

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**İSTANBUL İLİ-BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ**

**344 ADA 1 PARSEL**

**KAVAKLI ARSA**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2015-018-GYO-008**

**Değer Tarihi: 31.12.2015**

**Rapor Tarihi: 08.01.2016**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	08. 01. 2016
<b>Rapor No</b>	:	2015-018-GYO-008
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	01.10.2015- 31.12.2015
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Köyü, Çukurbosna Mevkii, 344 Ada 1 Parsel no'lu, 736,39 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait "Arsa" nitelikli gayrimenkul.
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	:	736,39 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Emsal 1,60 Hmax:15,50 Konut

### 31.12.2015 Tarihi İtibariyle

344 Ada 1 Parsel	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
<b>KDV Hariç</b>	515.000	1.445.000
<b>KDV Dâhil</b>	608.000	1.705.000

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

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Önder ÖZCAN
<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Dilek YILMAZ AYDIN
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	Neşecan ÇEKİCİ

## Uygunluk Beyanı

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

## Varsayımlar

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

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

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

## 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.....	10
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu .....	12
4.5	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	17
4.5.1	İstanbul İli .....	17
4.5.2	Beylikdüzü İlçesi .....	18
4.5.3	Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası .....	19
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	21

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	21
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	23
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	23
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	23
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	24
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	25
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.....	28
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
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.....	28
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	28
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	29
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ ...	30
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	30
6.2	Swot Analizi .....	30
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	31
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	31
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	31
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	32
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı .....	32
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	39



6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	39
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	39
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	39
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	40
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	40
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	40
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	40
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	40
8	SONUÇ .....	42
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	42
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	42
9	EKLER .....	43



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 08.01.2016

**Rapor Numarası** : 2015-018-GYO-008

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Köyü, Çukurbosna Mevkii, 344 Ada 1 Parsel no'lu, 736,39 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

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

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

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

**SPK Kapsamı** : Evet

\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 01.10.2015 tarihinde çalışmalara başlanmış, 08.01.2016 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Köyü, Çukurbosna Mevkii, 344 Ada 1 Parsel no'lu, 736,39 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait "Arsa" nitelikli gayrimenkulün kurul düzenlemeleri kapsamında güncel pazar değerini tespit etmek amacıyla hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Kiler 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 Köyü, Çukurbosna Mevkii, 344 Ada 1 Parsel no'lu, 736,39 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan arsa değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

#### 3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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

#### 3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik



açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

### **3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

### 4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

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 (52.640.512kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %51'inin hizmetler, %21,1'inin tarım, %20,5'i sanayi, %7,4'ü inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

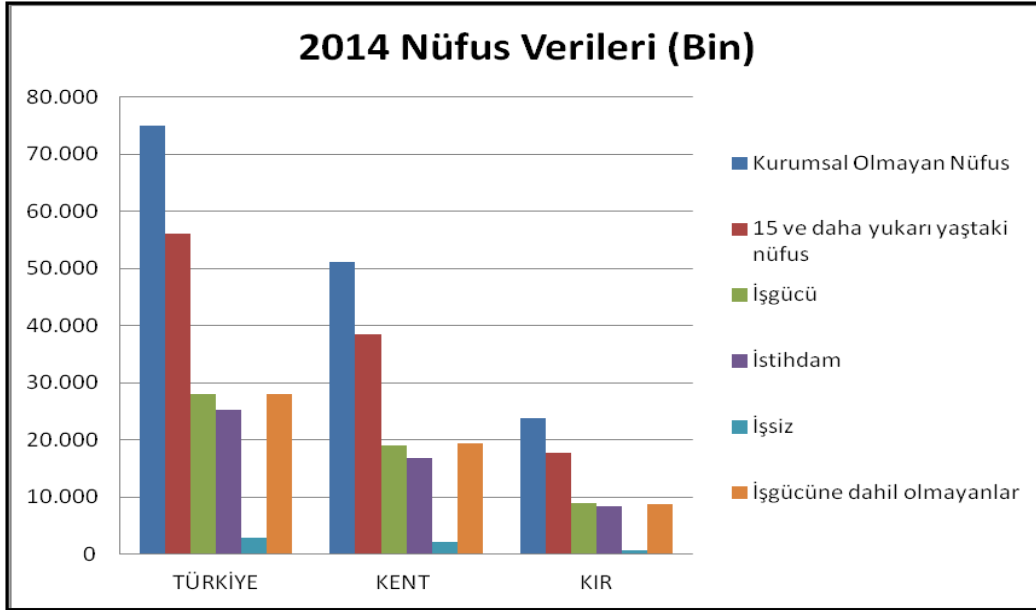
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır..

