

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ -BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ

183 ADA 1 PARSEL VE 184 ADA 1 PARSEL

D-100 KENARI 2 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014-018-GYO-008

Rapor Tarihi: 02.01.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	02. 01. 2015
Rapor No	:	2014-018-GYO-008
Değerleme Tarihi	:	01.12. 2014- 31.12.2014
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Ada Çiftliği Mevkii, 183 Ada 1 Parsel ve 184 Ada 1 Parselde kayıtlı "arsa" nitelikli gayrimenkullerin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisseleri.
Çalışmanın Konusu	:	Güncel pazar değeri tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	183 Ada 1 Parsel: 2.093,00 m ² 184 Ada 1 Parsel 4.278,40 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	183 Ada 1Parsel: Kismen Konut, Kismen Yol 184 Ada 1 Parsel: Kismen Konut, Kismen Belediye Hizmet Alanı

31.12.2014 Tarihli

183 ADA 1 PARSEL (KDV HARİÇ)		
PAZAR DEĞERİ (TL)	4.332.000	.-TL
PAZAR DEĞERİ (USD)	1.869.000	.USD
183 ADA 1 PARSEL (KDV DÂHİL)		
PAZAR DEĞERİ (TL)	5.112.000	.-TL
PAZAR DEĞERİ(USD)	2.205.000	.USD

184 ADA 1 PARSEL (KDV HARİÇ)		
PAZAR DEĞERİ (TL)	10.360.000	.-TL
PAZAR DEĞERİ (USD)	4.470.000	.USD
184 ADA 1 PARSEL (KDV DÂHİL)		
PAZAR DEĞERİ (TL)	12.225.000	.-TL
PAZAR DEĞERİ(USD)	5.275.000	.USD

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	8
4.3	Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler.....	9
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.4.1	İstanbul İli	12
4.4.2	Beylikdüzü İlçesi	13
4.4.3	Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası	14
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	16
5.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	16
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	18

5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	18
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	19
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	19
5.3.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	21
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	21
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	21
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	22
5.4	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	22
5.4.1	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	22
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	24
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
6.2	Swot Analizi	24
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	25
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	25
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	25
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	27
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı/ Geliştirme Yaklaşımı.....	27
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	33



6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	33
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	33
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	35
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	36
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	36
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	36
8	SONUÇ	37
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
8.2	Nihai Değer Takdiri	37



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 02.01.2015

Rapor Numarası : 2014-018-GYO-008

Raporun Türü : İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Ada Çiftliği Mevkii, 183 Ada 1 Parsel ve 184 Ada 1 Parsel no'lu "arsa" nitelikli gayrimenkullerin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisselerinin güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 25.11.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2014 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler GYO A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı (Beylikdüzü) Köyü, Ada Çiftliği Mevkii, 183 Ada 1 Parsel ve 184 Ada 1 Parsel no'lu, 2.093,00 m² ve 4.278,40 m² yüzölçümlü, "arsa" nitelikli gayrimenkullerin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisselerinin güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan arsa değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip



olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

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

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

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

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

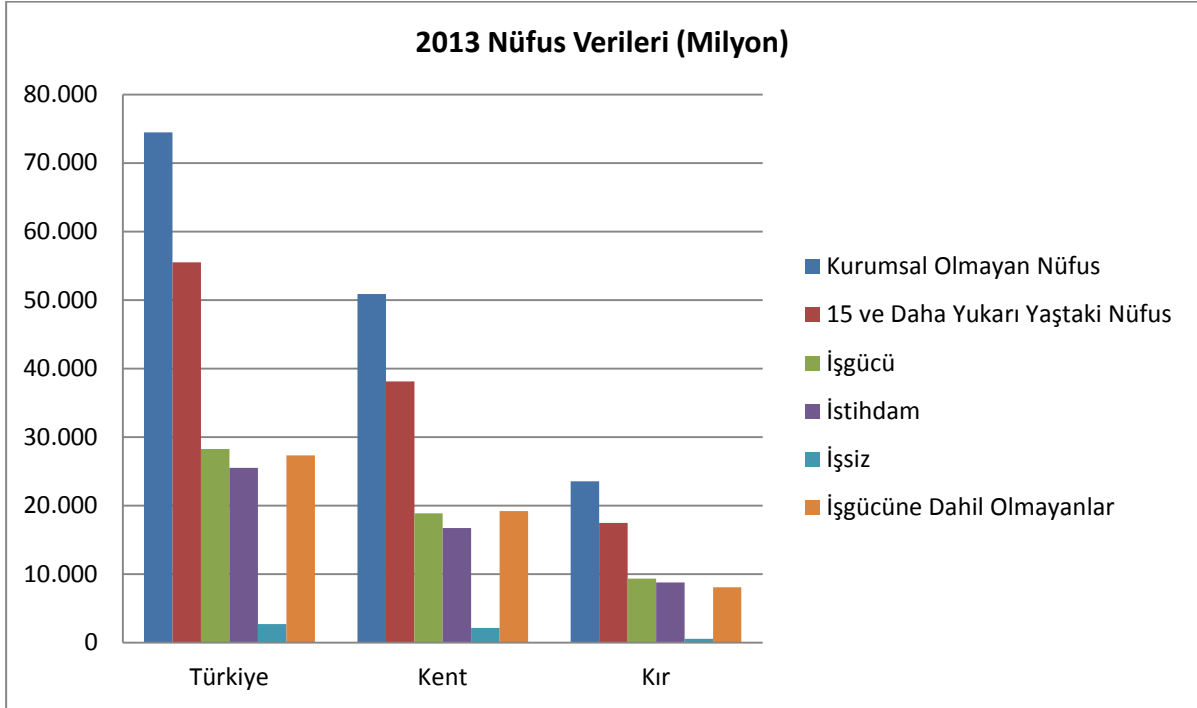
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

