerek % 9,10, 2021 yılında ise % 6,20 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir.
- ✓ Cari işlemler dengesinin 2015 yılında %-4,50 olarak gerçekleşecektir. 2016 yılında % -4,40, 2017 yılında % -5,60, 2021 yılında ise % -5,60 gerçekleşerek cari işlemler dengesinin artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notunu "Baa3"ten "Ba1"e çektiği not görünümünü "durağan" olarak belirlemiştir.
- ✓ Zaman değeri para akışının farklı zaman noktasında olmasından kaynaklanmaktadır. Farklı zaman noktasında alınan ya da verilen miktardaki para aynı değerde olmayacaktır. Çünkü alınan ya da verilen paranın o günkü kullanım değerinden vazgeçilmesinin bir bedeli de olmaktadır. Bu bedel, paranın zaman değerinden doğmakta ve faiz olarak adlandırılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkul varlığının temel değerini hesaplamanın oldukça güç olması olmak ile birlikte varlığın beklenen gelir akımı, iskonto oranı (indirgeme oranı) ve risk priminin sonucuna göre gayrimenkulün değeri belirlenebilmektedir. Risk primini belirlemek için risksiz getiri oranlarını, iskonto oranlarını ve gerçekleşen döviz kurlarını belirlemek gerekmektedir.
- ✓ Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriye hesaplamada kullanılmaktadır. Bu girdileri kullanmak suretiyle hesaplanan öz sermaye maliyeti, her bir yılın nakit akımlarında indirgeme oranı olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle değerlendirme çalışmasında 03.10.2016 Tarihi ile 13.12.2016 Tarihleri arasında gerçekleşen ve Bloomberg tarafından açıklanan 10 yıllık dolar bazlı

Eurobond (bir firmanın ya da ülkenin yabancı para cinsinden borçlanmasıdır) tahvili oranı olan “Risksiz Getiri Oranı” oranları da araştırılmıştır. Risksiz getiri oranı **12.12.2016 Tarihli “TL Tahvili” için % 11,45, “Euro Tahvili” için % 7,21, Dolar Tahvili için % 5,82** oranları referans olarak alınmıştır.

- ✓ 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 satışlarda döviz kurunun sabitlenmesi, vadeli satışların yaygınlaşması, senetli satışlar v.b... farklı ve alternatifli yaklaşımlar görülmeye başlanmıştır. Değerleme raporları hazırlanmasında 03.10.2016 Tarihi ile 13.12.2016 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir.
- ✓ ✓ Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru yaşanan süreçler etkisi ile TL aleyhine istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Küresel ve Türkiye Ekonomik Görünüm Bölümlerinde belirtilen “Fiyat İstikrarı ve Finansal İstikrar” hedeflerindeki sapma eğilimi ve döviz kurundaki artış eğilimi nedeniyle döviz kurlarının en yüksek gerçekleştiği gün olan 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru, değerlendirme raporlarında referans olarak alınmıştır.

Tarih	USD Alış Kuru	USD Satış Kuru	Euro Alış Kuru	Euro Satış Kuru
13.12.2016 TL Değeri	3,4721	3,4784	3,6894	3,6960

Kaynak: 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru

- ✓ Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 3,4721 TL, 1 Euro döviz alış kuru ise 3,6894 TL olarak belirtilmiştir.
- ✓ Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3,4784 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3,6960 TL olarak belirtilmiştir.

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 inşaatsektörü, 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-eylak 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 önemlerin 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. Yabancılara konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir. Varlık fiyatlarının artış nedenleri; genişletici para politikası, ekonomik büyüklüklerdeki olumlu seyir, likitide bolluğu, yeni icatlar, finansal serbestleşme, finansal yenilikler, borçlanma imkanlarının kolaylaşması ve kredilerde büyük artış, portföy yapısındaki değişiklikler, hükümetlerin politikaları gayrimenkul değerlerindeki artışlarının nedeni olabilmektedir.

Merkezi yönetimin aldığı ekonomik kararlar sonucunda ekonominin, ekonominin ana sektörü inşaat sektörünün ve gayrimenkul satışlarının arttırılması öngörülmüştür.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) kredi işlemleri ile banka ve kredi kartları hakkında değişiklik içeren yönetmelikleri yürürlüğe girmesi ile kredi kartlarının taksit sayısının düzenlenmesi, tüketici kredilerindeki vade sınırının 36 aydan 48 aya yükseltilmesi, bireysel kredilerde sektör bazında yeni düzenlemeler getirmesi ekonominin canlanması hedeflenmiştir.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

Her ne kadar küresel ölçekte ekonomik daralmalar yaşansa da alınan kararlar ve Türkiye'nin genç nüfus yapısı, kentlere süren göçün devam etmesi, yatırımı devam eden büyük ölçekli projelerin sürmesi nedeniyle 2017 yılında da gayrimenkul satışlarının 2016 yılındaki satış eğilimini sürdüreceği ve gayrimenkul satışlarının artacağı öngörülmüştür.

4.5 Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler

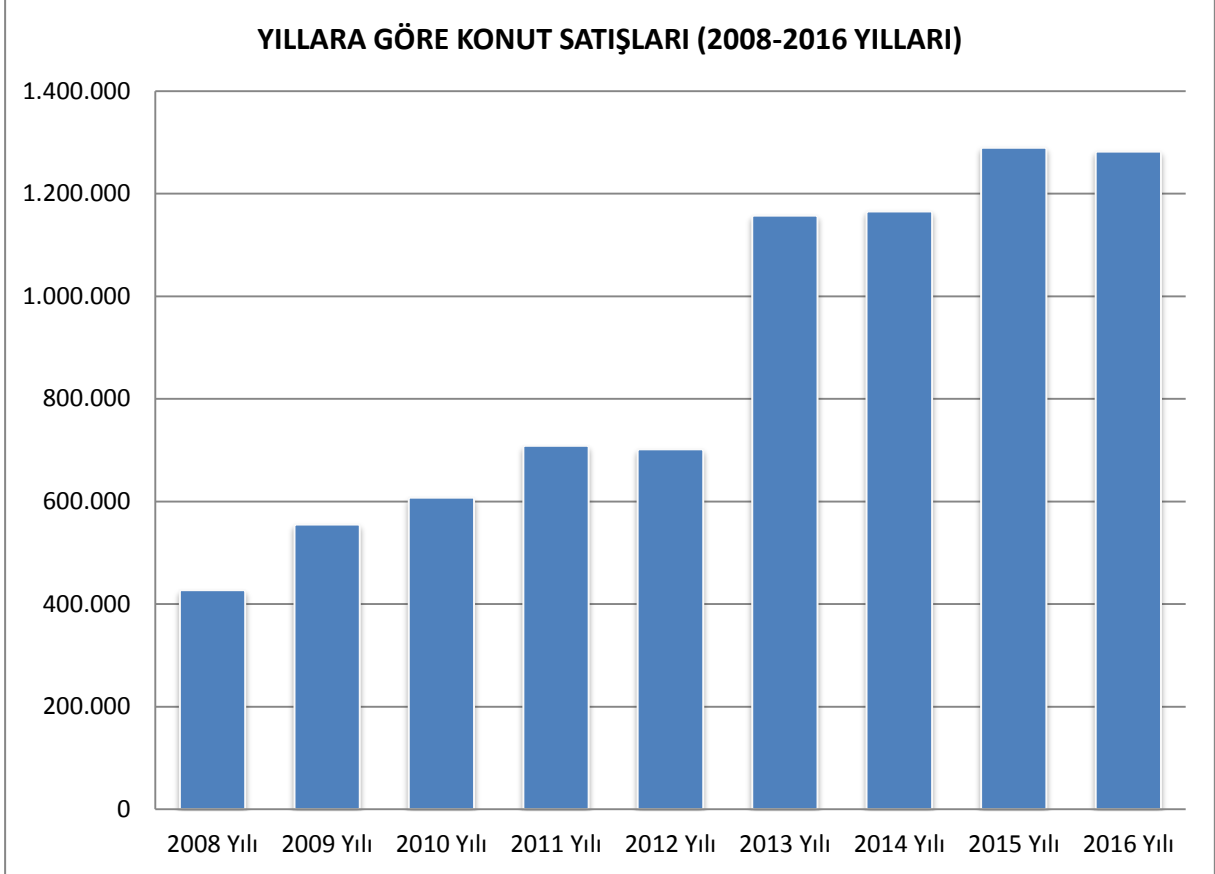
2008'in son çeyreğinde ortaya çıkan küresel ekonomik darboğaz ülkemizde de etkisini hissettirmiştir. Ekonomik daralma ilk önce Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü olan inşaat sektörünü etkilemiştir. Konut talebindeki düşüş ile birlikte satışları gerileyen firmalar bir takım avantajlı finansal paketler 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.

