

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İSTANBUL İLİ -BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ

183 ADA 1 PARSEL VE 184 ADA 1 PARSEL

D-100 KENARI 2 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-018-GYO-010

Değer Tarihi: 31.12.2015

Rapor Tarihi: 08.01.2016



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	:	08. 01. 2016
Rapor No	:	2015-018-GYO-010
Değerleme Tarihi	:	01.10. 2015- 31.12.2015
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	:	Konu Gayrimenkullerin 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

KİLER GYO A.Ş.' ye Ait Hisselerin

31.12.2015 Tarihli

183 ADA 1 PARSEL (KDV HARİÇ)		
PAZAR DEĞERİ (TL)	5.152.000	
PAZAR DEĞERİ (USD)	1.838.000	
183 ADA 1 PARSEL (KDV DÂHİL)		
PAZAR DEĞERİ (TL)	6.079.000	
PAZAR DEĞERİ(USD)	2.168.000	
184 ADA 1 PARSEL (KDV HARİÇ)		
PAZAR DEĞERİ (TL)	12.552.000	
PAZAR DEĞERİ (USD)	4.477.000	
184 ADA 1 PARSEL (KDV DÂHİL)		
PAZAR DEĞERİ (TL)	14.811.000	
PAZAR DEĞERİ(USD)	5.283.000	

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Önder ÖZCAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ AYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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



ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Küresel Ekonomik Görünüm.....	7
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	7
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	12
4.5	Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler.....	14
4.5.1	Beylikdüzü İlçesi	19
4.5.2	Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası	20
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	21
5.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	21
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	23

5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	23
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	25
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	25
5.3.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	27
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	27
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	27
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
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	27
5.4	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	27
5.4.1	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	28
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	29
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	29
6.2	Swot Analizi	29
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	30
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	30
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	30
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	30
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	32
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı/ Geliştirme Yaklaşımı.....	32
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	42



6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	42
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	42
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	42
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	43
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	43
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	45
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	45
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	45
8	SONUÇ	46
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	46
8.2	Nihai Değer Takdiri	46
9	EKLER	47



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2016

Rapor Numarası : 2015-018-GYO-010

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 Önder ÖZCAN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 01.10.2015 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 01.10.2015 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi :Zafer Mahallesi Tonguçbaba Caddesi No:96 Kat:3 34513 Haramidere
Esenyurt/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı (Beylikdüzü) Köyü, 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 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) 2014 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 77.695.904 kişidir. Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302 kişi) erkeklerden, yüzde 49,83'ü (38.711.602 kişi) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir.

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

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

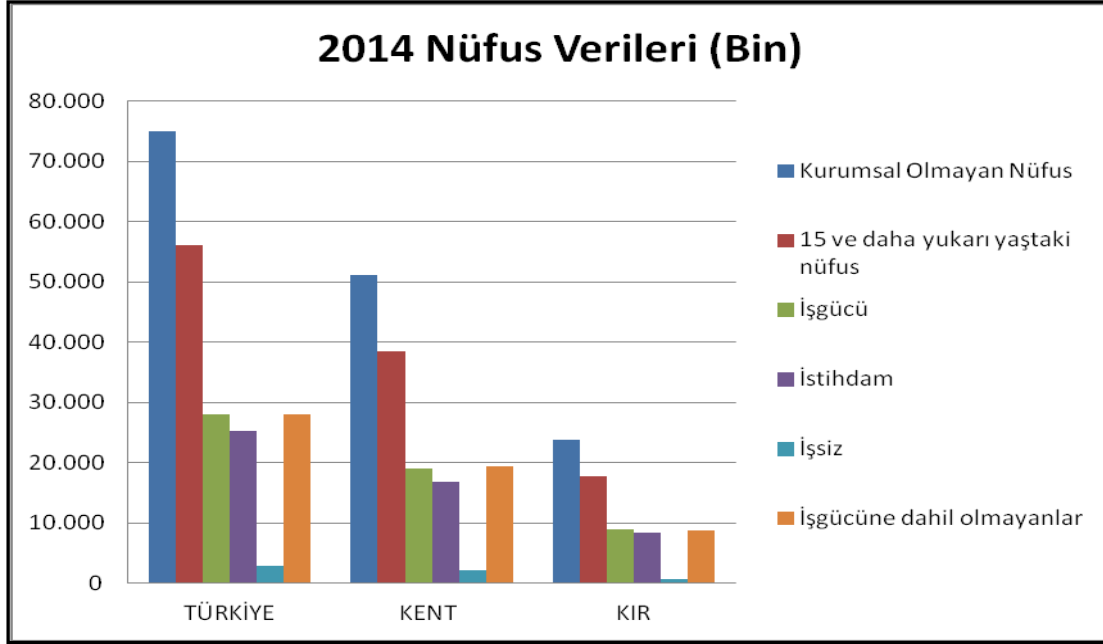
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır..

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

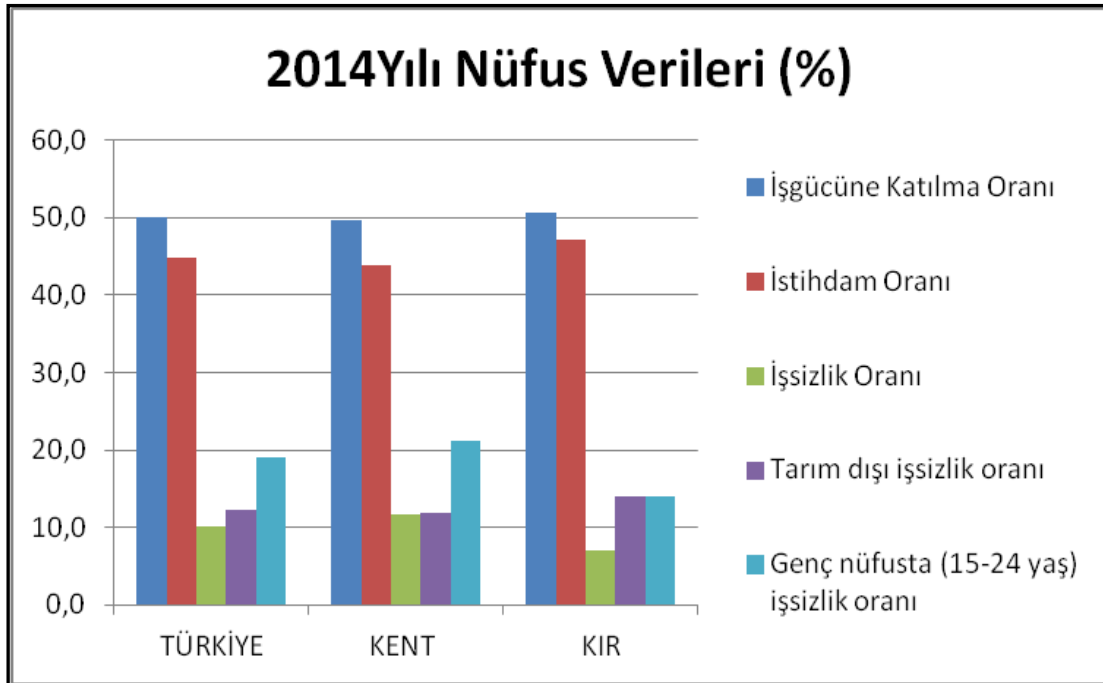
2013 ve 2014 Nüfus Verileri (Kaynak TUIK)