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

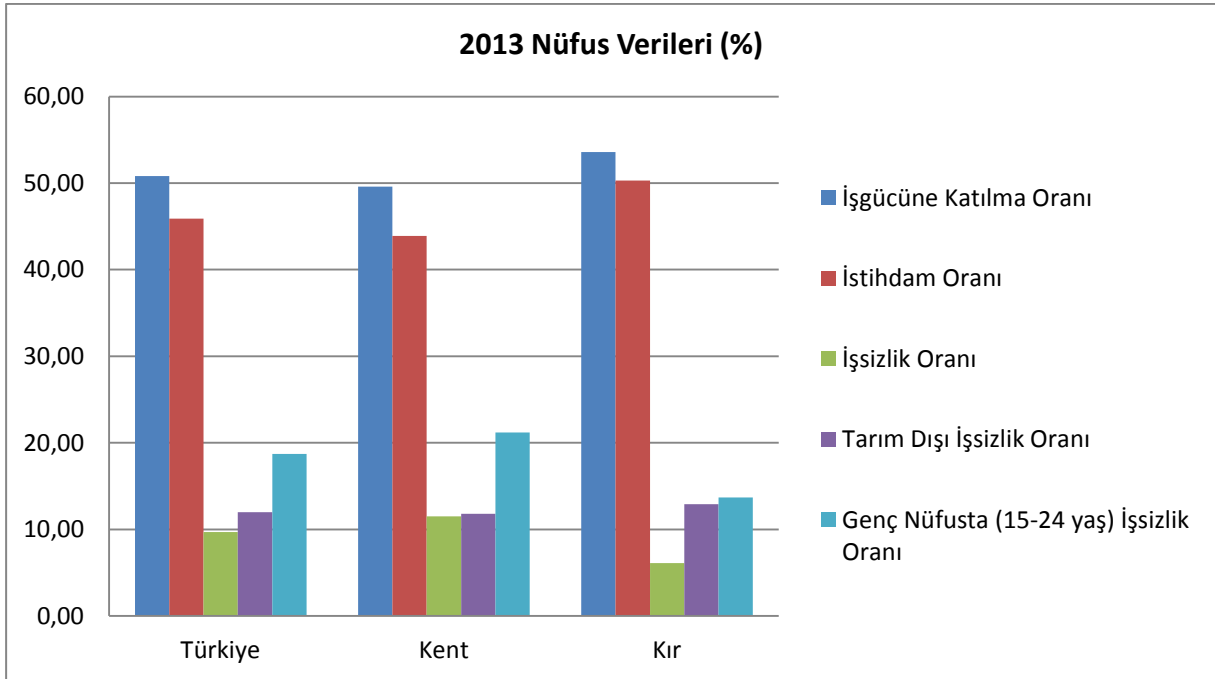
2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak TÜİK)

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kırsal için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kırsal nüfusünde artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü

için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



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



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

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

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



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

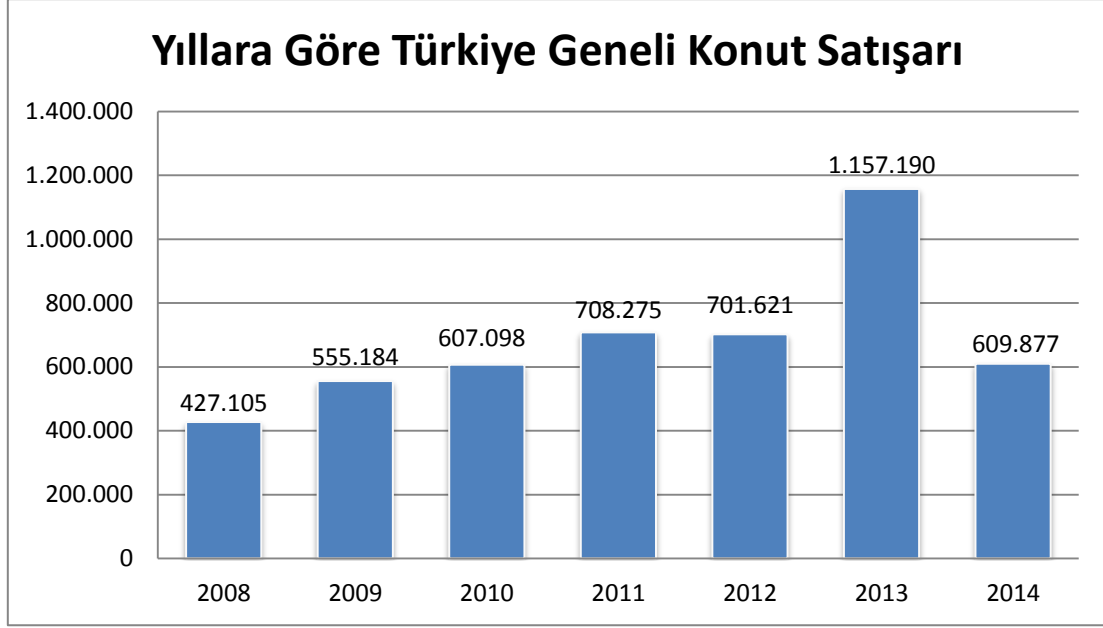
Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve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

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yönelmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır.

Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

4.3 Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler

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



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

Son dönemdeki satışlar incelendiğinde, Türkiye’de 2014 yılına kadar konut satışları artış göstermiştir(2012 yılı hariç). Konut satışı artışında, Türkiye’de düşen konut kredisi faiz oranları, depremsellik nedeniyle 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 konut satışı gerçekleşmiştir.

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

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

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

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

¹ 2014 yılı konut satışları Ocak- Temmuz aylarını kapsamaktadır

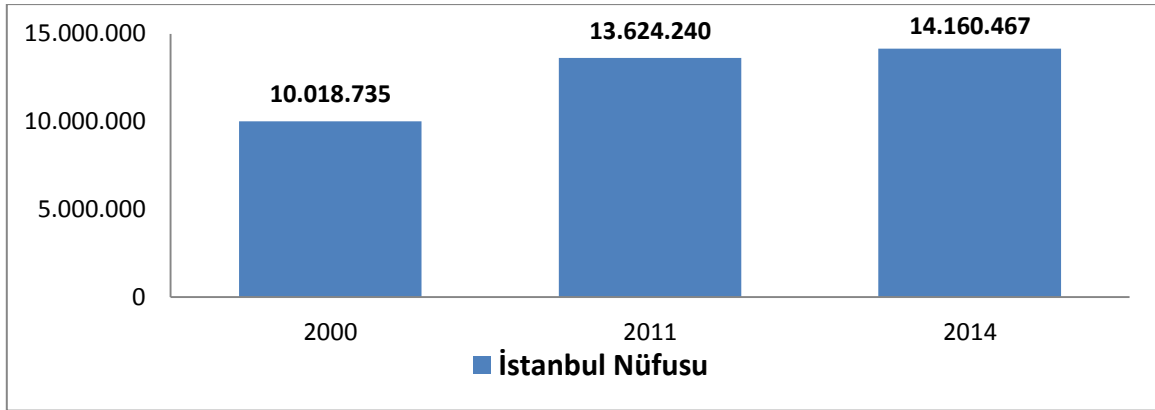
Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul'da nüfus yoğunluğu düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile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

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

Konut ihtiyacını doğuran sebepler incelendiğinde, 3 ana başlık görülmektedir:

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

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



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

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

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



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

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

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

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.4.1 İstanbul İli

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

Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi,

kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.



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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.437 kişidir.