YIL	SATIŞ ADEDİ
2008 Yılı	427.105
2009 Yılı	555.184
2010 Yılı	607.098
2011 Yılı	708.275
2012 Yılı	701.621
2013 Yılı	1.157.190
2014 Yılı	1.165.381
2015 Yılı	1.289.320
2016 Yılı	1.281.933

2008-2016¹ Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

¹ 2013, 2014, 2015 Yılı Ekim, Kasım ve Aralık Ayı satış verilerinin ortalamaları baz alınarak 2016 Yılı Ekim, 2016 Yılı Kasım ve 2016 Aralık Ayı satış rakamları öngörülmüştür. Öngörülen satış rakamları üzerine TÜİK'ten elde edilen 2016 yılı ilk 10 verileri ilave edilmiş ve 2016 satış rakamları tahmin edilmiştir.

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 eskiyen 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 rakamları 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise 2015 yılına göre konut satışında azalma olacağı öngörülmüştür.



2008-2016² Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

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

² 2013, 2014, 2015 Yılı Ekim, Kasım ve Aralık Ayı satış verilerinin ortalamaları baz alınarak 2016 Yılı Ekim, 2016 Yılı Kasım ve 2016 Aralık Ayı satış rakamları öngörülmüştür. Öngörülen satış rakamları üzerine TÜİK’ten elde edilen 2016 yılı ilk 10 verileri ilave edilmiş ve 2016 satış rakamları tahmin edilmiştir.



bakıldığında birçoğunun yoğun bir yapılaşmaya sahip oldukları, otopark ve sosyal donatı açısından yetersiz olduğu da gözlenmektedir.

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

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

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.

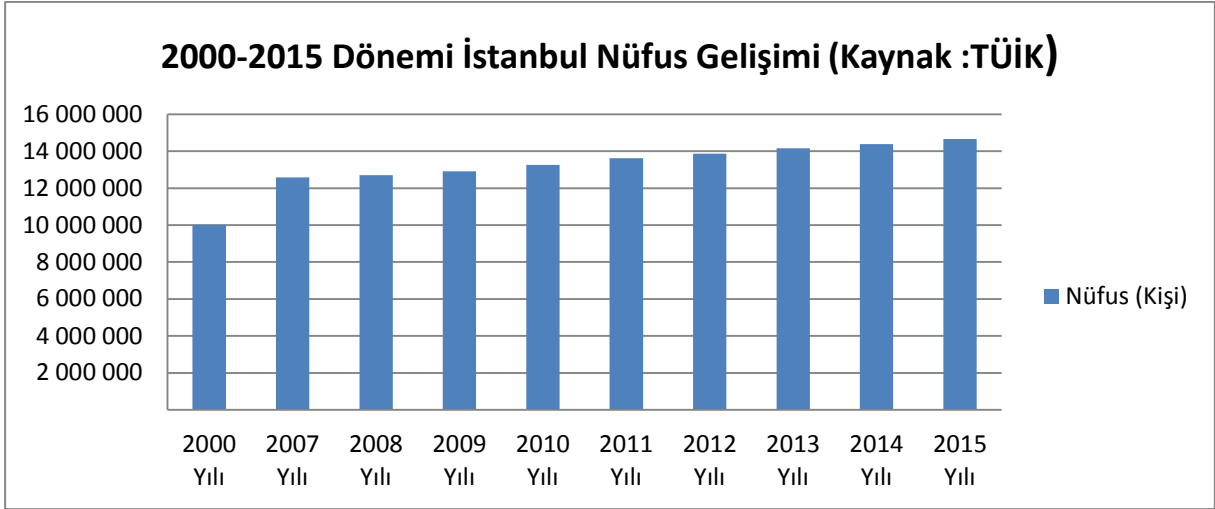
Konut ihtiyacını doğuran sebepler incelendiğinde, 3 ana başlık görülmektedir:

- 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.

Yıl	2000 Yılı	2007 Yılı	2008 Yılı	2009 Yılı	2010 Yılı	2011 Yılı	2012 Yılı	2013 Yılı	2014 Yılı	2015 Yılı
Nüfus (Kişi)	10 018 735	12 573 836	12 697 164	12 915 158	13 255 685	13 624 240	13 854 740	14 160 467	14 377 018	14 657 434

2000-2015 Dönemi İstanbul Nüfus Gelişimi (Kaynak: TÜİK)



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

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kaynaklı konut ihtiyacının kentsel dönüşüm kanunu ile birlikte daha hızlı bir şekilde karşılanacağı düşünülmektedir. Fakat kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için imar artışının yapılması gerektiği görülmektedir. Bu durumda ihtiyaç sahiplerinin konutlarının yanı sıra yeni konut üretimi ortaya çıkacaktır. Bu arzın, nüfus artış kaynaklı konut ihtiyacının bu alanlardan karşılanmasına ön ayak olması beklenmektedir. Ayrıca 2013 yılından itibaren yürürlüğe giren KDV düzenlemesi ile kentsel dönüşüm alanlarında inşaat yapılması bu ihtiyacı desteklemektedir. Yapı Ruhsatı 01 Ocak 2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projelerinde uygulanacak KDV oranları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirler dışında olan konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 2) 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18

3) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde

- a. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda;
 - i. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - ii. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- b. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere inşa edilen konutlarda yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerinde yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29.maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² değeri;
 - i. 500 TL'den az (500 TL hariç) olanlarda;
 1. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 2. Net alanı 150 m²'den fazla olanlar için %18

08 Eylül 2016 tarihinden geçerli olmak üzere; 2016/9153 sayılı Kararın 1. maddesi ile KDV Oranlarının belirlenmiş olduğu Karara Geçici 2. Madde eklenmiş bulunmaktadır.

Geçici 2. maddenin hükmü; "Bu kararın 1. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranına tabi konutların, 31/3/2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde, aynı fıkranın (c) bendinde belirtilen vergi oranı uygulanır" şeklindedir.

Yapılan bu düzenlemeyi özetleyecek olursak; Mart 2017'ye kadar geçerli olmak üzere;

1- 08.09.2016 ve 31.03.2017 tarihleri arasında teslimi gerçekleştirilecek net kullanım alanı 150 m² üstü olan konut teslimlerinde yeni KDV oranı %8,

2- 08.09.2016 ve 31.03.2017 tarihleri arasında teslimi gerçekleştirilecek Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan arsa birim m² fiyatı Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde de yeni %8 olarak belirlenmiş bulunmaktadır.

Son dönemde konut stokunda yaşanan artış ve konut satışlarında yaşanan düşüşü azaltmak amacıyla geçici olarak Mart 2017'ye kadar KDV oranları yeniden düzenlenmiş bulunmaktadır.

Bakanlar Kurulu tarafından gerçekleştirilen 8 Eylül 2016 tarihli düzenleme ile 150 m²'den büyük konut teslimleri ile 150 m² ye kadar olanlarda ve Büyükşehir sınırları içerisinde arsa m² birim fiyatı 1000 TL üstü olan konut teslimlerinde KDV oranı %18'den %8'e düşürülmüş olup bu da %10 oranında bir indirimle gidilmiş olması anlamına gelmektedir.

Bununla birlikte önceki düzenlemelere göre konut teslimlerinde % 1 ve % 8 olarak uygulanan KDV oranlarında da herhangi bir değişik söz konusu değildir.

4.6 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.6.1 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 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.

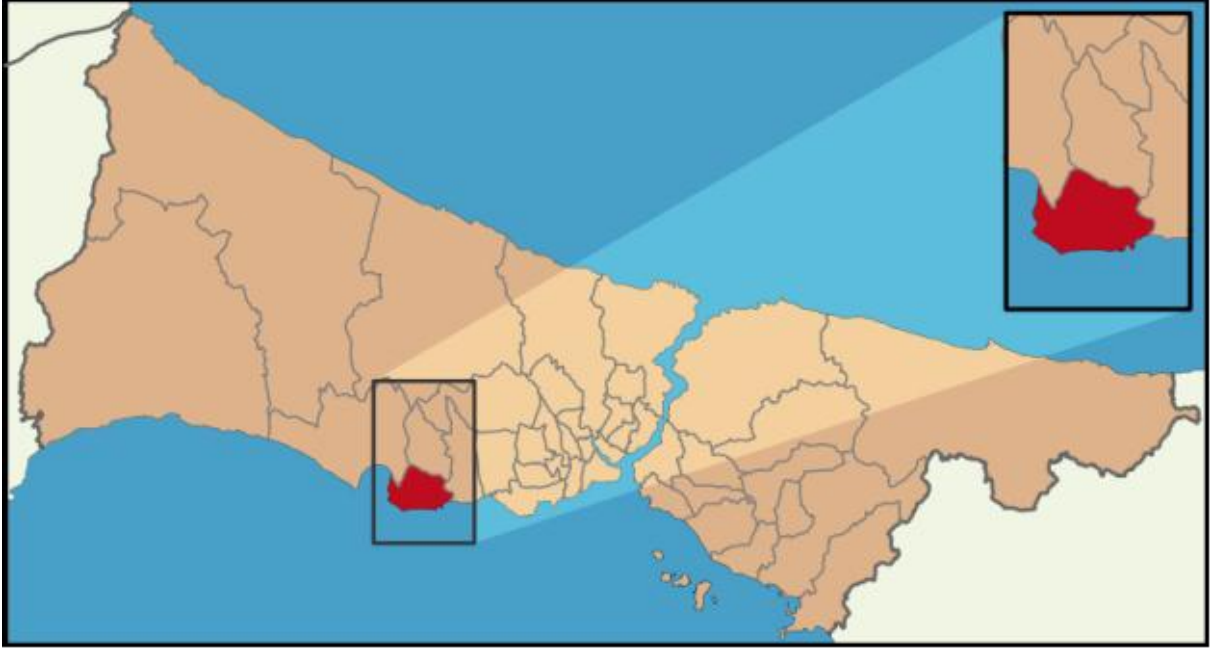
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir.