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

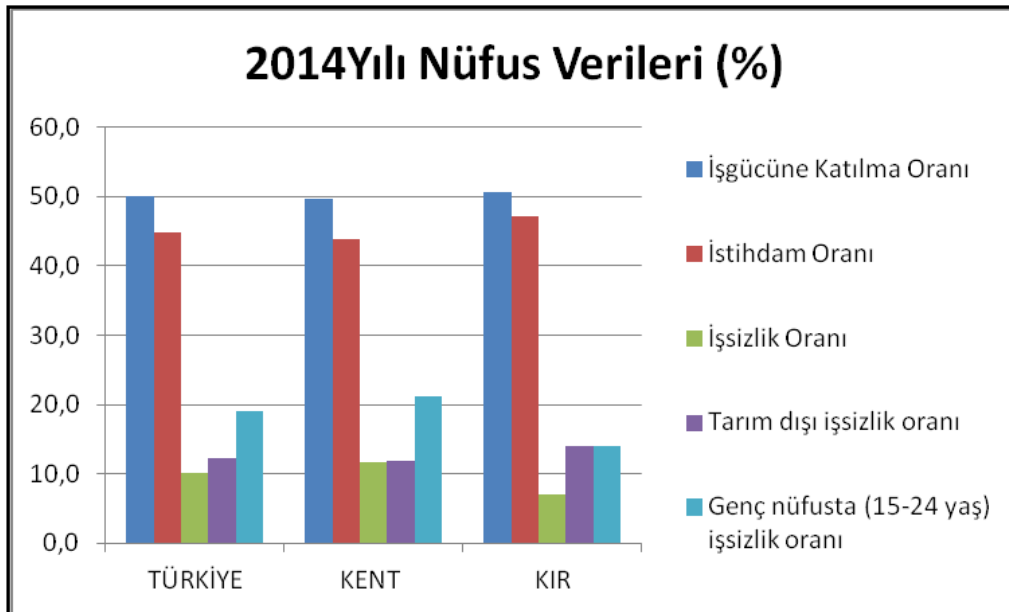
*2013 ve 2014 Nüfus Verileri (Kaynak TUIK)*

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

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



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



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

## 4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde,

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

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

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

- İran ile yapılan nükleer antlaşma ve düşük küresel talebin neticesinde petrol fiyatlarında düşüş yaşanmıştır. Çin'deki üretim aktivitesinin düşmesi, madencilik sektöründeki yatırım patlaması neticesinde metal fiyatlarında düşüş oluşmuştur.
- Esnek kur rejimini uygulayan ve emtia ihraç eden 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.

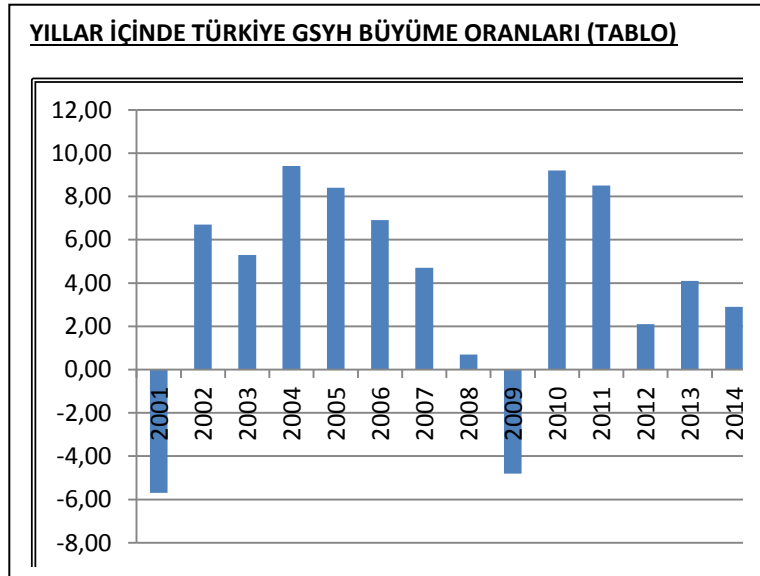
- Son çeyreklerde yükselen piyasalarda sermaye akışları yavaşlamıştır ve ABD kur politikasındaki sıfır alt sınırından kalkış bazı dış finansal koşulların sıkışması ile ilişkilendirilebilir.
- Çin’de büyümedeki yavaşlama şu ana kadar öngörülerle paralellik gösterirken, sınır ötesi yansımaları daha önce 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 ithalatçılarında 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 düşüşlere 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 aldırılmıştır. 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
<b>Beklenti 2015</b>	3,00
<b>Beklenti 2016</b>	2,90
Kaynak:TCBM ve İMF RAPORU	



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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### **4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