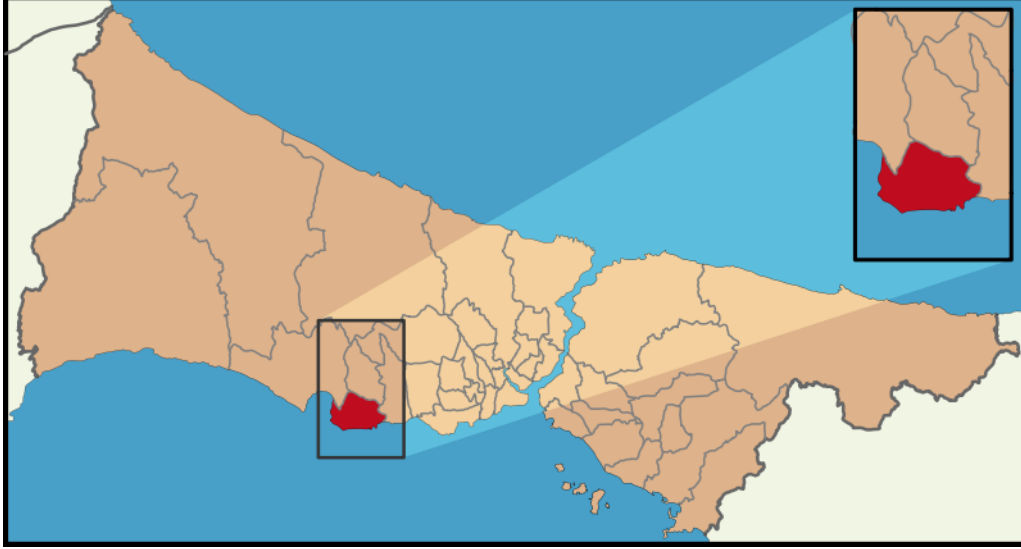
İstanbul, Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

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

4.4.2 Beylikdüzü İlçesi

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

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



İstanbul İl Haritası ve Beylikdüzü İlçesi'nin Konumu

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

4.4.3 Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

Beylikdüzü Konut Projeleri (Kaynak: Reidin.com)

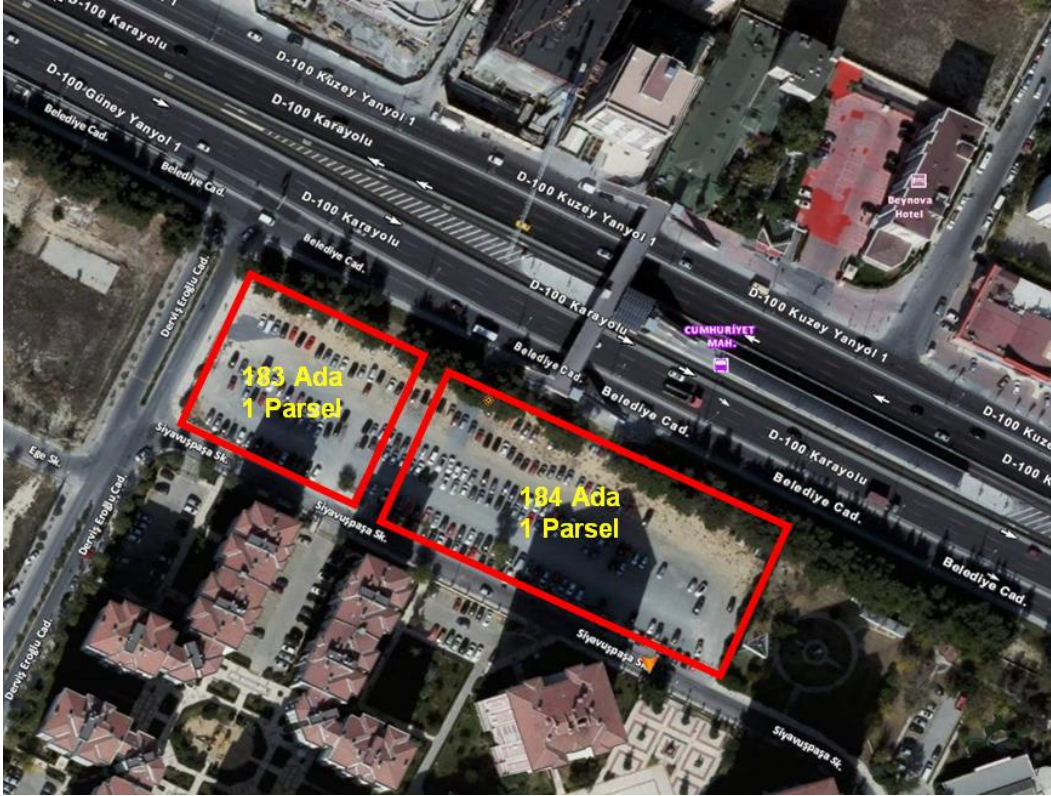
Geliştirilen projelerde birim satış fiyatları **2.218 – 4.146 TL** arasında değişmektedir. Demir Romance, Kalekent ve Makyol Yaşam Beylikdüzü 2015 ve 2016 yıllarında tamamlanacak projeler olup fiyatlar **2.838 ve 3.713 TL** arasındadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

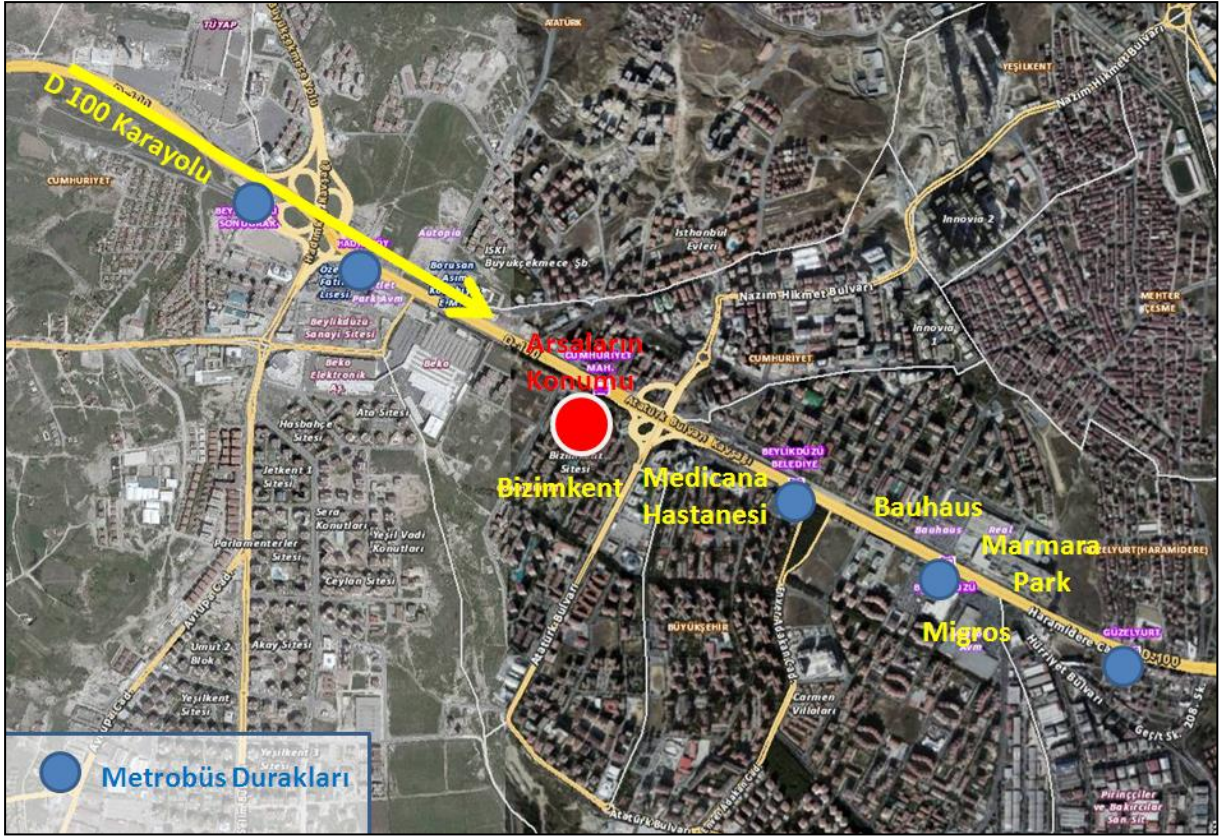
Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Siyavuşpaşa Caddesi ile D-100 Karayolu arasında yer almaktadır.