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

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



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



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

4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve

ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir. Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

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

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

Dolar, tahvil ve uzun vadeli yerel para birimi tahvil faizleri ortalama 50 ila 60 baz puan artarak ve hisse senedi fiyatları zayıflamış iken döviz kurları değer kaybetmiştir ya da baskı altına girmiştir.

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

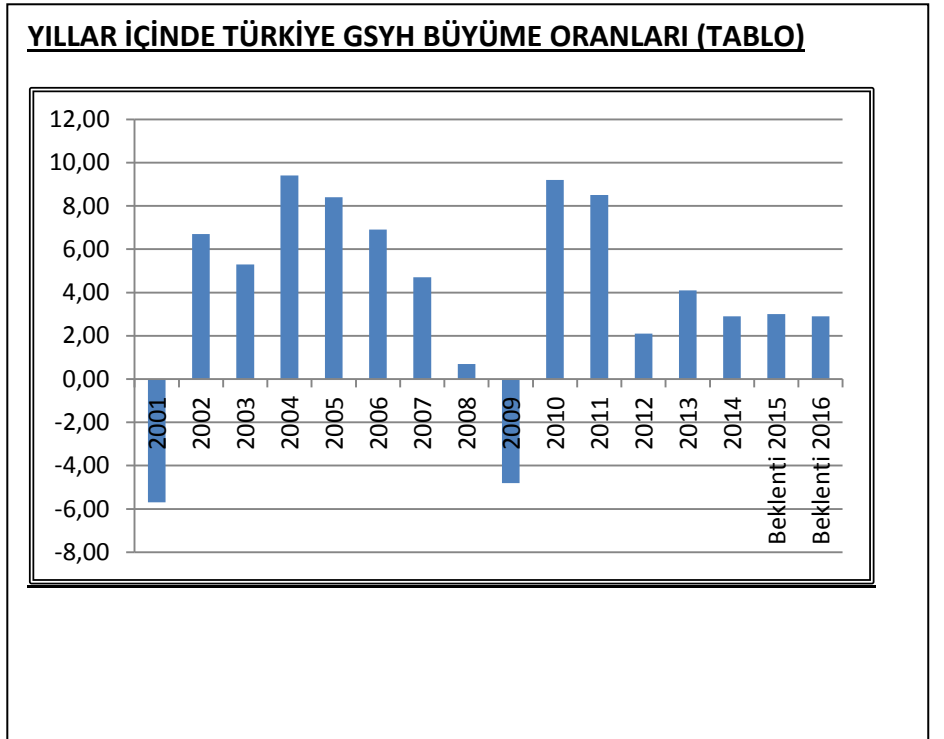
- Çoğu gelişmekte olan piyasa ekonomileri için dış şartlar daha zor bir hal almaktadır. Para devalüasyonu net ihracata yardımcı olurken, zayıf iyileşmelere ve orta vadeli büyüme için beklentilerin orta dereceli olmasına bağlı olarak gelişmiş ekonomilerden gelecek “çekim” in daha önce öngörülenden daha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

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

4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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



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

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

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

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

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

Küresel düzeyde yaşanan istikrarsızlıklar, Türkiye'nin yaşadığı siyasi, ekonomik ve diğer riskler sonucunda Türk Lirası özellikle ABD Doları ve EURO karşısında belirgin değer kayıpları yaşamıştır. Dövizin oldukça yükselmesi nedeniyle özellikle gayrimenkul satışlarında sabit döviz kuru yaklaşımları görülmeye başlanmıştır. Değerleme raporları hazırlanmasında 01.10.2015 Tarihi ile 20.11.2015 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir. Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru 2015 Kasım seçimleri sonrasında da istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Bu dönemde dolar kuru ortalaması 2.91 TL, EURO kuru ortalaması 3.22 TL olarak gerçekleşmiştir. Özellikle gayrimenkul piyasasında ise belirtilen nedenlerden dolayı sabit kur tercih edilmekte ve tercih edilen kur 01.10.2015 Tarihi ile 20.11.2015 Tarihleri arasındaki dönemden daha düşük bir değerden gerçekleşmektedir. Bu nedenle değerlendirme raporunda piyasada gerçekleşen döviz kuruna en yakın kur oran 02.11.2015 Tarihli Merkez Bankası verilerinden elde edilen döviz kuru verileri referans alınmıştır. 02.11.2015 Tarihinde USD döviz kuru 2,8035 TL, EURO döviz kuru ise 3,0898 TL olarak gerçekleşmiş olup değerlendirme raporlarında bu verileri dikkate alınacaktır.

4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör



olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

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

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-mlak 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.

"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.