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



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

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

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

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

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

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

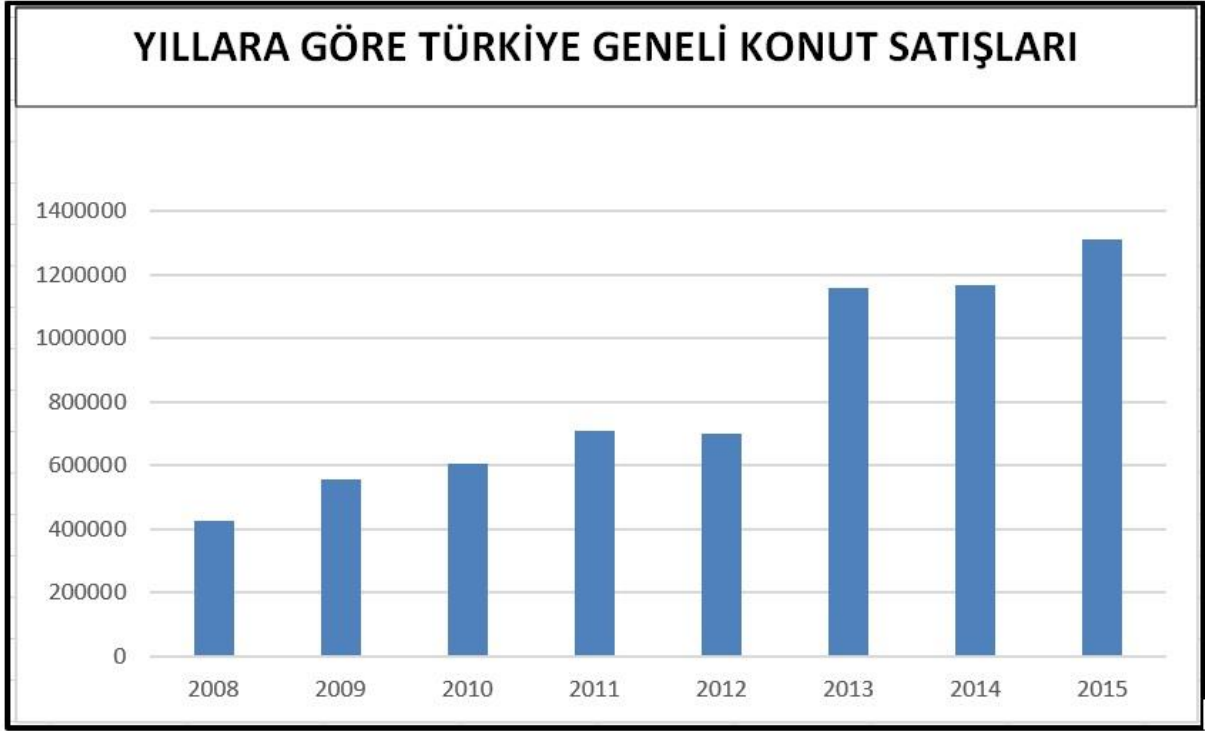
- İstanbul’un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul’un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,

- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemlerin sektörü canlı tutması,

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

2016 yılında Türkiye’de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye’ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılar konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir.

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



#### 2008-2015<sup>1</sup> Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

Son dönemdeki satışlar incelendiğinde, Türkiye’de 2014 yılına kadar konut satışları artış göstermiştir(2012 yılı hariç). Konut satışı artışında , Türkiye’de düşen konut kredisi faiz oranları, deprensellik nedeniyle 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 1.165.381adet olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre artış gerçekleşmiştir. 2015 yılı satış rakamlarının 1.311.002 adet olacağı tahmin edilmekte olup satış rakamlarının süreceği düşünülmektedir.

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

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

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

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.

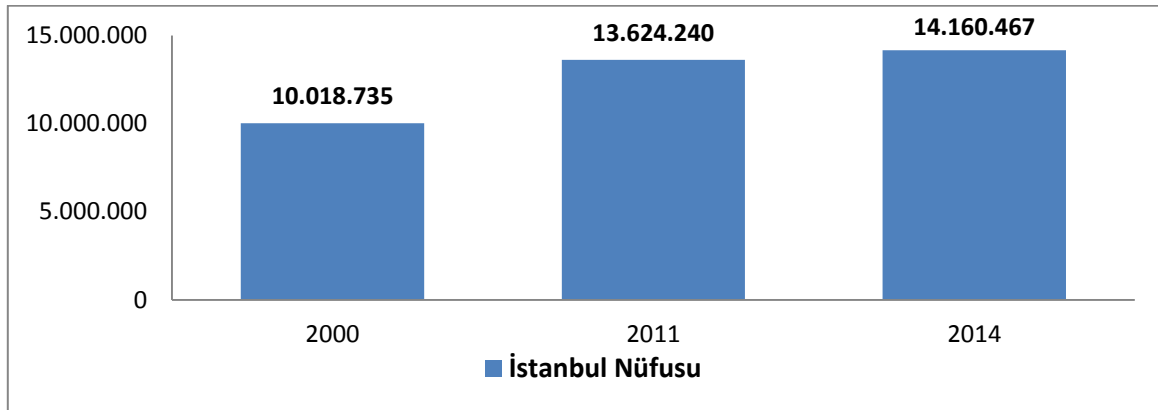
Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul’da nüfus yoğunluğu düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile 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 arzını 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.

#### 4.5 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

##### 4.5.1 İstanbul İli

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

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



Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası 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 yarıdan fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

#### 4.5.2 Beylikdüzü İlçesi

Beylikdüzü ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında yer almaktadır. İlçe güneyde 12.4 km kıyı uzunluğu ile Marmara Denizi'ne, doğuda Avcılar, kuzeyde Esenyurt, batıda ise Büyükçekmece ilçelerine komşu olup yaklaşık 37.38 km<sup>2</sup> bir alana sahiptir. Beylikdüzü ilçesinde Yakuplu Merkez Mahallesi, Sahil Mahallesi, Marmara Mahallesi, Kavaklı Mahallesi, Gürpınar Mahallesi, Dereağzı Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Büyükşehir Mahallesi, Barış Mahallesi ve Adnan Kahveci Mahallesi olmak üzere 10 mahalle bulunmaktadır.