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.

4.6.2 Beylikdüzü İlçesi

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



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

Beylikdüzü önceki yıllarda ikinci konutların yer aldığı bir sayfiye yeri iken zaman içinde artan nüfus ve yapılaşma baskısı nedeniyle kimlik değiştirmiş, birinci konutlar hızla artmıştır. İlçe 2000 yılından sonra planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış, kaçak yapılaşması olmayan, depreme dayanıklı binaları ile örnek gösterilen bir kent olarak büyümüştür. Beylikdüzü 2008 yılından önce Büyükçekmece'ye bağlı iken, 2008 yılında Gürpınar ve Yakuplu ilk kademe belediyelerinin katılımı ile ilçe haline gelmiştir. ADNKS'e göre, ilçenin 2008 yılında 185.633 kişi olan nüfusu 2012 yılında 229.115 kişiye ulaşmıştır. 2015 Yılı nüfusunun 279.999 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



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

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

4.6.3 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. Beylikdüzü İlçesi 1999 depremi sonrasında büyük değer düşüşleri yaşamış, fakat yıllar sonra tekrar toparlanma başlamış, özellikle metrobus yatırımı ile fiyatlar hızlı bir şekilde artışa geçmiştir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu semtinde, Kavaklı Mahallesi'nde yer almaktadır. Söz konusu taşınmaza 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 Fatih Sultan Mehmet Caddesine gelinir. Fatih Sultan Mehmet Caddesinden devam edilerek, Ayasofya Caddesi'ne Bağlanılır ve sağ tarafta kalan Olimpiyat Caddesine girilir. 69 parsel Olimpiyat Caddesi üzerinde sağ tarafta 2. Parsel olarak konumlandırılır.

Marmara Evleri bölgede yapılan ilk konut projesidir. Eston Konut evleri de büyük ölçekli diğer bir konut projesidir.

Parsel D-100 karayoluna ve metrobüse yaklaşık 4 km, Atatürk Havaalanı'na yaklaşık 21 km, Ambarlı Limanı'na yaklaşık 4 km mesafededir.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yakın Çevresi ve Alanın Güncel Uydu Görüntüsü



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

Değerleme konusu parsel; Olimpiyat Caddesi cepheli olup geometrik şekli dörtgen olup topografik yapısı düze yakındır.

5.2 Gayrimenkul Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: İstanbul		
İlçesi	: Beylikdüzü		
Mahallesi	: Yakuplu		
Köyü	: -		
Sokağı	: -		
Mevkii	: Çukurbosna Yolu		
Pafta No	: 2		
Ada No	: 0		
Parsel No	: 69		
Yüzölçümü	: 10.000,00 m ²		
Maliki / Hisse / Edinme Tarihi	Malik	Tarih	Yevmiye
	Ahmet Yücel (1000/3000)	07.02.1973	152
	Adnan Yücel (1000/9000)	22.07.2015	17593
	Yılmaz Yücel (1000/9000)	22.07.2015	17593
	Halil Yıldırım Yücel (1000/9000)	22.07.2015	17593
	Hasan Yücel (1000/9000)	24.12.2015	29662
	Hüseyin Yücel (1000/9000)	24.12.2015	29662
	Halit Yücel (1000/9000)	24.12.2015	29662
Niteliği	: Tarla		
Cilt No	: 1		
Sayfa No	: 68		

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 27.10.2016 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

21.12.2015 tarihinde Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı Sözleşmesi bulunmaktadır. Fakat sözleşmenin tapu kayıtlarına şerh edilmediği görülmüştür. 23.12.2016 tarihinde Beylikdüzü Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazıda Kat Karşılığı Anlaşmasının tüm maliklerinin katılımını gerektirdiği gerekçesiyle şerh edilemeyeceği ifade edilmektedir. Sözleşmenin şartlarında, sözleşmenin geçerliliği Ahmet Yücel Hissesinin rizai taksim yoluyla ayırmaları şartına bağlı olarak akdedilmiştir. Henüz rizai taksim gerçekleşmediği için sözleşme ile uygulamaya geçememiştir. Ayrıca sözleşmede 69 parselin Kiler GYO A.Ş.'ye ait 481 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel, 485 ada 1 parsel ile tevhid edilmesi



sonrasında oluşacak yeni imar parselinin üzerinden proje geliştirilmesini konu almaktadır. Tüm bu şartlar oluşmadığı için değerlendirme sürecinde sözleşme esas alınmamıştır.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz 07.02.1973 tarih ve 152 yevmiyeli satış işlemi ile 1000/3000 hissesi ile Ahmet Yücel adına, 22.07.2015 tarih ve 17593 yevmiyeli bağış işlemi ile 1000/9000 hisseleri ile; Adnan Yücel, Yılmaz Yücel ve Halil Yıldırım Yücel adına, 24.12.2015 tarih ve 29662 yevmiyeli Birden fazla ölüm halinde intikal işlemi ile 1000/9000 hisseleri ile Hasan Yücel, Hüseyin Yücel ve Halit Yücel adına tescil edilmiştir.

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; Taşınmazın mülkiyetinin Kiler GYO A.Ş. mülkiyetine alınması veya gayrimenkule dayalı hak kurulması halinde Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde GYO portföyüne alınması konusunda herhangi bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İstanbul Beylikdüzü Belediyesi'nde 27.10.2016 tarihinde değerlemeye konu parselin imar durumu incelenmiştir. 15.11.2016 tarih ve 56428315-622.3-E:413166 Sayılı belge ekte sunulmuştur.

İBB Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ; Kavaklı Mahallesi, 69 Parsel, "Konut Alanı" (Emsal=1,60 Hmax:15,50 m.) bir kısmı da İmar Yolu olarak planlanmıştır. Ayrıca söz konusu parsel, Arazi Toplulaştırma Alanı ve 18. Madde Uygulama Alanında kalmaktadır. Arazi toplulaştırma Alanı ile ilgili 02.07.2012 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı plan notu tadilatı bulunmaktadır.

02.07.2012 Tasdik Tarihli plan notuna göre; "Arazi Toplulaştırma Alanı içerisinde tevhid sonucu oluşan 20.000 m²'den büyük parsellerde planda verilen emsal değeri %55 arttırılarak uygulama yapılır. Bu uygulama esnasında parsel alanının %20'sinin Okul Alanı, Sağlık Alanı, Yeşil Alan v.b. donatı alanı olarak kullanılmak üzere kamuya terk edilmesi şarttır.(...) Arazi Toplulaştırma Alanı içerisinde tevhid sonucu oluşan 20.000m²'den büyük parseller dışında kalan parsellerde 1/1000 Ölçekli planda verilen emsal değerlerine göre uygulama yapılacaktır. 20.000 m²'den büyük parsellerin ifraz edilerek tevhid edilmesi veya imar uygulamasına girmesi halinde bu parsellerde ve bu parsellerin tevhid sonucu oluşacak parsellerde ifraz ve imar uygulaması öncesinde verilen emsal değerlerine (E:1, E:1.60) göre uygulama yapılacaktır. Ancak 600 m²'den küçük parsellerde 1/1000 Ölçekli plan paftasında verilmiş olan emsal değerleri %55 azaltılacaktır. Bu alanda 20.000 m²'den büyük parsellerde ve yapı adasının tamamının tevhid edilmesiyle yapılan uygulamalarda Hmaks:40.50 m



olup, bunun dışındaki uygulamalarda 1/1000 ölçekli plan paftlarında verilen yükseklik değerlerine uyulacaktır. Plan değişikliği yapılmadan arazi toplulaştırma alanı sınırları değiştirilemez. (...). Arazi Topplulaştırma Alanında yer alan donatı alanlarında büyüklüklerin azaltılmaması ve ilgili kamu kurumundan (Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın ilgili birimleri ve İl Millî Eğitim Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü vb.) uygun görüş alınması şartıyla aynı imar adası içinde yer değişikliği yapılabilir. Yol alanları ile ilgili uygulamalarda iptal edilen yol alanları emsal hesabına dahil edilmeyecek ve donatı alanları olarak düzenlenecektir. Bu uygulamalar sonucu tevhid edilen parsellerin 20.000 m²'den büyük olması halinde parsel alanlarının %20'si ilave donatı alanı olarak ayrılacaktır. Bu işlem sırasında donatı alanları kamu eline geçmeden imarlı alanlarda inşaat ruhsatı düzenlenemez. Donatı alanlarının yer değişikliğine ilişkin plan değişikliği yapılmadan imarlı kısımlarda yapı kullanma izin belgesi düzenlenmez. (...).”