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)

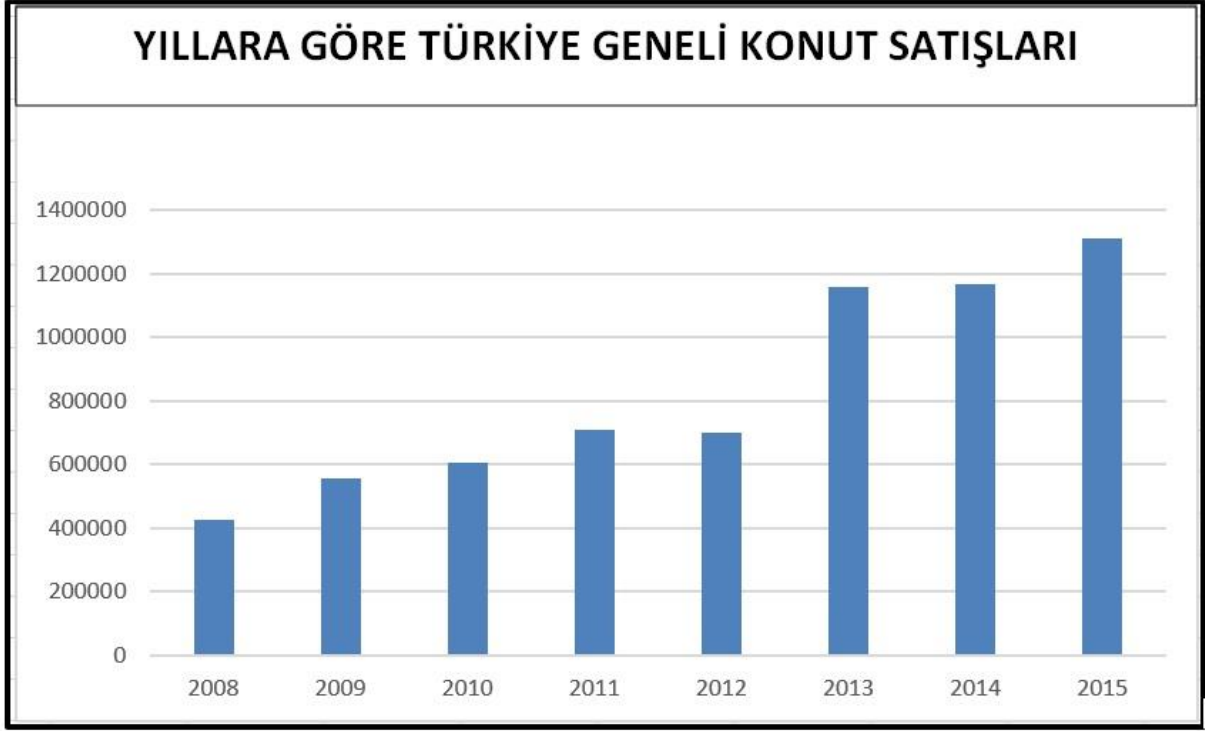
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- 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. Yabancılar konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir.

4.5 Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler

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



2008-2015¹ Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

Son dönemdeki satışlar incelendiğinde, Türkiye’de 2014 yılına kadar konut satışları artış göstermiştir(2012 yılı hariç). Konut satışı artışında, Türkiye’de düşen konut kredisi faiz oranları, deprensellik nedeniyle eskijen konut stoğu, kentsel dönüşüm bilincinin artması gibi sosyal konular öne çıkmıştır. 2013 yılı itibarı ile düşen konut kredisi faiz oranlarının etkisiyle 1.157.190 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2014 Yılına kısmen artan satış rakamları 1.165.381 adet olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre artış gerçekleşmiştir. 2015 yılı satış rakamlarının 1.311.002 adet olacağı tahmin edilmekte olup satış rakamlarının süreceği düşünülmektedir.

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

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

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

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

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

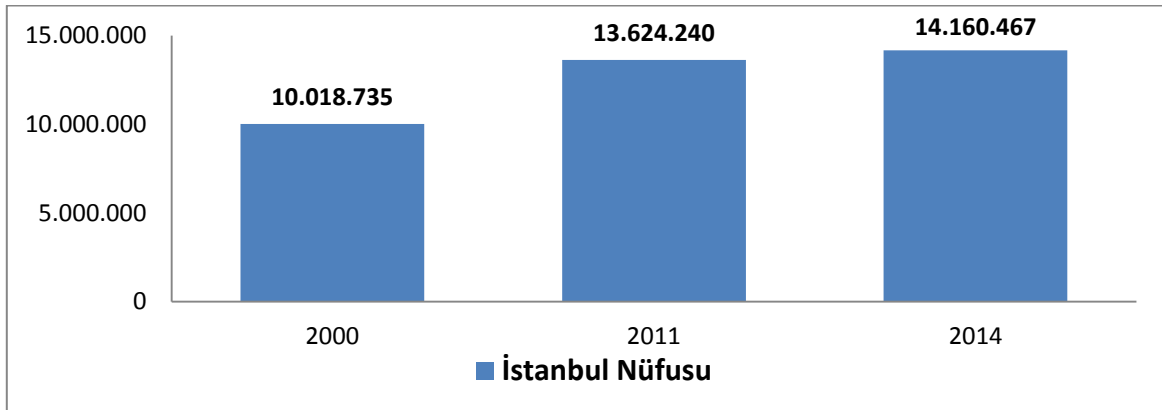
Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul’da nüfus yoğunluğu düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile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

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

Konut ihtiyacını doğuran sebepler incelendiğinde, 3 ana başlık görülmektedir:

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

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



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

- 2000-2011 Yılları Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: 3,68
- 2012 Yılı İstanbul Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü : 3,82

- Nüfus Artış Kaynaklı Konut Talebi: 979.756
- 2000-2011 Yılları Arasında Verilen Ruhsat Verilen Binalardaki Konut Sayısı: 1.084.195

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

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

- 1) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirler dışında olan konutlarda;**
 - a. Net alanı 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

4.6 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 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 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

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

Türkiye'deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarısından 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. 2014 Yılı nüfusunun 262.473 kişidir. Beylikdüzü'nde nüfusun artış sebepleri arasında ulaşımın kolaylığı, önemli ticaret yolları üzerinde olması, ithalat ve ihracat limanına sahip oluşu, ticaretin gelişmesi, İstanbul merkezde nüfusun artması ve konut fiyatlarının yükselmesi, ilçede yüksek

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

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

4.6.3 Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası

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

Gayrimenkul pazarında konut ağırlıklı bir bölge olan Beylikdüzü'nde incelenen konut projeleri ile birim metrekare satış fiyatları şöyledir:

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

Beylikdüzü Konut Projeleri (Kaynak: Reidin.com)