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

Beylikdüzü önceki yıllarda ikinci konutların yer aldığı bir sayfiye yeri iken zaman içinde artan nüfus ve yapılaşma baskısı nedeniyle kimlik değiştirmiş, birinci konutlar hızla artmıştır. İlçe 2000 yılından sonra planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış, kaçak yapılaşması olmayan, depreme dayanıklı binaları ile örnek gösterilen bir kent olarak büyümüştür. Beylikdüzü 2008 yılından önce Büyükçekmece'ye bağlı iken, 2008 yılında Gürpınar ve Yakuplu ilk kademe belediyelerinin katılımı ile



ilçe haline gelmiştir. ADNKS'e göre, ilçenin 2008 yılında 185.633 olan nüfusu 2012 yılında 229.115'e ulaşmıştır. 2014 Yılı nüfusunun 262.473 kişidir. Beylikdüzü'nde nüfusun artış sebepleri arasında ulaşımın kolaylığı, önemli ticaret yolları üzerinde olması, ithalat ve ihracat limanına sahip oluşu, ticaretin gelişmesi, İstanbul merkezde nüfusun artması ve konut fiyatlarının yükselmesi, ilçede yüksek yapılardan oluşan konutların yoğunluğu, binaların büyük kısmının depreme dayanıklı olması sayılabilir.

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

#### **4.5.3 Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası**

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

Kavaklı-Yakuplu Bölgesi'nde 1990'lı yıllarda İhlas Marmara Evleri ile başlayan konut projeleri, 2000'li yıllarda Eston Şehir ile devam etmiştir. Yine bölgede korunaklı site örneğinde birçok konut projesi yapılmaktadır.

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)*

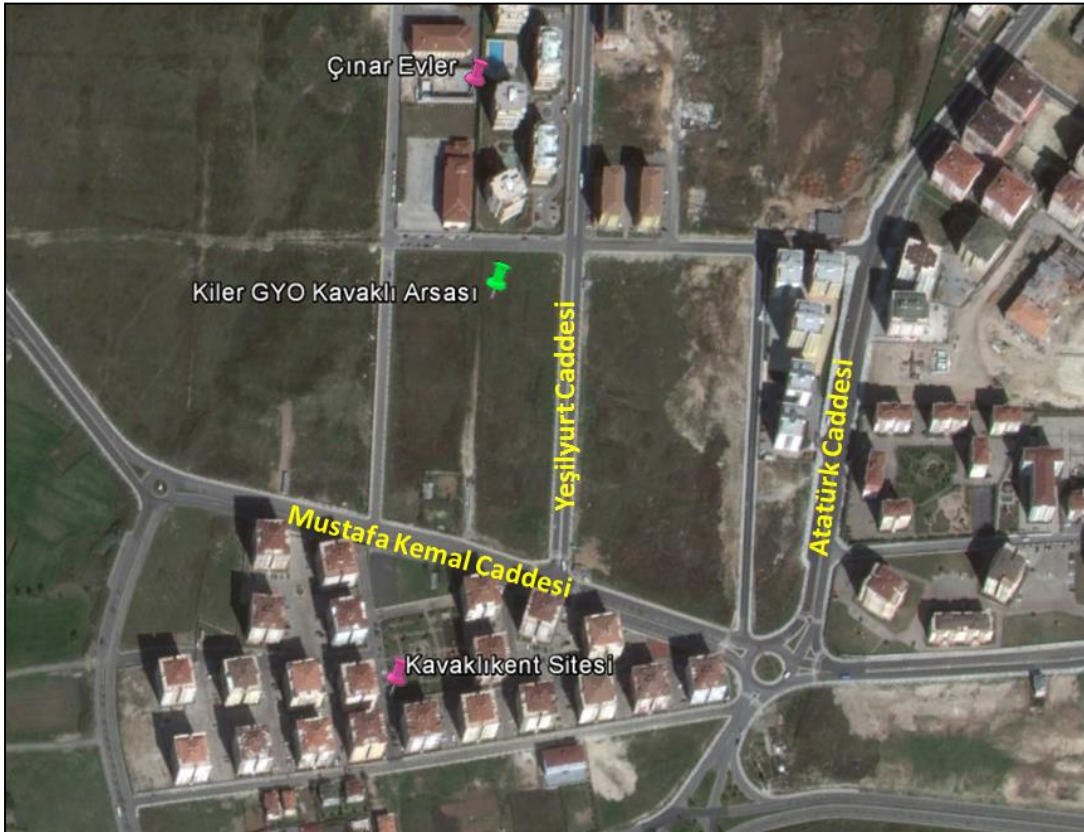
Geliştirilen projelerde birim satış fiyatları **1.327 – 5.455 TL/m2** arasında değişmektedir.

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

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

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

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



**Arsanın Konumu (344 Ada 1 Parsel)**



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

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



*Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yakın Çevresi*

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS Portalı üzerinden temin edilen 30.12.2015 tarihli tapu kayıt örneğine göre taşınmazın

#### Şerhler Hanesinde

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

Tapu kayıt örneği rapor ekinde sunulmuştur.

### 5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkul son üç yıl içerisinde alım satışı konu olmamıştır.

Daha öncesinde ise "Biskon Yapı A.Ş." mülkiyetinde iken, 28.02.2011 tarih, 3576 yevmiye no ile ünvan değişikliği işlemiyle "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetine geçmiştir.