17.12.2012 Tasdik Tarihli Plan notuna göre; 18.madde uygulama sınırları içinde kalan alanların küçültülmemesi şartıyla bu alanların sınırlarının genişletilmesine belediye yetkilidir. 18. Madde uygulama sınırları içinde kalan alanlarda uygulama etaplar halinde yapılabilir. Etaplar halinde yapılması halinde etaplar arasındaki DOP ve KOP oranı farkı % 3' ü aşamaz. Planda terk miktarı % 35 ve üzerinde olan parsellerde kamu eline geçmesi gereken kısımların (yol, yeşil alan, okul alanı, sağlık tesis alanı, idari tesis alanı, BHA vb.) kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla imar kanununun 15. Ve 16. Maddelerine göre uygulama yapılabilir. Planda 5 pafta 21 parsel (Kavaklı mahallesi 21 parsel) 175,197,177, 199 parseller ve 489/1, 489/2, 489/5, 0/187, 396/1, 396/2, 396/3, 396/4,396/5,396/6,396/7,396/8,396/9, 397/1, 397/2, 397/3, 397/4, 397/5, 397/6, 397/7, 200/1, 200/2, 200/3, 200/4, 200/5, 200/6, 200/7, 201/1, 201/2, 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7 ada parsellerde imar kanununun 15 ve16. Maddelerine göre uygulama yapılabilir. Bu parseller dışında kalınan parsellerde 18. Madde yapılmadan uygulama yapılamaz “,” planda 18. Madde uygulama sınırları içerisinde kaldığı halde bu plan notunun onaylandığı tarihten önce 18. Madde uygulaması yapılmış olan parsellerin 18. Madde uygulaması sınırları dışında tutulmasına belediye yetkilidir.

Parselin yer aldığı bölgede 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulanacaktır. uygulama sonrasında parselin toplamda %40'ı bedelsiz olarak donatı alanlarına ayrılacaktır.

Değerleme konusu taşınmazın resmi imar durum yazıları 15.11.2016 tarih ve 56428315-622.3-E:413166 sayılı yazı ile alınmış olup rapor ekindedir.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmaz 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 parselin 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 parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

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

5.3.6 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 arsa üzerinde geliştirilmiş, onaylı herhangi bir proje bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Taşınmazın kare biçimine yakın bir yapısı vardır. Söz konusu parsel düz bir topografyaya sahiptir.

5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Parsel Olimpiyat Caddesi cephelidir. Parsel dörtgen şemalı olup düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir. Terkleri yapılmamış kadastral parsel niteliğindedir. Parselin yer aldığı bölge yeni gelişmekte olup taşınmazın etrafında çok sayıda yapılaşmamış boş parseller bulunmaktadır. Bölgede ağırlıklı olarak konut fonksiyonu gelişmektedir.

Parselin çevresindeki yolların büyük kısmı asfaltlanmıştır. Olimpiyat Caddesi'nin yeni açılmış olup parsele bu yol ile kısmen ulaşım sağlanmaktadır.

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

- Gayrimenkul planlı gelişen ve nispeten yeni yapılaşan bir bölgede yer almaktadırlar.
- Gayrimenkul yeri, konumu, algılanabilirliği ve satış pazarlama kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları büyük oranda tamamlanmıştır.
- Yapılaşma hakkına sahip olan bölgedeki son büyük parsellerdendir.

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 parselden düzenleme ortaklık payı alınacak ve parselin yüzölçümü bir miktar küçülecektir.
- Yolların bir bölümü tamamlanmamıştır.
- Parsel metrobüse yürüme mesafesinden daha uzaktır.
- Mülkiyetleri tek bir mülkiyete ait olmaması.
- Bölge konut bölgesi olmasına rağmen devlet hastanesi yoktur.

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.
- Bölgede çok sayıda konut projesi hayata geçmektedir.

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.

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Kavaklı taşınmazın iki yan parseli	Sokak cephe Emsal 1,60 (Konut)	740	2.550.000 TL	3.446 TL	İstanbul Emlak Dünyası: 0212 876 1810	Yakın konumlu olup m ² si küçük olduğundan alıcısı yüksektir.
2	Yakın konumlu	Emsal 1,60 (Konut)	875	3.000.000 TL	3.428 TL	Zuhal Yılmaz: 0212 880 37 07	Yakın konumlu düşük şerefeyeli
3	Yakın konumda	(Emsal:1,60) (Konut)	800	2.800.000 TL	3.500 TL	Üzeyir Özdemir 0 (505) 706 41 53	Yakın konumda taşınmaza göre daha kötü konumda
4	Yakın konumda	(Emsal 1,60) (Konut)	876	2.850.000 TL	3.253 TL	Muammer Adıgüzel 0 (533) 490 41 60	Yakın konumda aynı imar koşullarında benzer özelliklerde (642/3)
5	Yakın konumda	(Emsal: 1,60) (Konut)	1,741	6.000.000 TL	3.446 TL	Cüneyt Erişik 0 (542) 895 93 92	Yakın konumda benzer imar koşullarında.

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.

- 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 2016 yılı için emlak vergisine esas asgari rayiç bedeli 206,26 TL/m²'dir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Değerleme konusu taşınmazın mevkii, 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, terkleri yapılmış net arsa birim satış değeri **2.186 /m²** olarak hesaplanmıştır. Arsa emsal değerlendirme tablosu aşağıdaki belirtilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	2.550.000	3.000.000	2.800.000	2.850.000	6.000.000
Pazarlık Payı	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	2.040.000	2.400.000	2.240.000	2.280.000	4.800.000
Büyükklük(m2)	740	875	800	876	1741
Birim M2 Satış Değeri	2.757	2.743	2.800	2.603	2.757
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Kaynaklı Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükklük Düzeltmesi	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	2.205	2.194	2.240	2.082	2.206
Ortalama	2.186 TL				

Değerleme konusu arsa arazi toplulaştırma alanında yer almakta olup arazi toplulaştırması sonrası yüzölçümünün 20.000m²'yi aşmadığından ilave imar hakından faydalanamayacaklardır. 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 hakkında faydalanmaları çok güçtür. Konu parselin

18. Madde kapsamında parsel yüzölçümünün %40'ını GOP olarak kamuya terk etmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak; kadastral parsel niteliğindeki taşınmazın terkleri yapıldıktan sonra hesaplanan ortalama net birim arsa m2 değeri 2.186 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Net Alan Yüzölçümü (m2)	Net Birim M2 Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Brüt Alan M2	Brüt Arsa Birim M2 Satış Değeri (TL)
6.000,00	2.186,00 TL	13.116.000	10.000,00	1.311,60 TL

Emsal yaklaşımına göre kadastral parsel niteliğindeki taşınmaza yasal ve mevcut durum değerinin 13.116.000,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Parsel üzerinde değer tespiti için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaza 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	297000	3300,000	Site içinde	İbrahim Müteferrika	0 (549) 354 09 44
2	2+1	90	285000	3166,667	Asansörlü Otoparklı	Hürriyet Blv	0 (533) 437 85 30
3	2+1	80	270000	3375,000	Site içinde	İhlas Marmara	0 (533) 664 53 99
4	2+1	80	270000	3375,000	Asansörlü Otoparklı	Ayasofya Caddesi	0 (530) 156 63 59
5	3+1	170	550000	3235,294	Site içinde	Ana Cadde Üzerinde	0 (542) 350 51 04
6	3+1	100	410000	4100,000	Site içinde	Ana Cadde Üzerinde	0 (533) 727 42 21
7	3+1	100	350000	3500,000	Asansörlü Otoparklı	Emniyet Müdürlüğü Yanı	0 (535) 497 40 96
8	3+1	105	369000	3514,286	Asansörlü Otoparklı	Emniyet Müdürlüğü Yanı	0 (533) 014 17 34
9	3+1	140	445000	3178,571	Site içinde	Emniyet Müdürlüğü Yanı	0 (533) 432 15 97
10	2+1	90	330000	3666,667	Asansörlü Otoparklı	Emniyet Müdürlüğü Yanı	0 (549) 354 09 44
11	3+1	125	400000	3200,000	Site içinde	Emniyet Müdürlüğü Yanı	0 (507) 328 40 09
12	3+1	105	355000	3380,952	Site içinde	Emniyet Müdürlüğü Yanı	0 (536) 5761656
13	2+1	80	269000	3362,500	Asansörlü Otoparklı	Olimpiyat Cd.	0 (533) 2441380
14	3+1	130	560000	4307,692	Site içinde	Yeşilyurt Cd.	0 (532) 3001029
15	2+1	80	225000	2812,500	Asansörlü Otoparklı	Marmara Cd. Yakını	0 (212) 8554458
16	3+1	90	280000	3111,111	Asansörlü Otoparklı	Vezirler Sk.	0 (533) 6554130
17	3+1	105	340000	3238,095	Asansörlü Otoparklı	Emniyet Müdürlüğü Yanı	0 (543) 544 4120
18	3+1	160	575000	3593,750	Site içinde	Cadde üzeri	0 (549) 870 35 75
19	3+1	140	470000	3357,143	Site içinde	Cadde üzeri	0 (533) 355 64 16
20	2+1	85	268000	3152,941	Site içinde	Kavaklı Caddesi	0 (532)6767900