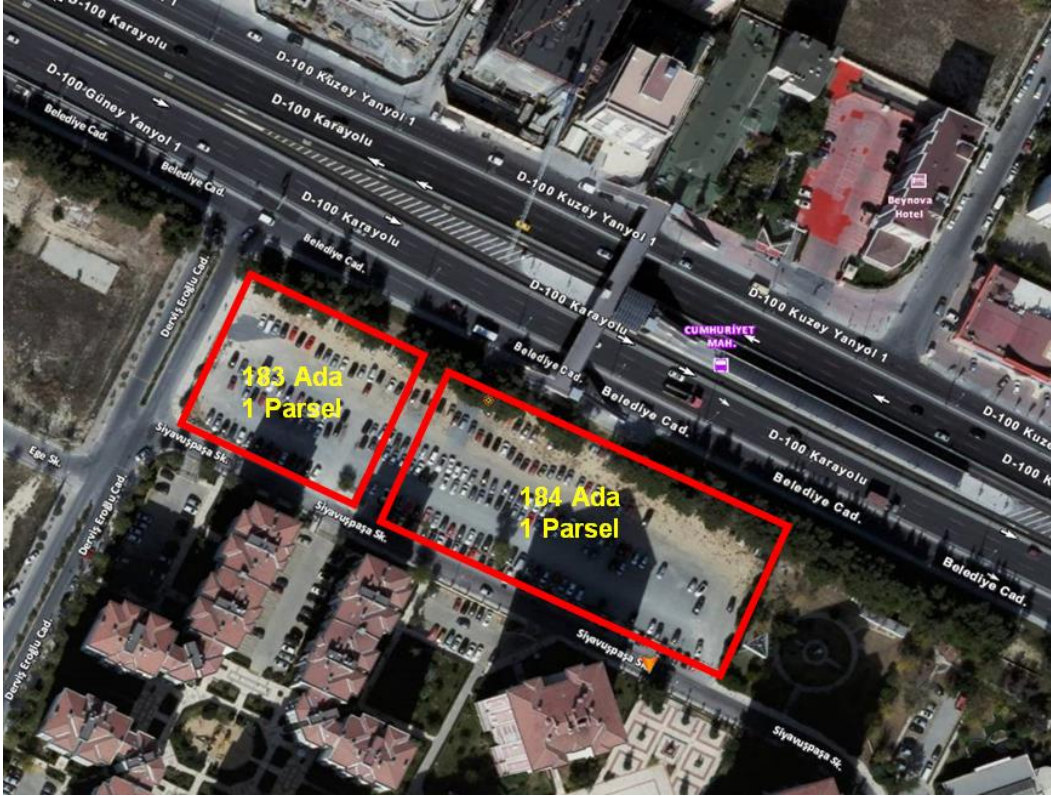
Geliştirilen projelerde birim satış fiyatları **1.327 – 5.455 TL/m²** arasında değişmektedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

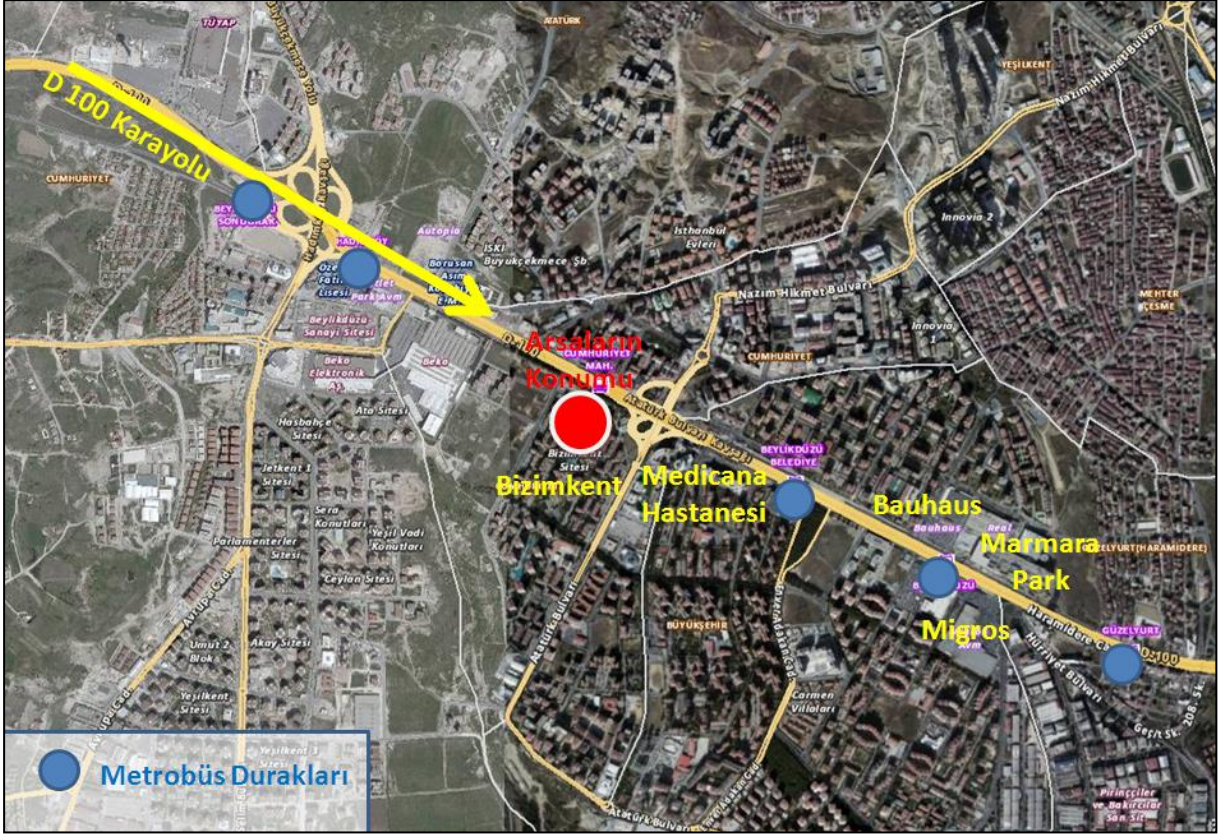
Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Siyavuşpaşa Caddesi ile D-100 Karayolu arasında yer almaktadır.

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 değerlendirme 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. 13/100 Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş 11/40 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.119/200	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
Niteliği	:	Arsa	Arsa
Tapu Tarihi (Kiler GYO Hissesi)	:	119/200 Hisse 25.03.2009	119/200 Hisse 25/03/2009 19/200 Hisse 15.05.2014
Yevmiye No	:	7038	7038, 10717
Cilt No	:	21	21
Sayfa No	:	2053	2054

5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS portalından temin edilen 05.11. 2015 tarihli tapu kayıt örneğine göre gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

183 Ada 1 Parsel

- 04.02.2010 Tarih 1957 Yevmiye numarası ile 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 Kamu Haczi bulunmaktadır.
- 19.02.2010 Tarih 2960 Yevmiye numarası ile yevmiye numarası ile 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 İcrai Haciz kararı bulunmaktadır.