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

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

### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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

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

Arazi toplulaştırması alanı içerisinde tevhid sonucu oluşan 20.000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde planda verilen emsal değeri %55 artırılarak uygulama yapılır. Bu uygulama esnasında parsel alanının %20'sinin okul alanı, sağlık alanı, yeşil alan vb.donatı alanı olarak kullanılmak üzere kamuya terk edilmesi şarttır. Bu artış 329, 330, 331, 349 nolu adalarda E:1,00 üzerinden yapılacaktır. Arazi toplulaştırma alanı içerisinde tevhid sonucu oluşan 20.000 m<sup>2</sup>'den büyük parseller dışında kalan parsellerde 1/1000 ölçekli planda verilen emsal değerlerine göre uygulama yapılacaktır. 20.000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerin ifraz edilerek tevhid edilmesi veya imar uygulamasına girmesi halinde bu parsellerde ve bu parsellerin tevhidi sonucu oluşacak parsellerde ifraz ve imar uygulaması öncesinde verilen emsal değerlerine (E: 1.00, E:1.60) göre uygulama yapılacaktır. Ancak 600 m<sup>2</sup>'den küçük parsellerde 1/1000 ölçekli plan paftasında verilmiş olan emsal değerleri %55 azaltılacaktır. Bu alanda 20.000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde ve yapı adasının tamamının tevhid edilmesiyle yapılan uygulamalarda Hmaks: 40.50 m olup, bunun dışındaki uygulamalarda 1/1000 ölçekli plan paftalarında verilen yükseklik değerlerine uyulacaktır. Plan değişikliği yapılmadan arazi toplulaştırma alanı sınırları değiştirilemez. Arazi toplulaştırma alanı içindeki T+H+K alanları yukarıda verilen hükümlere tabi değildir. Bu alanlarda 1/1000 ölçekli plan paftasında verilen yükseklik ve yapılaşma değerlerine göre uygulama yapılacaktır. Arazi toplulaştırma alanında yer alan donatı alanlarında büyüklüklerinin azaltılmaması ve ilgili kamu kurumundan (Büyükşehir Belediye Başkanlığının ilgili birimleri ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü vb.) uygun görüş alınması şartıyla aynı imar adası içinde yer değişikliği yapılabilir. Yol alanları ile ilgili uygulamalarda iptal edilen yol alanları



emsal hesabına dahil edilmeyecek ve donatı alanı olarak düzenlenecektir. Bu uygulamalar sonucu tevhid edilen parsellerin 20.000 m<sup>2</sup>'den büyük olması halinde parsel alanlarının %20'si ilave donatı alanı olarak ayrılacaktır. Bu işlem sırasında donatı alanları kamu eline geçmeden imarlı alanlarda inşaat ruhsatı düzenlenemez. Donatı alanının yer değişikliğine ilişkin plan değişikliği yapılmadan imarlı kısımlarda yapı kullanma izin belgesi düzenlenmez. Arazi toplulaştırma alanına ilişkin hükümler 733 ada 3 parselde uygulanmaz.

### 5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

#### **Söz konusu sözleşmenin detayları aşağıda belirtilmiştir:**

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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



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

Ardından 18.04.2014 tarihli ve 19002 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin tadiline dair düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat yapım ek sözleşmesi 15.09.2015 tarihinde imzalanmıştır.

Tadil sözleşmesinde arsa maliki, arsanın %56 hissesini imalatı yüklenici tarafından gerçekleştirilip, arsa malikine bırakılacak olan %44 hissenin karşılığında ayrıca bir ücret talep etmeden arsa payı kat karşılığı inşaat yapımı ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeyi modeli ile yaptırmayı kabul ve taahhüt etmişlerdir.

Arsa sahibi ile yüklenici arasındaki tadil sözleşmenin örneği rapor ekinde sunulmuştur.

Ayrıca 16.09.2015 tarihinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından yapılan KAP duyurusunda

“21.04.2014 tarihinde duyurusunu yaptığımız İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı köyü, Çukurbosna mevkii, 242DNIID pafta, 344 ada, 1 parsel no'lu, 736,39 m2 yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul için Yüklenici firma Batı Beyler Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. ile akdedilmiş olan Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi tadil edilerek şirketimizin inşaattan alacağı pay oranı %40'dan %44'e yükseltilmiş olup, inşaatın teslim süresi, inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay olarak muhafaza edilmiştir.” denilmektedir.

İlgili duyuru rapor ekinde sunulmuştur.

### **5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul arsa nitelikli olup, gerekli tüm izin ve belgeler mevcuttur.

15.05.2014 Tarihli 201/128 Karar no, 2011/341 Esas numaralı ek karar yazısına göre; mahkemenin 28.03.2014 Tarih ve 2011/341 esas 2014/128 sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verildiği, bilahere davacı ve davalı vekilleri müşterek imzalı 15.05.2014 Tarihli dilekçeleri ile davacı vekili davadan feragat ettiklerini davanın feragat nedeni ile reddine karar verilmesini, davalı vekili davacının feragat talebini kabul ettiklerini davanın feragat nedeniyle reddine karar verilmesini, yargılama harç ve masrafları ile vekalet ücretini taleplerinin olmadığı davanın feragat nedeni ile reddine karar verilmesini talep etmişlerdir. Davacı vekili feragat ettiğini yazılı olarak dilekçesi ile beyan etmiş olmakla ve vekaletnamesinde davadan feragat yetkisi bulunduğu HMK.'nun 307 maddeleri uyarınca feragat kesin hükmün sonucunu doğurduğundan davanın feragat sebebi ile reddine karar vermek gerekmiştir. (Rapor eklerinde Ek-5 Mahkeme Kararlarında sunulmuştur.) Söz konusu mahkeme kararı değerlendirme konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel teşkil etmediği görülmüştür.