Arsalara ulaşmak için, D-100 Karayolu'ndan Büyükçekmece istikametine doğru giderken Beylicium Alışveriş Merkezi'nin karşısından D-100 Karayolu kuzey yan yoluna girilip yaklaşık 400 m düz devam edildikten sonra Atatürk Bulvarı Kavşağı'ndan Atatürk Bulvarı'na çıkılır. Atatürk Bulvarı'ndan da Bizimkent Sitesi köşesindeki kavşaktan Siyavuşpaşa Sokak'a dönülüp yaklaşık 300 m düz devam edildiğinde değerleme konusu arsalar sağ tarafta yer almaktadır.



Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Konumu

Gayrimenkullerin güney komşuluğunda, Siyavuşpaşa Sokak karşısında Bizimkent 196 Ada, kuzeyinde D-100 Karayolu karşısında Vetro City projesi vardır. Değerleme konusu parsel ile D-100 Karayolu arasında yaklaşık 20 m genişliğinde bir çamlık alan bulunmaktadır. 184 Ada 1 Parselin yaklaşık 30 m kuzeyinde, D-100 Karayolu üzerinde metrobüs Cumhuriyet Mahallesi istasyonu yer almaktadır.



Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yakın Çevresi

Arsaların yaklaşık 300 m güneydoğusunda Özel Medicana Hastanesi, yaklaşık 400 m batısında BEKO Fabrikası, yaklaşık 800 m kuzeybatısında AUTOPIA Oto Center vardır. Yakın çevresinde çok sayıda konut projesi, ticaret merkezi ve alışveriş merkezi bulunmaktadır. D-100 Karayolu'na ve Metrobüs istasyonuna çok yakın olması nedeniyle konu mülklere özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım çok rahattır. Parseller Atatürk Havalimanına yaklaşık 20 km, Boğaziçi köprüsüne yaklaşık 40 km mesafededirler.

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

		183 Ada 1 Parsel	184 Ada 1 Parsel
İli	:	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü	Beylikdüzü
Mahallesi	:	Kavaklı	Kavaklı
Köyü	:	-	-
Mevkii	:	Ada Çiftliği	Ada Çiftliği
Pafta No	:	F 21	F 21
Ada No	:	183	184
Parsel No	:	1	1
Yüzölçümü	:	2.093,00 m ² ve	4.278,40 m ²
Maliki	:	Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat ve Ticaret A.Ş. 7/200 Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş 11/40 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.119/200 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.19/200	Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat ve Ticaret A.Ş. 13/100 Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş 11/40 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.119/200
Niteliği	:	Arsa	Arsa
Tapu Tarihi (Kiler GYO Hissesi)	:	119/200 Hisse 25.03.2009 19/200 Hisse 15.05.2014	25/03/2009
Yevmiye No	:	119/200 Hisse 7038 19/200 Hisse 10717	7038
Cilt No	:	21	21
Sayfa No	:	2053	2054

5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS portalından temin edilen 02.12.2014 tarihli tapu kayıt örneğine göre gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

183 Ada 1 Parsel

Kamu Haczi: Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat ve Ticaret A.Ş hissesi üzerinde Küçükçekmece Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 04.02.2010 tarih 2010/1122 sayılı haciz yazısı ile 04.02.2010 tarih 1959 yevmiye numarası ile

İcrai Haciz: Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat ve Ticaret A.Ş hissesi üzerinde Bakırköy 6.İcra Müdürlüğü'nün 12.02.2010 tarih 2008/14831 sayılı yazısı ile 19.02.2010 tarih 2960 yevmiye numarası ile yevmiye numarası ile

184 Ada 1 Parsel

Kamu Haczi: Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnaaat ve Ticaret A.ř hissesi üzerinde Kckekmece Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 04.02.2010 tarih 2010/1122 sayılı haciz yazısı ile 04.02.2010 tarih 1959 yevmiye numarası ile

İcrai Haciz: Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnaaat ve Ticaret A.ř hissesi üzerinde Bakırköy 6.İcra Müdürlüğü'nün 12.02.2010 tarih 2008/14831 sayılı yazısı ile 19.02.2010 tarih 2960 yevmiye numarası ile yevmiye numarası ile

Tapu kayıt rneği rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son  Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

184 Ada 1 Parsel'in 19/200 hissesi İsmail Grsel zkan adına kayıtlıyken, söz konusu hisse 15.05.2014 tarihinde 10717 yevmiye numarası ile satış işleminden Kiler GYO A.ř mülkiyetine geçmiştir.

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

Parsellerin zerindeki haciz şerhleri Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnaaat Sanayi ve Ticaret A.ř. hissesi üzerinde konulmuş olup Kiler GYO hisseleri üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Kiler GYO'ya ait hisselerin tapu kayıtları açısından GYO portföyüne alınmasında sakınca yoktur.

5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Beylikdüzü Belediyesi'nin 01.12.2014 tarihli imar durum belgesine göre parsellerin mevcut imar durumu aşağıda verilmiştir;

183 Ada 1 Parsel

21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda 183 Ada 1 Parsel'in bir kısmı, yapılaşma koşulları E:2.00 ve Hmax: 27.50 metre olmak üzere "Konut Alanı", bir kısmı "İmar Yolu" olarak planlanmıştır.

Beylikdüzü Belediyesi İmar ve şehircilik Müdürlüğü'nde görevlinin paftası üzerinde yaptığı ölçmeye göre 183 ada 1 parselin "İmar Yolu" olarak belirlenen alanı ~200 m², "Konut Alanı" olarak belirlenen kısmı ~1.893 m² dir.