Emsallerin kullanım alanları pazarlanan alanlar üzerinden hesaplanmıştır. Emsal yaklaşımında 90 ve 110 m2 olaak pazarlanan emsaller referans olarak alınmıştır. Konut birim satış bedeli bölgede ortalama olarak ~3.500 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Fakat bu rakamlar üzerinden pazarlık payları mevcuttur.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 6	Emsal 10	Emsal 25
Satılık Fiyatı	297.000	285.000	410.000	330.000	400.000
Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	282.150	270.750	389.500	313.500	380.000
Büyükük(m2)	90	90	100	90	110
Birim M2 Satılık Değeri	3.135	3.008	3.895	3.483	3.455
Konum Düzeltmesi	5%	0%	0%	0%	-7%
Büyükük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Mimari Düzeltme (Site)	0%	10%	0%	10%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	10%	0%	10%	-7%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	3.292	3.309	3.895	3.832	3.213
Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	3.508 TL				

Varsayımlar

- 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulaması sonrasında 69 parselin Arazi Toplulaştırma Alanında kalan parseller için yapılanma koşullarının E=1.60, Hmax=15,50 olacağı varsayılmıştır.
- 21.12.2015 tarihinde imzalanan sözleşmedeki hükümler henüz tamamlanmadığı için imar artışı sağlanamamış olup bu sebeple sözleşmedeki şartlar uygulanamamıştır.
- 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 2017 Yılı sonunda başlayacağı kabul edilmiştir.
- Birim maliyetler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2016 yılı birim m2 maliyetleri ve konut projelerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyatı, elektrik altyapısı, atık-çeme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.

- Mühendislik ve mimarlık ücretleri içerisinde; elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi kalemleri yer almaktadır.
- Yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri ayrı bir kalem olarak hesaplanmıştır.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin belli ölçüde değişebileceği öngörülmektedir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Konut satış fiyatlarında %15 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.
- Arsa sahibi paylaşımı %38 olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık TL bazlı devlet tahvili oranı olan %11,45 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır. Projeksiyonda indirgeme oranı %16,60 olarak belirlenmiştir.

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (0/69)	
Ada	0
Parsel	69
Konut İmarlı Net Alanı(m2)	6.000,00
Net Arsa Alanı	6.000
TAKS	
Emsal	1,60
Taban Alanı(m2)	1.200,00
Emsal Alanı(m2)	9.600
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%
Emsal Harici Alan (m2)	1.920
Satılabilir Alanı(m2)	11.520
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	115
Otopark Adedi	115
Otopark Alanı (m2)	3.456
Siğınak (m2)	480
Sosyal Tesis (m2)	350
Toplam .bodrum Kat (m2)	4.286
Brüt İnşaat Alanı (m2)	15.806
Daire Adedi	115
Peyzaj Alanı (m2)	4.800
Kabuller	
<i>Satılabilir Alan: Emsal alana %20 oranında emsal harici alan dahil edilerek hesaplanmıştır.</i>	
<i>Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır.</i>	
<i>Siğınak Alanı: Her 20 m2 emsal alanı için 1 m2 siğınak alanı hesaplanmıştır.</i>	
<i>Otopark alanı: Her araç başına 30 m2 otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır.</i>	

MALİYET HESAPLARI (69 Parsel)			
Arsa Alanı, m ²	6.000		
Ortak Alanlar (Sosyal Tesis), m ²	150		
Otopark sığınak, m ²	3.936		
Satılabilir Alanı, m ²	11.520		
Toplam Brüt İnşaat Alanı, m ²	15.606		
Ortalama Brüt Ünite Alanı, m ²	100,00		
Ünite Sayısı, m ²	115		
Peyzaj + Açık Otopark Alanı, m ²	5.226		
	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ² / adet	TL/m ²	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	11.520	1.200	13.824.000
Sosyal tesis	250	900	225.000
Otopark	3.936	500	1.968.000
TOPLAM BİNA MALİYETİ, TL			16.017.000
BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı, m ²	5.226	100	522.581
Altyapı Maliyeti	6.000	100	600.000
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			1.122.581
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			
			17.139.581
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		342.792
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	3,5%		599.885
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		171.396
Yasal İzinler & Danışmanlık	3,0%		514.187
Teslim	3,0%		514.187
Rezerv	2,0%		342.792
Müteahhit Ücreti	8,0%		1.371.166
TOPLAM DİĞER MALİYETLER, TL			3.856.406
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL			20.995.986
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET, TL			1345

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (69 PARSEL) - ARSA

Satılabilir Alan	11.520			
Unite Sayısı	115			
Unite Birim Satış Değeri, TL/m ²	3.500			
Unite Alanı	100			
Arsa Alanı	6.000			
Konut Değer Artış Oranı				
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
	TOPLAM	0	1	2
Daire Satış Gelirleri				
Unite Satış Değeri (TL)			350.000	402.500
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (TL)	3815		3.500	4.025
Fiyat Artışı				15,0%
Satış Hızı	%100,0		40%	60,0%
Satış Adedi	115		46	69
Satılan Metrekare			4.608	6.912
Toplam Satış Gelirleri (TL)	43.948.800	0	16.128.000	27.820.800
Arsa Sahibi Payı	16.700.544		6.128.640	10.571.904
Yüklenici Gelir	27.248.256		9.999.360	17.248.896
Giderler				
Satış - Pazarlama (TL)	3%		483.840	834.624
Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım	100%		40%	60%
Geliştirme Maliyeti(TL)	20.995.986		8.398.395	12.597.592
Arsa Sahibi Net Nakit Akışı(TL)	16.700.544		6.128.640	10.571.904
Geliştirici Net Nakit Akışı(TL)	4.933.806	0	1.117.125	3.816.680
Proje Nakit Akışları(TL)	21.634.350		7.245.765	14.388.584

Risksiz Getiri oranı	11,45%	11,45%	11,45%
Risk Primi	4,58%	5,15%	5,73%
İNDİRGEME ORANI	16,03%	16,60%	17,18%
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	3.797.739	3.765.383	3.732.919
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	3.800.000	3.770.000	3.730.000
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	1.091.806	1.082.504	1.073.171
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	1.090.000	1.080.000	1.070.000

Risksiz Getiri oranı	11,45%	11,45%	11,45%
Risk Primi	4,58%	5,15%	5,73%
İNDİRGEME ORANI	16,03%	16,60%	17,18%
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	13.134.529	13.032.121	12.929.319
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	13.130.000	13.030.000	12.930.000
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	3.776.026	3.746.585	3.717.030
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	3.780.000	3.750.000	3.720.000

Risksiz Getiri oranı	11,45%	11,45%	11,45%
Risk Primi	4,58%	5,15%	5,73%
İNDİRGEME ORANI	16,03%	16,60%	17,18%
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	16.932.268	16.797.504	16.662.237
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	16.930.000	16.800.000	16.660.000
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	4.867.832	4.829.089	4.790.202
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	4.870.000	4.830.000	4.790.000

Gelir yöntemine göre kadastral parsel niteliğindeki 69 parselin “güncel pazar durum” değerinin ~13.380.000.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Parsel üzerinde imar koşullarına ve maliyetlere bağlı yapılan kabuller üzerinde geliştirici, arsa ve proje değerleri hesaplanmıştır. Aşağıdaki tablolarda parsele ilişkin değerler görülmektedir.

Risksiz Getiri oranı	11,45%
Risk Primi	5,15%
İNDİRGEME ORANI	16,60%
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	3.422.432
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	3.420.000
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	983.910
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	980.000

Risksiz Getiri oranı	11,45%
Risk Primi	5,15%
İNDİRGEME ORANI	16,60%
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	13.375.072
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	13.380.000
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	3.845.179
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	3.850.000

Risksiz Getiri oranı	11,45%
Risk Primi	5,15%
İNDİRGEME ORANI	16,60%
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	16.797.504
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	16.800.000
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	4.829.089
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	4.830.000

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın 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 oldukça arttığı öğrenilmiştir.