Beylikdüzü Belediyesi'nden temin edilen 09.11.2015 tarih 39731731-310.05-194130 sayılı imar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin "a" bendine göre "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler." Bu sebeple değerlendirme konusu gayrimenkulün imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

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

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

## **5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri**

Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsel doğal bitki örtüsüyle kaplıdır. Dikdörtgene yakın bir geometrik şekle, düz bir topografik yapıya



sahiptir. Parsel Sokullu Caddesi üzerinde konumlanmıştır. İmar planında görülen ve parselin batı komşuluğundan geçen Farabi Sokak henüz açılmamıştır.

#### **5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler**

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

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 Swot Analizi

#### Güçlü Yönler

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

#### Zayıf Yönler

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

#### Fırsatlar

- Bölge arazi toplulaştırması çalışması dâhilindedir.

#### Tehditler

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

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

Mahallinde yapılan araştırmada bölgedeki arsalar ile ilgili yapılmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde oranların arsanın büyüklüğü, konumu, hisseli olup olmaması gibi faktörlere bağlı olarak; inşa edilecek projelerde “inşa edilen konutların %40 ı arsa sahibine %60 ı müteahhit firmaya” veya “%50 si arsa sahibi %50 si müteahhit firmaya” ait olacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

#### 6.4.1 Emsal Yaklaşımı

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

Bölgede konu mülke yakın mesafedeki satılık arsa verileri ile ilgili incelemeler yapılmıştır.

#### ARSA EMSALLERİ

Emsal	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Mustafa Kemal Caddesi cepheli	Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli olan 603,45 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki 381 ada 4 parsel	603,45	990.000	1.640,57	Uysal İnşaat 0 538 682 02 33 0 212 879 24 14
Emsal 2	Emniyet Müdürlüğü Yakınları	hmaks:15,50 Metre, E:1,60 imarlı arsa	670,00	1.880.000	2.805,97	Uysal İnşaat 0 212 879 24 14 0 538 682 02 33
Emsal 3	Kavaklı Bölgesi	Aynı bölgede 800 m <sup>2</sup> büyüklüğünde arsa	800,00	1.750.000	2.187,50	Uysal İnşaat 0 212 879 24 14 0 538 682 02 33
Emsal 4	Kavaklı Bölgesi	640 m <sup>2</sup> büyüklüğünde, 5 kat, imarlı arsa	640,00	960.000	1.500,00	Güven Emlak 0 535 579 38 94
Emsal 5	Kavaklı Bölgesi	7365 m <sup>2</sup> arsa üzerinde E:1,00, konut alanı imarlı arsa	7.365,00	7.500.000	1.018,33	Aktif Emlak 0 532 385 98 19
Emsal 6	Kavaklı Bölgesi	521 ada, 4 parselde, TAKS:0,30, 3 kat, konut alanı imarlı arsa	1.918,00	3.500.000	1.824,82	Sahibinden 0 543 829 17 17

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satılık Fiyatı (TL)	990.000	1.880.000	1.750.000	960.000	7.500.000	3.500.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	940.500	1.786.000	1.662.500	912.000	7.125.000	3.325.000
Büyükük(m2)	603	670	800	640	7.365	1.918
Birim M2 Satılık Değeri	1.558,54	2.665,67	2.078,13	1.425,00	967,41	1.733,58
Konum Düzeltmesi	0%	-15%	0%	0%	30%	0%
Büyükük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	25%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-15%	0%	0%	55%	15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	1.559	2.266	2.078	1.425	1.499	1.994
Ortalama Düzelttilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	<b>1.800</b>					

Beylikdüzü Belediyesi Emlak Servisinde yapılan araştırmada, emlak vergisine esas birim metrekare arsa rayicinin taşınmazın cephesinin bulunduğu Sokullu Caddesi'nde 223.77 TL/ m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mevkii, konumu, parsel alanları, imar fonksiyonları ve yapılanma koşulları, çevresinin teşekkül tarzı göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsaların konut imarlı kısımlarının emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri **1.800 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

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

Emsal yaklaşımına göre taşınmazın değerinin 1.330.000,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

$$736,39 \text{ m}^2 \times 1.800 \text{ TL/m}^2 = 1.328.029 \text{ -TL} \approx 1.330.000,00 \text{ -TL}$$

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

#### 6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Parseller üzerinde değer tespiti için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazlara yakın durumdaki yapıyı süren projelerdeki fiyatlar araştırılmış olup proje satış fiyatları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

### Satılık Konut Emsalleri

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

Emsallerin kullanım alanları pazarlanan alanlar üzerinden hesaplanmıştır. Emsal yaklaşımında 90 ve 121 m2 olarak pazarlanan emsaller referans olarak alınmıştır. Konut birim satış bedeli bölgede ortalama olarak 2.733 TL/m<sup>2</sup> (~975.-USD) olarak hesaplanmıştır. Fakat bu rakamlar üzerinden pazarlık payları mevcuttur.