- 10.05.2011 Tarih ve 8107 Yevmiye numarası ile Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat ve Ticaret A.Ş hissesi üzerinde Küçükçekmece Sosyal Güvenlik Merkezinin 05.05.2011 Tarih ve 2011/143 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 809.496,54 TL borç ile kamu haczi bulunmaktadır.
- 30.06.2005 Tarih ve 15856 Yevmiye numarası ile Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat ve Ticaret A.Ş hissesi üzerinde Bakırköy 14.İcra Dairesi'nin 24.06.2015 Tarih ve 2015/7237 Esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 16.944,97 TL bedel ile alacaklı Hüseyin Yayla lehine icrai haciz kararı bulunmaktadır.
- Parsel bütününde tarih ve yevmiye numarası belirtilmeyen “akaryakıt istasyonu olarak ayrılmıştır” şerhi bulunmaktadır.

184 Ada 1 Parsel

- 04.02.2010 Tarih 1959 Yevmiye numarası ile 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 719.969,46 TL bedel ile Kamu Haczi bulunmaktadır.
- 19.02.2010 Tarih 2960 Yevmiye numarası ile yevmiye numarası ile 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 İcrai Haciz kararı bulunmaktadır.
- 30.06.2005 Tarih ve 15856 Yevmiye numarası ile Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat ve Ticaret A.Ş hissesi üzerinde Bakırköy 14.İcra Dairesi'nin 24.06.2015 Tarih ve 2015/7237 Esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 16.944,97 TL bedel ile alacaklı Hüseyin Yayla lehine icrai haciz kararı bulunmaktadır.
- Parsel bütününde tarih ve yevmiye numarası belirtilmeyen “ticaret merkezi olarak ayrılmıştır” şerhi bulunmaktadır.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

184 Ada 1 Parsel'in 19/200 hissesi İsmail Gürsel Özkan adına kayıtlıken, söz konusu hisse 15.05.2014 tarihinde 10717 yevmiye numarası ile satış işleminden Kiler GYO A.Ş mülkiyetine geçmiştir.

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

Parsellerin üzerindeki haciz şerhleri Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde konulmuş olup Kiler GYO A.Ş. hisseleri üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Kiler GYO A.Ş.'ye ait hisselerin tapu kayıtları açısından GYO portföyüne alınmasında sakınca bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Beylikdüzü Belediyesi'nin 09.11.2015 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.

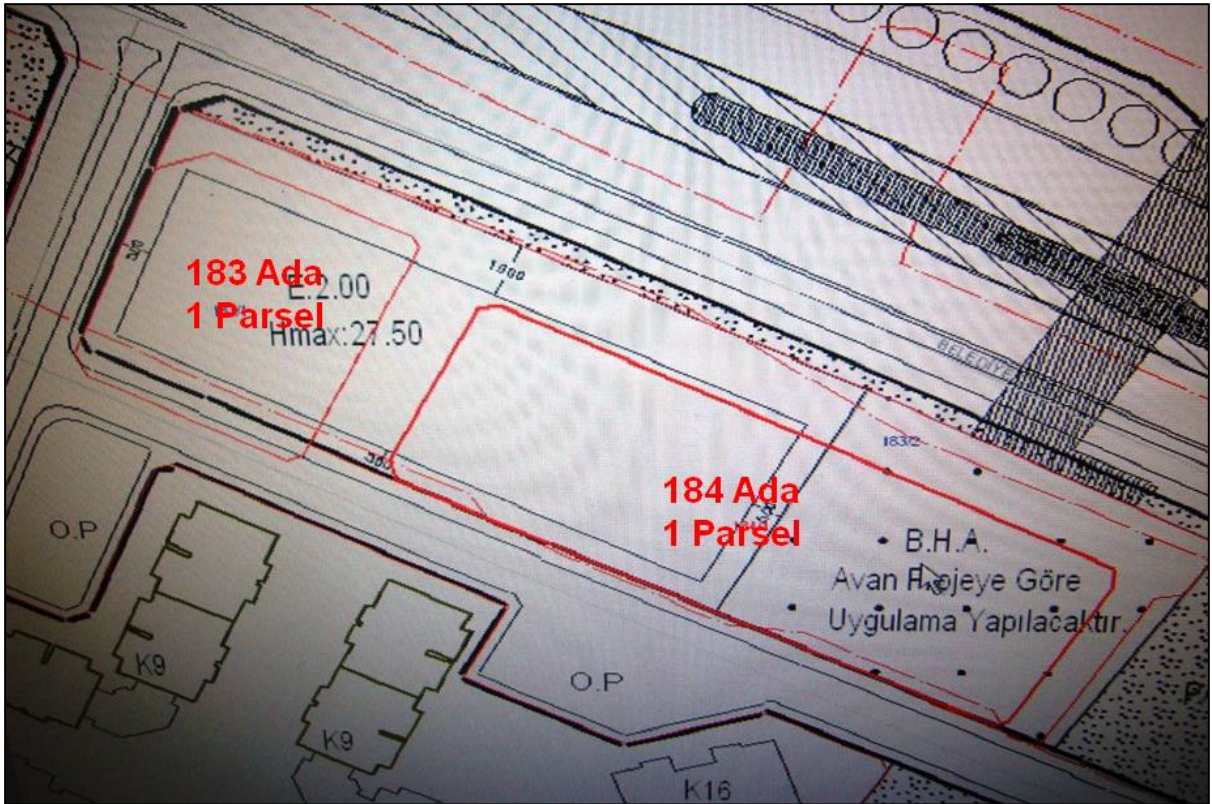
Bu sebeple, 183 Ada 1 Parsel ile 184 Ada 1 Parsel'in bulunduğu bölümden Bakırköy-Beylikdüzü Hafif Raylı Sistem Hattı geçtiğinden söz konusu raylı sistem güzergahı üzerinde bulunan parsel alanlarına ilişkin her türlü imar uygulamalarında Ulaşım Daire Başkanlığı- Ulaşım Planlama Müdürlüğü-Raylı Sistem 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 13.11.2015 tarih 39731731-310.05-19406 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 arsalara 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 (TL)	Birim m2 Fiyatı (TL)	Kaynak
Emsal 1	D-100 (E-5) Cepheli	D-100 cepheli, 18.000 m ² büyüklüğündeki E:2,00 ticaret arsası için 36.000.000,00.-USD istenilmektedir. Terkleri bulunan bir arsadır.	18.000	100,926,000	5,607	Nasyonel Gayrimenkul 0 (531) 899 97 96
Emsal 2	D-100 (E-5) Cepheli	Emsal:3,00, ticaret + Konut Arsası	1.770	16,821,000	9,503	Remaks Delta 0 530 170 24 24
Emsal 3	D-100 (E-5) Cepheli, SKYport Yanı	D-100 cepheli, 18.000 m ² büyüklüğündeki E:3,00 ticaret arsası için 27.000.000,00.-USD istenilmektedir. Terkleri bulunan bir arsası satılmıştır.	18.000	75,694,500	4,205	Emlakçı 0 530 208 75 71
Emsal 4	Aynı Bölge	Aynı bölgede yer alan E:2.00 imarlı arsa	5.102	28,035,000	5,495	Sahibinden 0 (542) 587 99 44
Emsal 5	Aynı Bölge	Aynı bölgede yer alan 5120 m ² büyüklüğündeki arsaya 11.000.000,00.-USD istenilmektedir.	5.120	30,838,500	6,023	Öznur Emlak 0 212 555 55 55