Satılık olan arsa emsallerin çoğunluğunun konu mülk ile benzer konuma sahip olması ve taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması, parselin boş arsa olmasından dolayı emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır. Bulunan her iki değerinin birbirine çok yakın değerler olması nedeniyle her iki değer in ortalaması alınmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın pazar değerinin 13.116.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Gelir yöntemine göre taşınmazın pazar değerinin 13.380.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Parselin nihai değerinde emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanan değer esas alınmıştır.

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 tarafımızca 21.12.2015 tarihinde 2015-018-GYO-021 nolu rapor hazırlanmıştır.

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

Gayrimenkulün tapu kayıtları açısından; Taşınmazın mülkiyetinin Kiler GYO A.Ş. mülkiyetine alınması veya gayrimenkule dayalı hak kurulması halinde Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde GYO portföyüne alınması konusunda herhangi bir engel bulunmamaktadır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca "arsa" olarak 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 mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkul Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkul Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	13.116.000	3.770.000
KDV Dahil	15.480.000	4.450.000

1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-)Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3.4784 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3,6960 TL olarak belirtilmiştir. (Kur açıklaması raporun "4.3. Türkiye Ekonomik Görünüm" bölümünde belirtilmiştir.).

4-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Özgür ÇAKICI

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400335



Önder ÖZCAN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

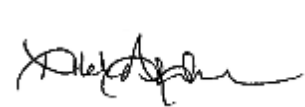
SPK Lisans No: 402145



Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Onaylı Tapu Kayıt (TAKBİS) Belgesi
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. Sözleşmenin Tapuya Şerh Edilmemesi Konusundaki Yazı
5. Fotoğraflar
6. Özgeçmişler
7. SPK Lisans Belgeleri Fotokopileri

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	27.10.2016 12:06:40	2016-41435	2016-10-27- 12.07.34.003997	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkii	ÇUKURBOSNA YOLU	
Zemin No	19607825	Cilt / Sayfa No	1 / 68	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYLİKDÜZÜ	Ada / Parsel	/ 69	
Kurum Adı	Beylikdüzü	Yüzölçüm	10000,00000	
Mahalle / Köy Adı	YAKUPLU Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
AHMET YÜCEL	1000 / 3000	Satış - 7.2.1973 - 152		
ADNAN YÜCEL	1000 / 9000	Bağış - 22.7.2015 - 17593		
YILMAZ YÜCEL	1000 / 9000	Bağış - 22.7.2015 - 17593		
HALİL YILDIRIM YÜCEL	1000 / 9000	Bağış - 22.7.2015 - 17593		
HASAN YÜCEL	1000 / 9000	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal - 24.12.2015 - 29662		
HÜSEYİN YÜCEL	1000 / 9000	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal - 24.12.2015 - 29662		
HALİT YÜCEL	1000 / 9000	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal - 24.12.2015 - 29662		

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlgi(a)02.11.2016 tarih ve 404112 sayılı yazınız.
İlgi(b)02.11.2016 tarih ve 404116 sayılı yazınız
İlgi(c)02.11.2016 tarih ve 404121 sayılı yazınız
İlgi(d)02.11.2016 tarih ve 404124 sayılı yazınız.
İlgi(e)02.11.2016 tarih ve 404130 sayılı yazınız.

İlgi(a) dilekçeniz ile, Kavaklı Mahallesi 842 ada 3 parsel (eski344 ada 1 parsel), ilgi(b) dilekçeniz ile, Cumhuriyet Mahallesi 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel, İlgi(c) dilekçeniz ile, Kavaklı Mahallesi 481 ada 1 parsel, 482 ada 1 parsel, 483 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel ve 485 ada 1 parsel, ilgi(d) dilekçeniz ile, Kavaklı Mahallesi 69 parsel, İlgi(e) dilekçeniz ile, 483 ada 3,4,5,6 parsellere (eski 88 parsel ve 482 ada 1 parsel) ait imar durum bilgisi ve son 3 yılda imar durumundaki değişikliklerin bildirilmesi istenmektedir.

İlgi (a) dilekçede bahsi geçen, Kavaklı 344 ada 1 parsel ; 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar planlarında Arazi Toplaştırma ve 18. madde uygulama alanı sınırları içerisinde Konut Alanı olarak planlanmış iken; meri uygulama imar planı plan notlarının 23.2. maddesine(Ek2) istinaden hazırlanarak 21.12.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğinde; oluşan 842 ada 3 parsel; Konut Alanı (Emsal1.60, Hmax:15.50) olarak planlanmış olup; plan notlarının 3. maddesinde "Emsal hesabı; 344 ada 1,2,3 parseller ve 345 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11 parsellerin tapu alanları toplamı üzerinden yapılacaktır. Ancak konut alanının net parselde E:3.00 değeri aşılamaz." denilmektedir.(Ek3)

İlgi(b) dilekçede bahsi geçen parseller, 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ve 12.04.2009 tasdik tarihli Bakırköy-Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı 2. Etabına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında; 183 ada 1 parsel kısmen E:2.00 Hmax:27.50m Konut Alanı, kısmen imar yolunda ve metro hattında kalmakta; 184 ada 1 parsel ise kısmen E:2.00 Hmax:27.50m Konut Alanı , kısmen B.H.A ve kısmen de Metro İstasyonda kalmaktadır.

İlgi(c) dilekçede bahsi geçen, 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama imar planı ve 08.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama imar Planı Değişikliğinde; 481 ada 1 parsel; kısmen Konut Alanı (Emsal 1.60, Hmax:15.50m), kısmen de imar yolu olarak, 482 ada 3 parsel (eski 482 ada 1 parsel); Konut Alanı (Emsal 1.60, Hmax:15.50m) olarak , 482 ada 4 parsel (eski482 ada 1 parsel); Konut Alanı (Emsal 1.60, Hmax:15.50m) olarak , 483 ada 1 parsel; kısmen Konut Alanı (Emsal 1.60, Hmax:15.50m), kısmen Park Alanı , kısmen de İmar Yolu olarak planlanmıştır. 16.07.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama imar planı Tadilatında; 484 ada 1 parsel, Sağlık Tesis Alanı olarak, 485 ada 1 parsel Kısmen Sağlık Tesis Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Dini Tesis Alanı, kısmen de Konut Alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca söz konusu parseller Arazi Toplaştırma ve 18. madde uygulama alanında kalmakta olup 02.07.2012 tasdik tarihli plan notu tadilatının 23.2 maddesinden etkilenmektedir.(Ek2)

İlgi(d) dilekçede bahsi geçen Kavaklı 69 parsel; 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında kısmen Konut Alanı (Emsal 1.60, Hmax:15.50m), kısmen de imar yolu olarak planlanmış olup, söz konusu parsel Arazi Toplaştırma ve 18. madde uygulama alanında kalmaktadır.(Ek2)

İlgi(e) dilekçede bahsi geçen 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama

İmar Planı ve 08.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Kavaklı 482 ada 3 parsel (eski 88 parsel); Konut Alanı(Emsal1.60, Hmax:15.50m) olarak , 483 ada 4 parsel(eski 88 parsel) Konut Alanı (Emsal1.60, Hmax:15.50m) olarak , 483 ada 5 parsel (Eski 88 parsel) İlköğretim Tesisleri Alanı olarak ve 483 ada 6 parsel (Eski 88 parsel) Ortaöğretim Tesisleri Alanı olarak planlanmış olup, söz konusu parseller Arazi Toplulaştırma ve 18. madde uygulama alanında kalmaktadır.(Ek2)

Bilgilerinize rica ederim

Gürkan AKGÜN
Plan ve Proje Müdürü
Elektronik İmzalanmıştır.

Ek1: 17.12.2012 t.t. plan notu
Ek2: 02.07.2012 t.t. plan notu
Ek3: 21.12.2015 t.t. plan notu

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir. Evrak teyidi: <https://ebys.beylikduzu.bel.tr/epa-web-domu?sorgu> adresinden, 413166 doküman no. ve 5F01A8C0CF41 sorgulama kodu ya da sağdaki karekod ile yapılabilir.



Form No: F080061

Enver Adakan Cad. No:2 34520 Beylikdüzü/İSTANBUL
Telefon: 0212 866 70 00 - 872 98 52 Faks.: 0212 872 98 21
e-posta: planveproje@beylikduzu.bel.tr internet adresi: www.beylikduzu.bel.tr

Bilgi için:
Fatma Neslihan KOCA

TASDİK TARİHİ 17.12.2012

18.madde uygulama sınırı içinde kalan alanların küçültülmemesi şartıyla bu alanların sınırlarının genişletilmesine belediyesi yetkilidir.