184 Ada 1 Parsel

Kısmen E:2,00 hmax:27,50 yapılanma koşullarında konut alanında, kısmen Belediye Hizmet Alanında* (BHA) kalmaktadır. Beylikdüzü Belediyesi'nde görevli personelin, dijital ortamda imar planı üzerinde



yapmış olduğu ölçüme göre parselin Konut Alanında kalan kısmı yaklaşık 2.365m², Belediye Hizmet Alanı'nda kalan kısmı yaklaşık 1.913 m² dir.

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

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

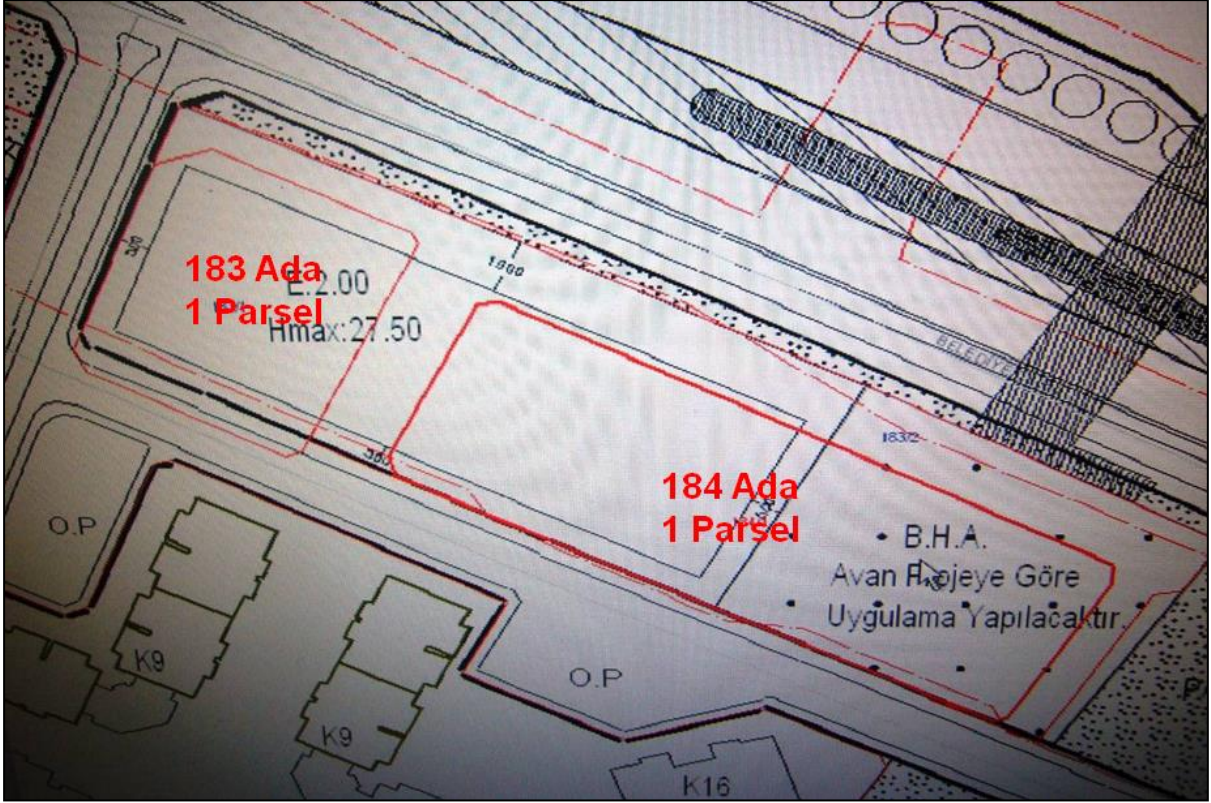
Bu sebeple, 183 Ada 1 Parsel ile 184 Ada 1 Parsel'in bulunduğu bölümden Bakırköy-Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı geçtiğinden söz konusu raylı sistem güzergahı üzerinde bulunan parsel alanlarına ilişkin her türlü imar uygulamalarında Ulaşım Daire Başkanlığı- Ulaşım Planlama Müdürlüğü-Raylı Sistem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

Plan Notlarına Göre Belediye Hizmet Alanları;

Bu alanlarda kütüphane, semt konağı, tiyatro, sinema, çok amaçlı salon, nikâh dairesi, çay bahçesi, eğlence ve dinlenme merkezi, belediye ek hizmet binaları, belediye çarşısı, spor tesisi, kapalı ve açık otoparklar vb belediye hizmetleri ile ilgili tesisler yapılabilir.

Plan Notlarına Göre Konut Alanları;

Ayrık nizam konut alanlarında parsel cephesi 14m den küçük parsellerde bahçe mesafesi 3m olacaktır. Parsel cephesi 12 m den küçük olan parsellerde tevhit şartı getirilecektir.



5.3.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada parseller üzerinde geliştirilmiş herhangi bir onaylı proje veya yapı ruhsatının bulunmadığı öğrenilmiştir. Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 01.12.2014 tarih 39731731-310.05-60654 sayılı imar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

Son üç yıllık dönem içerisinde değerlendirme konusu taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olduklarından ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığından proje, yapı ruhsatı gibi herhangi bir belge yoktur.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

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

5.4 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar halen otopark olarak kullanılmaktadır. Zeminler toprak olup parsellerin üzerinde sınırları belirleyen herhangi bir işaret yoktur. Parsellerin şekli oldukça düzgün olup, dikdörtgen şekle sahiptir.

Konu gayrimenkullerin, Derviş Eroğlu Caddesi, Siyavuşpaşa Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. Ayrıca parsellerin D-100 yanyola cephesi olan kısmına komşu, arsaları D-100 karayolu yan yolundan ayıran ağaçlar bulunmaktadır.

5.4.1 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu parseller Beylikdüzü ilçesi sınırları içerisinde, D-100 Karayolu'ndan yaklaşık 20 m içeride yer almaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu noktaya özel araçlar ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla ulaşım sağlanmaktadır.
- Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp zemin topraktır.
- Arsalar düz bir topografyaya sahiptir.
- 183 Ada 1 parsel yaklaşık olarak kare geometrik şekle, 184 Ada 1 parsel yaklaşık olarak dikdörtgen geometrik şekle sahiptir.
- Bölge ticari ve konut anlamında gelişmekte olan bir bölgedir.
- 184 Ada 1 Parselin Siyavuşpaşa Sokak'a yaklaşık 109 metre, güneydoğu komşuluğundaki parka yaklaşık 40 metre cephesi vardır.
- 183 Ada 1 Parselin Derviş Eroğlu Caddesi'ne yaklaşık 45 metre, Siyavuşpaşa Sokak'a yaklaşık 46 metre cephesi vardır.
- Arsaların konumları itibarıyla D-100 karayolundan görünürlükleri, satış ve pazarlama kabiliyetleri yüksektir.