	Emsal 1	Emsal 4	Emsal 26	Emsal 27	Emsal 28
Satılık Fiyatı (TL)	275.000	275.000	350.000	220.000	310.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	247.500	247.500	315.000	209.000	294.500
Büyükölçü(m <sup>2</sup> )	90	110	121	90	110
Birim M2 Satılık Değeri (TL)	2.750,00	2.250,00	2.603,31	2.322,22	2.677,27
Konum Düzeltmesi	7%	7%	7%	7%	7%
Büyükölçü Düzeltmesi	0%	3%	5%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	7%	10%	12%	7%	7%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	2.940	2.473	2.913	2.482	2.859
Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	2.733 TL				

### Varsayımlar

- Taşınmazın sahibi ile müteahhit arasında imzalanmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmesi de dikkate alınarak sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır. Kat karşılığı paylaşım oranlarının 15.09.2015 tarihinde yapılan tadil sözleşmesine istinaden Batı Beyler Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. ile akdedilmiş olan Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi tadil edilerek Kiler GYO A.Ş.'nin inşaattan alacağı pay oranı %40'dan %44'e yükseltilmiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin bir ölçüde değişebileceği öngörülmektedir.
- Konu taşınmazlara ait inşaat alanı hesabında 14/9/2013 tarihli, 28765 nolu Tıp İmar Yönetmeliği " esas alınmıştır. Yönetmelikteki aşağıda yer alan maddeler dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.
  - *Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,*
  - *Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina*



*giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler emsale dahil edilmez.*

- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturmuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- Pazarlama maliyetlerinin yatırımcı cirosunun %2'si olacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir Alan: Emsal alana %20 oranında emsal harici alan dâhil edilerek hesaplanmıştır.
- Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır
- Sığınak Alanı: Her 20 m<sup>2</sup> emsal alanı için 1 m<sup>2</sup> sığınak alanı hesaplanmıştır.
- Otopark alanı: Her araç başına 30 m<sup>2</sup> 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.
- İndirgeme oranı %11 olarak alınmıştır.
- Konut satış fiyatı artışının yıllık %5 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Projedeki konut ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dâhil inşasına değerlendirme tarihi itibariyle başlanacağı inşaatın 31.12.2017 itibariyle tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamındaki konutların, projenin inşaatının başlaması ile birlikte, 2 yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.
- Konutların satışının inşaatın başlaması ile birlikte başlayacağı varsayılmıştır.
- Standart inşa özelliklerinde olacağı varsayılmıştır.

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

**SATILABİLİR ALAN HESAPLARI**

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

**Kabuller**

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

*Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır.*

*Sığınak Alanı: Her 20 m2 emsal alanı için 1 m2 sığınak alanı hesaplanmıştır.*

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



**İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU 344/1)**

Satılabilir Alan	1.414		
Yatırımcıya Kalan Satılabilir Alan	848		
Unite Sayısı	14		
Yatırımcı Kalan Unite Sayısı	8		
Unite Birim Satış Değeri, USD/m <sup>2</sup>	975		
Unite Alanı	100		
Arsa Alanı	736		
Konut Değer Artış Oranı	5,0%		
		31.12.2015	31.12.2016
			31.12.2017
	<b>TOPLAM</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Daire Satış Gelirleri</b>			
Unite Satış Değeri (USD)		97.500	102.375
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD)		975	1.024
Fiyat Artışı			5,0%
Satış Hızı		40%	60,0%
Satış Adedi	14	6	8
Satılan Metrekare		566	848
<b>Toplam Satış Gelirleri (USD)</b>	<b>1.419.878</b>	<b>551.409</b>	<b>868.469</b>
<b>Geliştirici Payı (%56)</b>	<b>795.132</b>	<b>308.789</b>	<b>486.343</b>
<b>Arsa Sahibi Payı(%44)</b>	<b>624.746</b>	<b>242.620</b>	<b>382.126</b>
<b>Giderler</b>			
Satış - Pazarlama (USD)	%2,0	6.617	10.422
<b>Toplam Giderler (USD)</b>	<b>17.039</b>	<b>6.617</b>	<b>10.422</b>
<b>Brüt Gelir</b>	<b>778.093</b>	<b>302.172</b>	<b>475.921</b>
<b>Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım</b>		40%	60%
<b>Geliştirme Maliyeti (USD)</b>	<b>690.551</b>	<b>276.220</b>	<b>414.330</b>
<b>Geliştirici Nakit Akışları (USD)</b>	<b>87.542</b>	<b>25.952</b>	<b>61.591</b>
<b>Proje Nakit Akışları (USD)</b>	<b>712.289</b>	<b>268.572</b>	<b>443.717</b>