18. madde uygulama sınırı içinde kalan alanlarda uygulama etaplar halinde yapılabilir. Etaplar halinde yapılması halinde etaplar arasındaki DOP ve KOP oranı farkı %3'ü aşamaz. Planda terk miktarı %35 ve üzerinde olan parsellerde kamu eline geçmesi gereken kısımların (yol,yeşil alan,okul alanı,sağlık tesis alanı,ıdari tesis alanı,BHA vb.) kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla İmar Kanunu'nun 15 ve 16.maddelerine göre uygulama yapılabilir .

Planda 5 pafta 21 parsel(Kavaklı Mahallesi 21 parsel),175, 197,177, 199 parseller ve 489/1, 489/2, 489/5, 0/187, 396/1, 396/2, 396/3, 396/4, 396/5, 396/6, 396/7, 396/8, 396/9, 397/1, 397/2, 397/3, 397/4, 397/5, 397/6, 397/7, 200/1, 200/2, 200/3, 200/4, 200/5, 200/6, 200/7,. 201/1, 201/2, 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7 ada/ parsellerde İmar Kanunu'nun 15 ve 16.maddelerine göre uygulama yapılabilir. Bu parseller dışında kalan parsellerde 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz ", "Planda 18.madde uygulama sınırları içerisinde kaldığı halde bu plan notunun onaylandığı tarihten önce 18.madde uygulaması yapılmış olan parsellerin 18.madde uygulaması sınırları dışında tutulmasına belediyesi yetkilidir.

TASDİK TARİHİ 17.12.2012

TASDİK TARİHİ 02.07.2012

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 tevhidini sonucunda 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 20.000m²'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 Millî Eğitim Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü vb.) uygun görüş alınması şartıyla aynı imar adası içinde yer değişikliği yapılabilir. Yol alanları ile ilgili uygulamalarda iptal edilen yol alanları emsal hesabına dahil edilmeyecek ve donatı alanı olarak düzenlenecektir. Bu uygulamalar sonucu tevhid edilen parsellerin 20.000m²'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.

İSTANBUL İLİ BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ KAVAKLI MAHALLESİ 344 ADA 1,2,3 PARSELLER 345 ADA 1,2,3,4,6,7,8,9,11 PARSELLER İLE YOL ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, KAVAKLI MAHALLESİ, 344 ADA 1,2,3 PARSELLER, 345 ADA 1,2,3,4,6,7,8,9,11 PARSELLER İLE YOL ALANINI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN TASDİK SINIRI İÇİNDE KALAN ALAN KISMEN KONUT, KISMEN PARK, KISMEN İLKÖĞRETİM TESİS ALANIDIR.
3. EMSAL HESABI; 344 ADA 1,2,3 PARSELLER VE 345 ADA 1,2,3,4,6,7,8,9,11 PARSELLERİN TAPU ALANLARI TOPLAMI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. ANCAK KONUT ALANININ NET PARSELDE E:3,00 DEĞERİ AŞILAMAZ.
4. İMAR KANUNUNUN 15,16,17,18 VE 19.MADDELERİNDEN HERHANGİ BİRİ VE BİRKAÇI İLE YAPILACAK İŞLEMLER SONUCU İHDAS EDİLEN İMAR YOLLARI SOSYAL DONATI ALANI OLARAK TAHSİS EDİLMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MER'İ PLAN, MER'İ PLAN NOTLARI VE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR



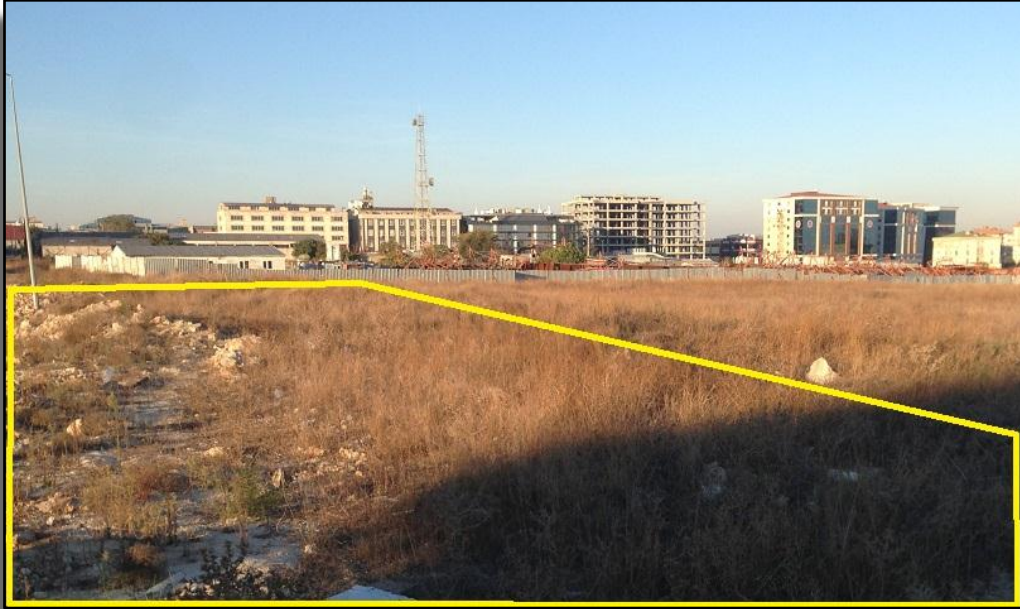
KONU TAŞINMAZ



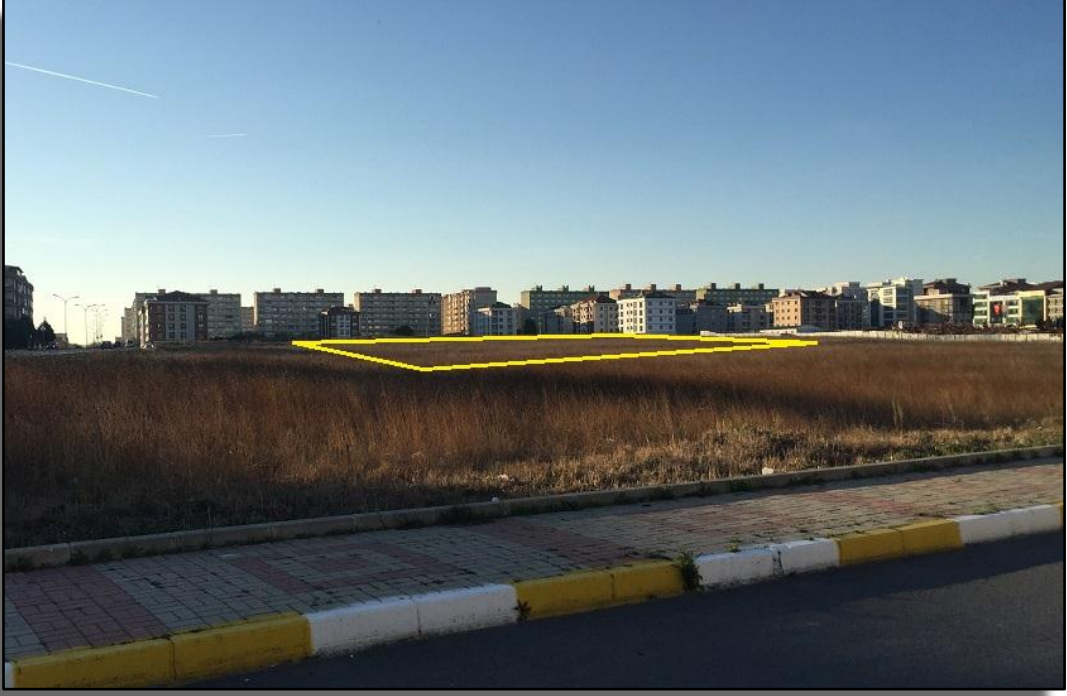
KONU PARSELDEN AYASOFYA CADDESİ GÖRÜNÜŞÜ