- 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 2.000 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 549,44 TL, Derviş Eroğlu Caddesi'nde 625,08 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 **1.750 USD/m²** olarak takdir edilmiştir. Net konut birim m² yaklaşık değerinin **4.907,00.-TL/m²** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı	100.926.000	16.821.000	75.694.500	28.035.000	30.838.500
Pazarlık Payı	20%	20%	15%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	80.740.800	13.456.800	64.340.325	22.428.000	24.670.800
Büyükölçüm(m2)	18000	1770	18000	5102	5120
Birim M2 Satılık Değeri	4.485,60	7.602,71	3.574,46	4.395,92	4.818,52
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükölçüm Düzeltmesi	20%	0%	20%	10%	10%
İmar Durum Düzeltmesi	0%	-30%	-30%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	20%	-30%	-10%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	5.383	5.307	3.217	4.853	5.291
Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	4.810 TL				

ADA	PARSEL	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	PARSEL TERKİ	NET İMARLI KONUT ALANI	NET BİRİM M ² DEĞERİ	DEĞER	BRÜT M ² BİRİM DEĞERİ
183	1	2.093	200	1.893	4.800	9.086.400	4.341
184	1	4.278	1.913	2.365	4.800	11.352.000	2.653

183 Ada 1 Parselin Konut İmarlı Alanı: $1.893 \text{ m}^2 \times 4.800 \text{ TL/ m}^2 = 9.086.400 \text{ TL} = 9.086.000,00 \text{.-TL}$

184 Ada 1 Parselin Konut İmarlı Alanı: $2.365 \text{ m}^2 \times 4.800 \text{ TL/ m}^2 = 11.352.000 \text{ TL} = 11.352.000,00 \text{.-TL}$

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.

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı m ²	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Konu Mülkün 750m. kuzeydoğusunda,	1990larda Emlakbank tarafından yapılan Bizimkent Sitesi'nde, 136 m ² olarak pazarlanan 3+1 daireye 450.000,00.-TL istenilmektedir.	136	450.000 TL	3.309 TL	KG EMLAK: 0 (533) 471 99 71 0 (212) 559 19 15
Emsal 2	Konu Mülkün 500 m batı cephesinde, Bilge kent Caddesi üzerinde.	Demir Romance Sitesi'nde yer alan 138 m ² olarak pazarlanan 3+1 daireye 600.000,00.-TL istenilmektedir.	138	600.000 TL	4.348 TL	Evbank Gayrimenkul: 0 (507) 344 74 96
Emsal 3	Aynı bölgede	Ginza Lavinya'da 2+1, 140 m ² olarak pazarlanan yeni daireye 570.000,00.-TL istenilmektedir.	140	570.000 TL	4.071 TL	Dünya Emlak: 0 (532) 236 74 67
Emsal 4	Aynı bölgede	Kristal şehirde 156 m ² olarak pazarlanan, 3+1 daireye 560.000,00.-TL istenilmektedir.	156	560.000 TL	3.590 TL	Kaçmaz Emlak: 0 (212) 294 01 81
Emsal 5	Aynı bölgede	Ayışığı Vadi Evlerinde 3+1, 146 m ² olarak pazarlanan 3+1 daireye 530.000,00.-TL istenilmektedir.	146	530.000 TL	3.630 TL	Ay Yapı: 0 (530) 016 48 71

* Kullanım alanları pazarlanan alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan sitelerdeki konut emsalleri yukarıda belirtilmiştir. Konu taşınmazların D-100 cepheli olması ve büro kullanımını da uygun bir alanda yer alması nedeniyle konut birim m² değerinin 4.486,00.-TL/m² (1600,00.-USD) olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı	450.000	600.000	570.000	560.000	530.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	427.500	570.000	541.500	532.000	503.500
Büyükölük(m2)	136	138	140	156	146
Birim M2 Satılık Değeri	3.143,38	4.130,43	3.867,86	3.410,26	3.448,63
Konum Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%	10%
Büyükölük Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%	10%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme (Parselin Şekli)	4%	4%	4%	4%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	24%	24%	24%	25%	25%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	3.910	5.138	4.812	4.249	4.321
Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	4.486 TL				

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 14/09/2013 tarihli, 28765 nolu Tip İmar Yönetmeliği " dikkate alınmıştır. Yönetmelikteki aşağıda yer alan maddeler dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.
 - *Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökölür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kiş 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 öngörölmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörölmüştür. 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.
- 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.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık USD bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,60 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Projeksiyonda indirgeme oranı %11,00 olarak belirlenmiştir.
- 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 itibariyle başlanarak 31.12. 2017 itibariyle 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

Ada	183
Parsel	1
Net Alanı(m2)	1.893,00

Net Arsa Alanı	1.893
TAKS	0,25
Emsal	2,00
Taban Alanı(m2)	420,67
Emsal Alanı(m2)	3.786
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%
Emsal Harici Alan (m2)	757
Satılabilir Alanı(m2)	4.543
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	45
Otopark Adedi	45
Otopark Alanı	1.363
Siğınak	189
Sosyal Tesis	200
Toplam .bodrum Kat	1.752
Brüt İnşaat Alanı	6.295
Daire Adedi	45
Peyzaj Alanı	1.472

Kabuller

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

Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır.