RİSKSİZ GETİRİ ORANI	4,60%	4,60%	4,60%
RİSK PRİMİ	5,90%	6,40%	6,90%
İNDİRGEME ORANI	10,50%	11,00%	11,50%
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	637.492	634.338	631.217
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.787.210	1.778.367	1.769.616
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	1.787.000	1.778.000	1.770.000
RİSKSİZ GETİRİ ORANI	4,60%	4,60%	4,60%
RİSK PRİMİ	5,90%	6,40%	6,90%
İNDİRGEME ORANI	10,50%	11,00%	11,50%
GELİŞTİRİCİNİN ELDE EDECEĞİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	77.712	77.298	69.613
GELİŞTİRİCİNİN ELDE EDECEĞİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	217.865	216.706	195.160
GELİŞTİRİCİNİN ELDE EDECEĞİ NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	218.000	217.000	195.000
RİSKSİZ GETİRİ ORANI	4,60%	4,60%	4,60%
RİSK PRİMİ	5,90%	6,40%	6,90%
İNDİRGEME ORANI	10,50%	11,00%	11,50%
ARSA BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	559.781	557.040	554.327
ARSA BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.569.345	1.561.661	1.554.057
ARSA BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	1.569.000	1.562.000	1.554.000

#### 6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

#### 6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsa üzerinde geliştirilen projenin boş arazi ve proje değeri ve geliştiricinin elde edeceği net bugünkü değerler aşağıda belirtilmiştir.

##### Proje Net Bugünkü Değer Tablosu

RİSKSİZ GETİRİ ORANI	4,60%	4,60%	4,60%
RİSK PRİMİ	5,90%	6,40%	6,90%
İNDİRGEME ORANI	10,50%	11,00%	11,50%
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	637.492	634.338	631.217
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.787.210	1.778.367	1.769.616
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	1.787.000	1.778.000	1.770.000

##### Arsa Bugünkü Değer Tablosu

RİSKSİZ GETİRİ ORANI	4,60%	4,60%	4,60%
RİSK PRİMİ	5,90%	6,40%	6,90%
İNDİRGEME ORANI	10,50%	11,00%	11,50%
ARSA BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	559.781	557.040	554.327
ARSA BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.569.345	1.561.661	1.554.057
ARSA BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	1.569.000	1.562.000	1.554.000

##### Geliştiricinin Sözleşmeye Dayalı Olarak Elde Edeceği Net Bugünkü Değer

RİSKSİZ GETİRİ ORANI	4,60%	4,60%	4,60%
RİSK PRİMİ	5,90%	6,40%	6,90%
İNDİRGEME ORANI	10,50%	11,00%	11,50%
GELİŞTİRİCİNİN ELDE EDECEĞİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	77.712	77.298	69.613
GELİŞTİRİCİNİN ELDE EDECEĞİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	217.865	216.706	195.160
GELİŞTİRİCİNİN ELDE EDECEĞİ NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	218.000	217.000	195.000

Buna göre üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arsa değeri 1.562.000 TL, proje değeri ise 1.778.000 TL, geliştiricinin sözleşmeye dayalı olarak elde edeceği net bugünkü değer ise 217.000 TL olarak hesaplanmıştır.

#### 6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

#### 6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu arsaların müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

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

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

Buna Göre:

**Emsal Karşılaştırma** yaklaşımı ile oluşturulan 344 Ada 1 Parselin yasal ve mevcut durum değerinin 1.328.000,00-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

**Gelir yaklaşımı** ile oluşturulan ile oluşturulan 344 Ada 1 Parselin yasal ve mevcut durum değerinin 1.562.000,00-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Her iki yöntem ile hesaplanan değerler birbirlerine yakın olup nihai değer takdirinde gelir yöntemi (proje geliştirme) ile hesaplanan değer ile emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin ortalaması dikkate alınmıştır.  $(1.328.000 \text{ TL} + 1.562.000 \text{ TL}) / 2 = \sim 1.445.000 \text{ TL}$

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından 02.01.2015 Tarih ve 2014-018-GYO-006 Numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 22.04.2014 tarih ve 8929 yevmiye no'su ile tapuya şerh edilmiş Batıbeyler Yapı Sanayi ve Ticaret Limited Şirket yapılmış kat karşılığı sözleşmesi mevcuttur. Ardından 15.09.2015 tarihinde bir tadil sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşmede paylaşım oranları değiştirilmiş



ve Kiler GYO A.Ş.'nin payı %40'dan %44'e yükseltilmiştir. Ancak parsel ile ilgili olarak herhangi bir ruhsat başvurusu, mimari proje mevcut değildir. Taşınmazın ilgili belediyesindeki işlem dosyasında inşaat sürecinin başlangıcına yönelik herhangi bir bilgi ve belgeye rastlanmamıştır.

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



**8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

**8.2 Nihai Değer Takdiri**

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

**31.12.2015 Tarihi İtibariyle**

344 Ada 1 Parsel	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
<b>KDV Hariç</b>	515.000	1.445.000
<b>KDV Dâhil</b>	608.000	1.705.000

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

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 Fotokopisi
- 2- Tapu Kayıt Örneği (TAKBİS)
- 3- Yazılı Onaylı İmar Durum Belgesi
- 4- Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
- 5- Kat Karşılığı Sözleşmesi Tadil Sözleşmesi
- 6- Kat Karşılığı Oran Değişikliğine Dair KAP Duyurusu
- 7- Mahkeme Kararları
- 8- Fotoğraflar
- 9- Özgeçmişler
- 10- Lisans Belgeleri Fotokopileri