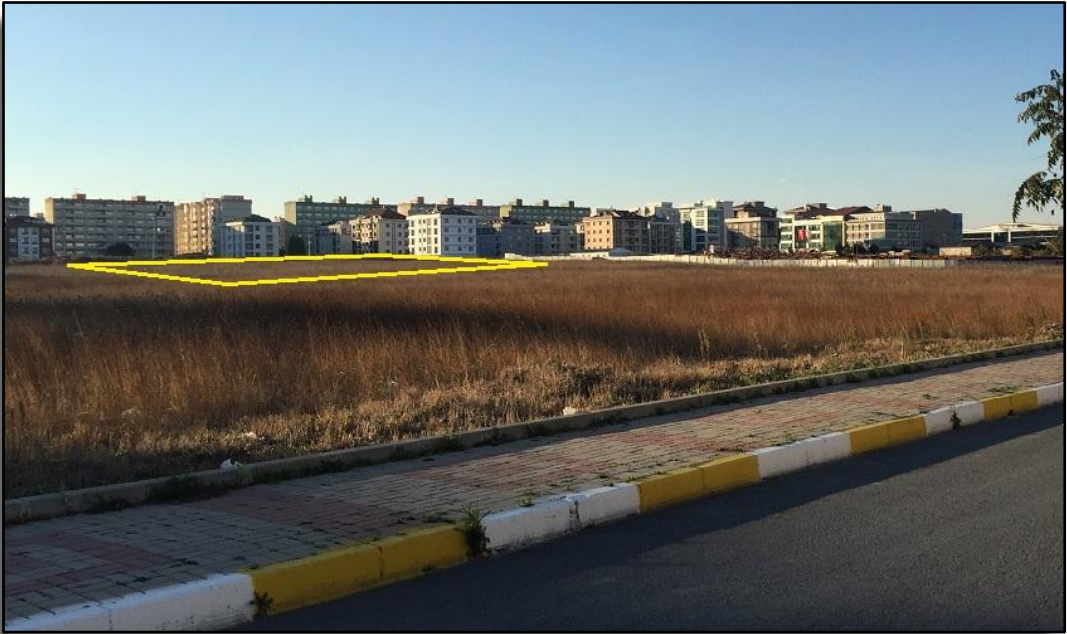
KONU TAŞINMAZ



KONU TAŞINMAZIN İÇİNDEN GÖRÜNÜŞÜ



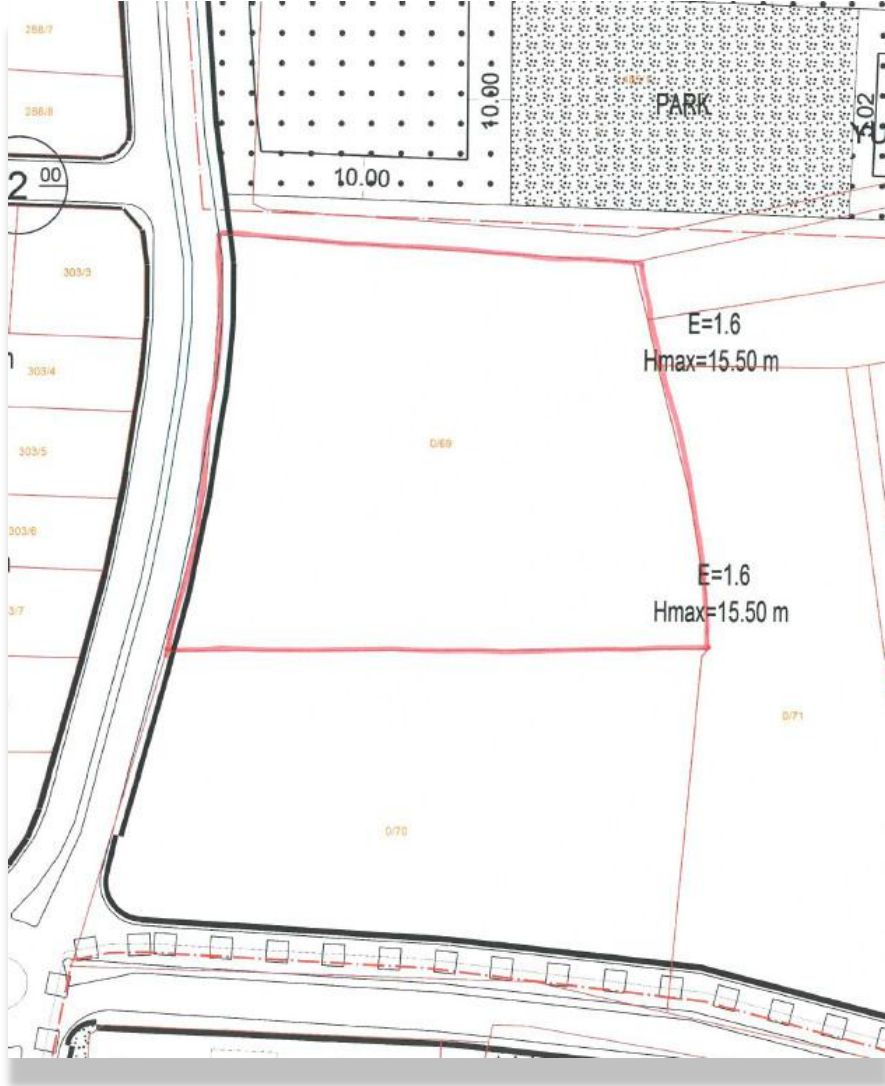
ŞEHİTLER CADDESİ GÖRÜNÜŞÜ



ŞEHİTLER CADDESİ GÖRÜNÜŞÜ



KONUM HARİTASI VE KOMŞU PARSELLER



İMAR DURUM BELGESİ

Papatya MERGÜZ

İçerenköy Mahallesi, Çetinkaya Sokak.No:28 Prestij Plaza
Kat:2 Ataşehir/İSTANBUL
Cep No: 0542 242 15 15
E-Posta: papatyamerguz@vegadegerleme.com.tr



Kişisel Bilgiler

Uyruğu: T.C.
TC. Kimlik No: 51379172386
Doğum Yeri: İstanbul
Doğum Tarihi: 15. 04. 1980
Medeni Durum: Bekar
Sürücü Belgesi: B Sınıfı
Sürücü Belgesi(2): A2 Sınıfı

Eğitim

- 2002~ 2007 Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü
- 1999 ~ 2001 Yıldız Teknik Üniversitesi, Harita Teknikerliği Bölümü
- 1994 ~ 1997 Marmara Fen Lisesi, Matematik- Fen Bölümü

İlgi Duyulan, Meslekle İlgili Konular

Proje Geliştirme Yaklaşımları ve Fizibilite Araştırmaları ile Raporlanması, Gayrimenkul Değerleme, Yeni Projelerin Üretim ve Uygulama Aşamaları, Yurtiçi ve Yurtdışı Sektörel Gelişmelerin Takibi, Mevcut Müşteri İlişkilerinin Gelişimi, Ürün Geliştirme ve Pazar Analizleri, Kentsel Dönüşüm ve dönüşüm sürecinde arsa paylarında yaşanan sorunların çözümü, Yasal Mevzuat takibi, Planlama ve Raporlama Gelişimi

Deneyim

- 15.06.2016- Vega Değerleme İnşaat Yatırım A.Ş- Kurucu Ortak
- 01.08.2014~ 01.01.2015, A.Ş İş Geliştirme Müdürü- Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
- 03.12.2012~ 01.08.2013, Denetmen- Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
- 24.01.2011~ 03.12.2012, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı- Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
- 01.02.2007~ 05.11.2007, Harita Mühendisi- SOYAK Holding A.Ş
- 01.12.2005~ 01.02.2007, Harita Teknikeri- Harita Mühendisi- Çağdaş Harita Mühendislik Sanayi Ticaret Ltd.Şti.
- 15.06.1999 ~ 01.06.2000, Harita Teknikeri- Star Harita İmar Planlama İnşaat ve Ticaret Ltd.Şti

Katıldığı Seminerler

- Aralık 2012- Kişisel Gelişim Eğitimi
- Şubat 2014- Aralık 2014 – Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Kongresi, İMSAD İnşaat Kalite Zirvesi,
- Aralık 2013 –Aralık 2014 Gayrimenkul Zirvesi (GYODER)
- Kasım 2013- Konut Konferansı 2013 (Y.E.M)
- Ekim 2013- Gayrimenkul Sektöründe Dijital Fırsatlar (Google)
- Sektörel Tüm Organizasyonlar& Etkinlikler

Bilgilendirme: 2007 senesinden beri HKMO(Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası) üyesiyim.

Katıldığı Kurs& Akademik Organizasyonlar

Mayıs 2016- Arazi Yönetim Çalıştayı (Okan Üniversitesi İşbirliği)
Ekim 2013- Kentsel Dönüşümde Arsa Payının Tespiti Sorunu Semineri (GHE)
2003 ~ 2004, Taşınmaz Değerlemesi (Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi)

Yabancı Dil Bilgisi/ İngilizce

Okuma: iyi derece
Yazma: iyi derece
Konuşma: orta derece

Bilgisayar Bilgisi

- Microsoft Office (Word, Excel vs.) tüm Office programları – iyi derece
- AUTOCAD, NETCAD, PHOTOSHOP – orta derece
- Arcview(GIS) – orta derece
- Corel Draw – iyi derece
- PINNACLE – iyi derece

Referanslar

Semahat SÖZALAN, OSYM Başkan Yardımcısı(Tamamlanmış)
İletişim Bilgisi: 212 863 26 30

Dr. Erol YAVUZ, Okan Üniversitesi, Bölüm Başkanı(Devam Etmekte)
İletişim Bilgisi: 0531 860 02 12

Ahmet ARSLAN, Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş, Genel Müdür Yardımcısı(Devam Etmekte)
İletişim Bilgisi: 0533 706 92 62

M. Mustafa YÜKSEL, İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş, Yönetici (Devam Etmekte)
İletişim Bilgisi: 532 582 39 79

ÖZGEÇMİŞ