- Avcılar-Beylikdüzü Metrobüs hattı ve arsalarla yaklaşık 30 metre mesafede bulunan metrobüs durağı ile bölgenin ulaşılabilirliği artmıştır.

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

- Parseller düzgün bir geometrik şekle, düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Bulunduğu bölgenin yüksek ticari potansiyeli bulunmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Taşınmazların D-100 karayolundan görünürlüğü yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Cumhuriyet Mahallesi metrobüs durağı parsellere yaklaşık 30 m mesafede bulunmaktadır.

Zayıf Yönler

- Gayrimenkuller hisseli mülkiyet durumundadır.
- 184 Ada 1 No'lu parselin bir kısmı belediye hizmet alanında kalmakta olup kamulaştırması gerekmektedir.
- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededirler.

Fırsatlar

- Yapımı planlanan Bakırköy-Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı tamamlandığında bölgeye ulaşım daha da kolaylaşacaktır.
- Bölge yatırımcıların tercih ettiği, konut, AVM ve ulaşım projelerinin olduğu ve bu doğrultuda gelişen bir bölgedir.

Tehditler

- İstanbul'a yapımı planlanan 3. Havalimanı ve inşaatı süren 3. Boğaz Köprüsü ile İstanbul'a kurulması planlanan yeni yerleşim alanları kentin kuzey kesiminde yer aldığından gelecekte gelişimin İstanbul'un kuzeyinde daha hızlı olabileceği değerlendirilmektedir.

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

Mahallinde yapılan araştırmada D-100 karayolu üzeri kat karşılığı emsal arsa bilgisine ulaşamamış olup bölgede gayrimenkul konusunda hizmet veren firmalarla yapılan görüşmelerde Beylikdüzü'nde D-100 karayoluna cepheli arsalar için kat karşılığı oranlarının genellikle %60 mal sahibi, %40 müteahhit şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Bölgede konu mülklere yakın mesafedeki benzer temel özelliklere sahip satılık arsa verileri ile ilgili incelemeler yapılmıştır.

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

Arsa Emsalleri

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Beylikdüzü D-100 karayolu yakını	D-100 Karayolu'na yaklaşık 1 km mesafede E:1,50 konut imarlı hmax:18:50 konut imarlı arsa	5.274	11.664.000 TL (5.221.00 USD)	2.211 TL (990 USD)	Akev Emlak 0212 875 24 44
Emsal 2	Beylikdüzü Hadımköy kavşağı yakını Autopya yanı	D-100 Karayolu'na 2. Parsel durumunda Shell akaryakıt istasyonu arkası cepheli E:2,50 hmax:serbest konut imarlı arsa	7.700	11.555.000 USD (yaklaşık 1 yıl önce satılmış)	1.500 USD	Aktif Emlak 0212 875 65 95
Emsal 3	Haramidere Carrefour Karşısı Hasırcılar AVM yanı	D-100 Karayolu Haramidere kavşağının güneybatı köşesinde E:2,50 Ticaret+Hizmet imarlı köşe arsa	18.796	27.000.000 USD	1.437 USD	Özyapı Gayrimenkul 0212 269 29 72
Emsal 4	Beylikdüzü TÜYAP yakını	D-100 Karayolu'na cepheli, E:2,00 konut+ticaret imarlı arsa	5.100	10.000.000 USD	1.961 USD	Birbey Gayrimenkul 02123 871 04 91
Emsal 5	Beykent Adnan Kahveci Mahallesi	D-100 Karayolu'na yaklaşık 2,5 km mesafede E:1,50 konut imarlı arsa	3.811	9.250.000 TL (4.130.000 USD)	1083 USD	Ünal Emlak 0212 281 27 65
Emsal 6	Beylikdüzü Cumhuriyet Mahallesi	Konu mülklere yakın konumda D-100 karayolu yan yoluna cepheli E:1,75 konut imarlı arsa	1.750	5.000.000 USD	2.857 USD	Ansia Gayrimenkul 0212 225 54 28

- **26.12.2014 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Alış Kuru: 2,23182 TL**
- Satışta olan arsaların satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde Beylikdüzü'nde D-100 Karayolu'na cepheli arsaların 1.500 USD/m² ile 1.750 USD/m² arası bedelle alıcı bulabildiği öğrenilmiştir.
- Beylikdüzü Belediyesi Emlak Servisinde yapılan araştırmada, emlak vergisine esas birim metrekare arsa rayicinin taşınmazların cephesinin bulunduğu Siyavuşpaşa Sokak'ta 523 TL, Derviş Eroğlu Caddesi'nde 595 TL olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Emsaller değerlendirilirken satılık arsaların satış fiyatları üzerinden pazarlık payı muhtemel emlakçı komisyonları ve emlak alım-satım masrafları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların mevkii, konumu, parsel alanları, imar fonksiyonları ve yapılanma koşulları, çevresinin teşekkül tarzı göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsaların konut imarlı kısımlarının emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri **1.666 USD/m²** olarak takdir edilmiştir. olarak kabul edilmiştir.

EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU												
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Alan m ²	5274	m ²	7700	m ²	18796	m ²	5100	m ²	3811	m ²	1750	m ²
İstenen Fiyat USD	5.221.000		11.555.000		27.000.000		10.000.000		4.130.000		5.000.000	
Pazarlıklı Fiyat* USD	4.500.000		11.555.000		26.000.000		9.000.000		3.500.000		4.000.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	-25%		-20%		-10%		-15%		-25%		0%	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		-15%		0%		0%		0%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	-20%		20%		25%		0%		-20%		-10%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	1237	USD/m ²	1501	USD/m ²	1383	USD/m ²	2029	USD/m ²	1332	USD/m ²	2514	USD/m ²
Emsal Ortalaması	1.666											USD/m ²

183 Ada 1 Parselin Konut İmarlı Alanı: 1.893 m² X 1.666 USD/m² X 2,3182 TL = 7.310.995 TL

184 Ada 1 Parselin Konut İmarlı Alanı: 2.365 m² X 1.666 USD/m² X 2,3182 TL = 9.133.917 TL

Olarak hesaplanmıştır.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu arsalar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı/ Geliştirme Yaklaşımı

Parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin değer tespiti için proje değerlendirme yöntemi kullanılmıştır.

Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Konu taşınmazlara ait inşaat alanı hesabında 14/9/2013 tarihli, 28765 nolu Tıp İmar Yönetmeliği " dikkate alınmıştır. Yönetmelikteki aşağıda yer alan maddeler dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.
 - *Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler emsale dahil edilmez.*
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- İnşaatında kaliteli malzeme ve işçilik kullanılacağı varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- Çalışmalar sırasında Amerikan Doları kullanılmıştır. 1 USD: 2,3182 TL kabul edilmiştir.
- Pazarlama maliyetlerinin proje cirosunun %2'si olacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir Alan: Emsal alana %20 oranında emsal harici alan dahil edilerek hesaplanmıştır.
- Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır



- Sığınak Alanı: Her 20 m² emsal alanı için 1 m² sığınak alanı hesaplanmıştır.
- Otopark alanı: Her araç başına 30 m² otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı %10 olarak alınmıştır.
- Konut satış fiyatı artışının %5 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Projedeki konut ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dâhil inşasına değerlendirme tarihi itibarıyla başlanarak 31.12. 2016 itibarıyla tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamındaki konutların, projenin inşaatının başlaması ile birlikte, 2 yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.
- Konutların satışının inşaatın başlaması ile satışa sunulacağı varsayılmıştır.

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

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (183/1)	
Ada	183
Parsel	1
Net Alanı(m ²)	1.893,00
Net Arsa Alanı	1.893
TAKS	0,25
Emsal	2,00
Taban Alanı(m ²)	420,67
Emsal Alanı(m ²)	3.786
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%
Emsal Harici Alan (m ²)	757
Satılabilir Alanı(m ²)	4.543
Ortalama Daire Alanı(m ²)	100,00
Daire Adedi	45
Otopark Adedi	45
Otopark Alanı	1.363
Sığınak	189
Sosyal Tesis	200
Toplam bodrum kat(m ²)	1.752
Brüt İnşaat Alanı (m ²)	6.295
Daire Adedi	45
Peyzaj Alanı(m ²)	1.472

MALİYET HESAPLARI (183/1)

Arsa Alanı, m ²	1.893
Ortak Alanlar (Sosyal Tesis)	200
Otopark sığınak (m2)	1.552
Satılabilir Alan (m2)	4.543
Toplam Brüt İnşaat Alanı (m2)	6.295
Ortalama Brüt Ünite Alanı (m2)	100,00
Ünite Sayısı	45
Peyzaj + Açık Otopark Alanı (m2)	1.472

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ² / adet	USD/m ²	USD
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	4.543	450	2.044.440
Sosyal tesis	200	350	70.000
Otopark	1.552	200	310.452
TOPLAM BİNA MALİYETİ,USD			2.424.892
BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı	1.472	50	73.617
Altyapı Maliyeti	1.893	50	94.650
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, USD			168.267
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			
			2.593.159
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,5%		64.829
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	3,5%		90.761
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		25.932
Yasal İzinler & Danışmanlık	3,0%		77.795
Teslim	3,0%		77.795
Rezerv	2,0%		51.863
Müteahhit Ücreti	10,0%		259.316
TOPLAM DİĞER MALİYETLER, USD			648.290
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, USD			3.241.448
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET			515

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (183/1)

Satılabilir Alan (m2)	4.543			
Ünite Sayısı	45			
Ünite Birim Satış Değeri, USD/m ²	1.650			
Ünite Alanı (m2)	100			
Arsa Alanı (m2)	1.893			
Konut Değer Artış Oranı	5,0%			

		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
	TOPLAM		1	2

Daire Satış Gelirleri				
Ünite Satış Değeri (USD)			165.000	173.250
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	1675		1.650	1.733
Fiyat Artışı				5,0%
Satış Hızı			70%	30,0%
Satış Adedi	45		32	14
Satılan Metrekare			3180	1363
Toplam Satış Gelirleri (USD)	7.608.724	0	5.247.396	2.361.328

Giderler				
Satış - Pazarlama (USD)	%2,0		104.948	47.227
Toplam Giderler	152.174		104.948	47.227

Brüt Gelir	7.456.550		5.142.448	2.314.102
-------------------	------------------	--	------------------	------------------

Geliştirici Karı	10,0%		524.740	236.133
Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım			40%	60%
Geliştirme Maliyeti	3.241.448		1.296.579	1.944.869

Nakit Akışları	3.454.229	0	3.321.129	133.100
-----------------------	------------------	----------	------------------	----------------

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Risk Primi	5,00%	5,50%	6,00%
İNDİRGEME ORANI	9,50%	10,00%	10,50%
ARSA BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	3.143.974	3.129.179	3.114.524
ARSA BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	7.288.360	7.254.064	7.220.088
ARSA BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	7.290.000	7.250.000	7.220.000

MALİYET HESAPLARI (184/1)

Arsa Alanı, m ²	2.365
Ortak Alanlar (Sosyal Tesis) (m2)	200
Otopark sığınak (m2)	1.939
Satılabilir Alanı (m2)	5.676
Toplam Brüt İnşaat Alanı (m2)	7.815
Ortalama Brüt Ünite Alanı (m2)	100,00
Ünite Sayısı	57
Peyzaj + Açık Otopark Alanı (m2)	1.839

	Miktar m ² / adet	Birim USD/m ²	Toplam USD
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	5.676	450	2.554.200
Sosyal tesis	200	350	70.000
Otopark	1.939	200	387.860
TOPLAM BİNA MALİYETİ, USD			3.012.060
BİNA DIŞI MALİYETLER, USD			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı	1.839	50	91.972
Altyapı Maliyeti	2.365	50	118.250
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, USD			210.222
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, USD			3.222.282
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,5%		80.557
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	3,5%		112.780
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		32.223
Yasal İzinler & Danışmanlık	3,0%		96.668
Teslim	3,0%		96.668
Rezerv	2,0%		64.446
Müteahhit Ücreti	10,0%		322.228
TOPLAM DİĞER MALİYETLER, USD			805.571
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, USD			4.027.853
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET			515

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (184/1)

Satılabilir Alan	5.676			
Unite Sayısı	57			
Unite Birim Satış Değeri, USD/m ²	1.650			
Unite Alanı	100			
Arsa Alanı	2.365			
Konut Değeri Artış Oranı	5,0%			
		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
	TOPLAM	0	1	2
Daire Satış Gelirleri				
Ünite Satış Değeri (USD)			165.000	173.250
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	1.675		1.650	1.733
Fiyat Artışı				5,0%
Satış Hızı			70%	30,0%
Satış Adedi	57		40	17
Satılan Metrekare			3973	1703
Toplam Satış Gelirleri (USD)	9.505.881	0	6.555.780	2.950.101
Giderler				
Satış - Pazarlama (USD)	%2,0		131.116	59.002
Toplam Giderler	190.118		131.116	59.002
Brüt Gelir	9.315.763	0	6.424.664	2.891.099
Geliştirici Karı	10,0%		655.578	295.010
Geliştirme Maliyeti Yüzdesel Dağılım			40%	60%
Geliştirme Maliyeti	4.027.853		1.611.141	2.416.712
Nakit Akışları	4.337.323	0	4.157.945	179.377

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Risk Primi	2,50%	2,50%	2,50%
İNDİRGEME ORANI	9,50%	10,00%	10,50%
ARSA BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	3.946.776	3.928.157	3.909.713
ARSA BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	3.950.000	3.930.000	3.910.000
ARSA BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	9.149.415	9.106.254	9.063.497
ARSA BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	9.150.000	9.110.000	9.060.000

6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu arsaların proje geliştirme yöntemine göre boş arazi değerleri 183 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa için 7.250.000 TL olarak, 184 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa için 9.110.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Proje değerleri ise 183 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa için 11.540.000 TL olarak TL, 184 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa için 11.050.000 TL olarak hesaplanmıştır.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu arsaların nihai değer tespiti emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemine göre bulunan değerlerin aritmetik ortalamaları alınarak bulunmuştur. Bulunan bu değerler üzerinden Kiler GYO A.Ş. hissesine düşen paylar hesaplanmıştır.