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

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

MALİYET HESAPLARI (183/1)			
Arsa Alanı, m ²	1.893		
Ortak Alanlar (Sosyal Tesis), m ²	200		
Otopark sığınak, m ²	1.552		
Satılabilir Alanı, m ²	4.543		
Toplam Brüt İnşaat Alanı, m ²	6.295		
Ortalama Brüt Ünite Alanı, m ²	100,00		
Ünite Sayısı, m ²	45		
Peyzaj + Açık Otopark Alanı, m ²	1.472		
	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ² / adet	USD/m ²	USD
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	4.543	475	2.158.020
Sosyal tesis	200	350	70.000
Otopark	1.552	200	310.452
TOPLAM BİNA MALİYETİ,USD			2.538.472
BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı, m ²	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			2.706.739
DIĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,5%		67.668
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	3,5%		94.736
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		27.067
Yasal İzinler & Danışmanlık	3,0%		81.202
Teslim	3,0%		81.202
Rezerv	2,0%		54.135
Müteahhit Ücreti	10,0%		270.674
TOPLAM DIĞER MALİYETLER,USD			676.685
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,USD			3.383.423
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET,USD			537

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (183/1) -ARSA

Satılabilir Alan	4.543			
Unite Sayısı	45			
Unite Birim Satış Değeri, USD/m ²	1.600			
Unite Alanı	100			
Arsa Alanı	1.893			
Konut Değer Artış Oranı	5,0%			
			1	2
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
TOPLAM			1	2
Daire Satış Gelirleri				
Ünite Satış Değeri (USD)			160.000	168.000
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	1628		1.600	1.680
Fiyat Artışı				5,0%
Satış Hızı			65%	35,0%
Satış Adedi	45		30	16
Satılan Metrekare			2953	1590
Toplam Satış Gelirleri (USD)	7.396.330	0	4.724.928	2.671.402
Giderler				
Satış - Pazarlama (USD)	%2,0		94.499	53.428
Toplam Giderler (USD)	147.927		94.499	53.428
Brüt Gelir (USD)	7.248.403		4.630.429	2.617.974
Geliştirici Karı	10,0%		472.493	267.140
Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım			40%	60%
Geliştirme Maliyeti	3.383.423		1.353.369	2.030.054
Arsa Nakit Akışları (USD)	3.125.347	0	2.804.567	320.779
Proje Nakit Akışları (USD)	3.864.980	0	3.277.060	587.920

Risksiz Getiri oranı	4,60%	4,60%	4,60%
Risk Primi	5,40%	5,90%	6,40%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	679.467	676.901	674.360
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	680.000	680.000	670.000
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	1.904.885	1.897.692	1.890.567
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	1.900.000	1.900.000	1.890.000

Risksiz Getiri oranı	4,60%	4,60%	4,60%
Risk Primi	5,40%	5,90%	6,40%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	2.944.155	2.936.275	2.928.457
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	2.940.000	2.940.000	2.930.000
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	8.253.938	8.231.847	8.209.929
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	8.250.000	8.230.000	8.210.000

Risksiz Getiri oranı	4,60%	4,60%	4,60%
Risk Primi	5,40%	5,90%	6,40%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	3.623.622	3.613.176	3.602.817
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	3.620.000	3.610.000	3.600.000
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	10.158.823	10.129.540	10.100.496
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	10.160.000	10.130.000	10.100.000

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (184 Ada 1 Parsel)	
Ada	184
Parsel	1
Konut İmarlı Net Alanı(m2)	2.365,00
Net Arsa Alanı	2.365
TAKS	0,25
Emsal	2,00
Taban Alanı(m2)	525,56
Emsal Alanı(m2)	4.730
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%
Emsal Harici Alan (m2)	946
Satılabilir Alanı(m2)	5.676
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	57
Otopark Adedi	57
Otopark Alanı (m2)	1.703
Siğınak (m2)	237
Sosyal Tesis (m2)	200
Toplam .bodrum Kat (m2)	2.139
Brüt İnşaat Alanı (m2)	7.815
Daire Adedi	57
Peyzaj Alanı (m2)	1.839
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 (184/1)			
Arsa Alanı, m ²	2.365		
Ortak Alanlar (Sosyal Tesis), m ²	200		
Otopark sığınak , m ²	1.939		
Satılabilir Alanı, m ²	5.676		
Toplam Brüt İnşaat Alanı, m ²	7.815		
Ortalama Brüt Ünite Alanı , m ²	100,00		
Ünite Sayısı, m ²	57		
Peyzaj + Açık Otopark Alanı, m ²	1.839		
	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ² / adet	USD/m ²	USD
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	5.676	475	2.696.100
Sosyal tesis	200	350	70.000
Otopark	1.939	200	387.860
TOPLAM BİNA MALİYETİ,USD			3.153.960
BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı, m ²	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			3.364.182
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,5%		84.105
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	3,5%		117.746
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		33.642
Yasal İzinler & Danışmanlık	3,0%		100.925
Teslim	3,0%		100.925
Rezerv	2,0%		67.284
Müteahhit Ücreti	10,0%		336.418
TOPLAM DİĞER MALİYETLER,USD			841.046
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,USD			4.205.228
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET;USD			538

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (184/1)

Satılabilir Alan	5.676			
Unite Sayısı	57			
Unite Birim Satış Değeri, USD/m ²	1.600			
Unite Alanı	100			
Arsa Alanı	2.365			
Konut Değeri Artış Oranı	5,0%			
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
TOPLAM		0	1	2
Daire Satış Gelirleri				
Ünite Satış Değeri (USD)			160.000	168.000
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)	1.628		1.600	1.680
Fiyat Artışı				5,0%
Satış Hızı			65%	35,0%
Satış Adedi	57		37	20
Satılan Metrekare			3689	1987
Toplam Satış Gelirleri (USD)	9.240.528	0	5.903.040	3.337.488
Giderler				
Satış - Pazarlama (USD)	%2,0		118.061	66.750
Toplam Giderler	184.811		118.061	66.750
Brüt Gelir	9.055.717	0	5.784.979	3.270.738
Geliştirici Karı	10,0%		590.304	333.749
Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılımı			40%	60%
Geliştirme Maliyeti	4.205.228		1.682.091	2.523.137
Arsa Nakit Akışları (USD)	3.926.437	0	3.512.584	413.853
Proje Nakit Akışları(USD)	4.850.490	0	4.102.888	747.602

Risksiz Getiri oranı	4,60%	4,60%	4,60%
Risk Primi	5,40%	5,90%	6,40%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	848.885	845.679	842.504
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	850.000	850.000	840.000
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	2.379.849	2.370.862	2.361.961
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	2.380.000	2.370.000	2.360.000

Risksiz Getiri oranı	4,60%	4,60%	4,60%
Risk Primi	5,40%	5,90%	6,40%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	3.697.821	3.687.882	3.678.020
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	3.700.000	3.690.000	3.680.000
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	10.366.841	10.338.976	10.311.330
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	10.370.000	10.340.000	10.310.000

Risksiz Getiri oranı	4,60%	4,60%	4,60%
Risk Primi	5,40%	5,90%	6,40%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	4.546.706	4.533.561	4.520.525
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	4.550.000	4.530.000	4.520.000
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	12.746.689	12.709.839	12.673.290
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	12.750.000	12.710.000	12.670.000

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 8.230.000,00 TL olarak, 184 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa için 10.340.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

Proje değerleri ise 183 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa için 10.130.000 TL olarak TL, 184 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa için 12.710.000 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 fizibil 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.