Arsalardan 183 Ada 1Parselin 119/200 hissesi, 184 Ada 1parselin ise 138/200 hissesi Kiler GYO mülkiyetinde olup, Kiler GYO mülkiyetinde kısımların hesaplaması aşağıdaki gibidir.

183 Ada 1Parsel	Birim Metrekare Satış Değeri (USD)	Birim Metrekare Satış Değeri (TL)	Büyükölük(m2)	Toplam (TL)
Parselin Nihai Değeri	1.659	3.846	1.893	7.280.000
Parselin Kiler GYO Hissesi Nihai Değeri (119/200)				4.331.600
Parselin Kiler GYO Hissesi Yaklaşık Nihai Değeri (119/200)				4.332.000

184 Ada 1 Parsel	Birim Metrekare Satış Değeri (USD)	Birim Metrekare Satış Değeri (TL)	Düzeltilme Katsayısı	Büyüklik(m2)	Toplam (TL)
Belediye Hizmet Alanı	1663	3.855	0,8	1.913	5.899.947
Konut Alanı	1663	3.855		2.365	9.117.469
Parselin Nihai Değeri					15.017.416
GYO Hissesi Nihai Değeri (138/200)					10.362.017
Kiler GYO Hissesi Yaklaşık Nihai Değeri (138/200)					10.360.000

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre

183 Ada 1 Parselde kayıtlı arsanın konut imarlı kısmının gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan değeri 7.250.0000 TL, 184 Ada 1 Parselde kayıtlı arsanın konut imarlı kısmının gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan değeri 9.110.000 TL dir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre

183 Ada 1 Parselin Konut İmarlı Alanı: $1.893 \text{ m}^2 \times 1.666 \text{ USD/m}^2 \times 2,3182 \text{ TL} = 7.310.995 \text{ TL}$

184 Ada 1 Parselin Konut İmarlı Alanı: $2.365 \text{ m}^2 \times 1.666 \text{ USD/m}^2 \times 2,3182 \text{ TL} = 9.133.917 \text{ TL}$

Bölgede yeterli sayıda arsa emsali bulunması ve emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan verilerin ve kabullerin, proje geliştirme yönteminde kullanılan verilere göre daha somut olmaları sebebiyle nihai değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

Her iki yaklaşım ile hesaplanan değerler birbirine çok yakın olup nihai değer takdirinde bu iki yöntem ile hesaplanan değerlerin ortalaması alınmıştır.

Buna Göre:

183 Ada 1 Parselin Konut İmarlı Alanının Değeri: $(7.250.0000 \text{ TL} + 7.310.995 \text{ TL}) / 2 = 7.280.498 \text{ TL}$
 $\approx 7.280.000 \text{ TL} (3.140.582 \text{ USD})$

184 Ada 1 Parselin Konut İmarlı Alanının Değeri $(9.110.000 \text{ TL} + 9.133.917 \text{ TL}) / 2 = 9.117.469 \text{ TL}$
 $\approx 9.120.000 \text{ TL} (3.934.100 \text{ USD})$

184 Ada, 1 No'lu Parselin Belediye Hizmet alanında(BHA) kalan 1.913 m^2 lik kısmı, Düzenleme Ortaklık Payı kapsamında olmayıp Kamu Ortaklık Payı (KOP) kapsamında, ilgili kurum tarafından kamulaştırılacaktır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun kamulaştırma bedel tespiti ile ilgili maddesine dayanarak çevre rayicinden kamulaştırılacağı, değerlendirilmiş ve parselin belediye hizmet alanı imarlı kısmının konut imarlı kısmı ile aynı değerde kamulaştırılacağı varsayılmıştır. Ancak, parselin Belediye Hizmet Alanı'nda kalan kısmı için henüz bir kamulaştırma kararı alınmamış olması



ve ne zaman kamulaştırılacağına belli olmaması nedeniyle parselin bu kısmı için %20 değer düşüklüğü hesaplanmıştır.

Buna Göre: 184 Ada 1 Parselin Belediye Hizmet Alanı İmarlı Alanının Değeri (3.855 TL/m² X 1.913 m² X 0,80 =5.899.947 TL ~5.900.000 TL (2.545.100 USD)

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 taşınmazlardan 184 Ada 1 parselde kayıtlı arsanın 19/200 hissesi için şirketimiz tarafından 14.05.2014 tarihinde 2014-018-GYO-002 rapor numarası ile rapor tanzim edilmiştir. Söz konusu raporda 184 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın 19/200 hissesi için 1.285.672 TL değer takdir edilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin, arsa olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cepheleri, alan ve konumu, imar durumu, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirme konusu parsellerin KİLER GYO A.Ş ye ait hisselerinin

31.12.2014 Tarihli

183 ADA 1 PARSEL (KDV HARİÇ)		
PAZAR DEĞERİ (TL)	4.332.000	.-TL
PAZAR DEĞERİ (USD)	1.869.000	.USD
183 ADA 1 PARSEL (KDV DÂHİL)		
PAZAR DEĞERİ (TL)	5.112.000	.-TL
PAZAR DEĞERİ(USD)	2.205.000	.USD

184 ADA 1 PARSEL (KDV HARİÇ)		
PAZAR DEĞERİ (TL)	10.360.000	.-TL
PAZAR DEĞERİ (USD)	4.470.000	.USD
184 ADA 1 PARSEL (KDV DÂHİL)		
PAZAR DEĞERİ (TL)	12.225.000	.-TL
PAZAR DEĞERİ(USD)	5.275.000	.USD


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

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız

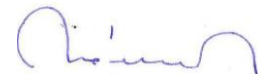
Hazırlayan
Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı



Kontrol Eden
Dilek YILMAZ AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı



Onaylayan
Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı





9 EKLER

1- Tapu Fotokopileri

2- Tapu Kayıt Örnekleri

3-İmar Durum Yazıları

4-Fotoğraflar

5-Özgeçmişler

6-Lisans Belgeleri Fotokopileri