183 Ada, 1 Parselde Kiler GYO A.Ş.’nin hisse payı 119/200 olarak belirlenmiştir.

184 Ada, 1 Parselde Kiler GYO A.Ş.’nin hisse payı $119/200 + 19/200 = 138/200$ olarak belirlenmiştir.

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.

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

183 Ada 1 Parselin Konut İmarlı Alanı: $1.893 \text{ m}^2 \times 4.800 \text{ TL} / \text{m}^2 = 9.086.400 \text{ TL} = 9.086.000,00.-\text{TL}$

184 Ada 1 Parselin Konut İmarlı Alanı: $2.365 \text{ m}^2 \times 4.800 \text{ TL} / \text{m}^2 = 11.352.000 \text{ TL} = 11.352.000,00.-\text{TL}$

Emsal yaklaşımına göre 183 Ada 1 Parselin yasal ve mevcut durum değerinin 9.086.000,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Gelir indirgeme yaklaşımına göre 183 ada 1 parselin yasal ve mevcut durum değerinin 8.230.000,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Emsal yaklaşımına göre 184 Ada 1 Parselin yasal ve mevcut durum değerinin 11.352.000,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Gelir indirgeme yaklaşımına göre 184 ada 1 parselin yasal ve mevcut durum değerinin 10.340.000.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Konut İmarlı Arsaların Nihai Değeri

Ada	Parsel	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Parselin 1/1 Mülkiyeti (TL)	Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Taşınmazın 1/1 Mülkiyeti (TL)	Parsellerin Nihai Yaklaşık Değeri (TL)	Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki Payı	Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki Hissenin Değeri(TL)
183	1	9.086.400	8.230.000	8.658.000	119/200	5.152.000
184	1	11.352.000	10.340.000	10.846.000	138/200	7.484.000
Toplam		20.438.400	18.570.000	19.504.000		12.636.000

183 Ada, 1 Parselde Kiler GYO A.Ş.'nin 119/200 hisse payının Pazar değerinin 5.152.000,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

184 Ada, 1 Parselde Kiler GYO A.Ş.'nin 138/200 hisse payının Pazar değerinin 7.484.000,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Kiler GYO A.Ş.'nin 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parselde yer alan konut imarlı parsellerdeki hisselerinin toplam değerinin 12.636.000,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

184 Ada, 1 No'lu Parselin Belediye Hizmet alanında(BHA) kalan 1.913 m² 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 kamulaştırılacağı belli olmaması nedeniyle parselin bu kısmı için %20 değer düşüklüğü hesaplanmıştır.

Buna Göre: 184 Ada 1 Parselin Belediye Hizmet Alanı İmarlı Alanının Değeri (4.800 TL/m² X 1.913 m² X 0,80 = 7.345,920 ~7.346.000 (2.620.267 USD)

Kiler GYO A.Ş'nin Belediye Hizmeti Alanındaki hissesinin değeri ise, 5.068.684 TL (1.807.984 USD) olarak hesaplanmıştır.

183 Ada 1Parsel	Birim Metrekare Satış Değeri (USD)	Birim Metrekare Satış Değeri (TL)	Büyükük(m2)	Toplam (TL)
Parselin Nihai Değeri	1.631	4.574	1.893	8.658.000
Parselin Kiler GYO Hissesi Nihai Değeri (119/200)				5.151.510
Parselin Kiler GYO Hissesi Yaklaşık Nihai Değeri (119/200)				5.152.000

184 Ada 1 Parsel	Birim Metrekare Satış Değeri (USD)	Birim Metrekare Satış Değeri (TL)	Düzeltilme Katsayısı	Büyükük(m2)	Toplam (TL)
Belediye Hizmet Alanı	1.370	4.800	0,8	1.913	7.345.920
Konut Alanı	1.636	4.586		2.365	10.846.000
Parselin Nihai Değeri					18.191.920
GYO Hissesi Nihai Değeri (138/200)					12.552.425
Kiler GYO Hissesi Yaklaşık Nihai Değeri (138/200)					12.552.000

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için 2014-018-008 nolu rapor hazırlanmış olup, Kiler GYO A.Ş ye ait hisselerinin 31.12.2014 tarihli değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

183 ADA 1 PARSEL (KDV HARİÇ)	
PAZAR DEĞERİ (TL)	4.332.000
PAZAR DEĞERİ (USD)	1.869.000

184 ADA 1 PARSEL (KDV HARİÇ)	
PAZAR DEĞERİ (TL)	10.360.000
PAZAR DEĞERİ (USD)	4.470.000

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

31.12.2015 Tarihli

183 ADA 1 PARSEL (KDV HARİÇ)	
PAZAR DEĞERİ (TL)	5.152.000
PAZAR DEĞERİ (USD)	1.838.000
183 ADA 1 PARSEL (KDV DÂHİL)	
PAZAR DEĞERİ (TL)	6.079.000
PAZAR DEĞERİ(USD)	2.168.000

184 ADA 1 PARSEL (KDV HARİÇ)	
PAZAR DEĞERİ (TL)	12.552.000
PAZAR DEĞERİ (USD)	4.477.000
184 ADA 1 PARSEL (KDV DÂHİL)	
PAZAR DEĞERİ (TL)	14.811.000
PAZAR DEĞERİ(USD)	5.283.000


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

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız

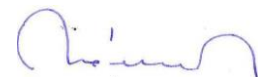
Önder ÖZCAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:402145



Dilek YILMAZ AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400566



Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400177





9 EKLER

1- Tapu Fotokopileri

2- Tapu Kayıt Örnekleri

3-İmar Durum Yazıları

4-Fotoğraflar

5-Özgeçmişler

6-Lisans Belgeleri Fotokopileri