

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İSTANBUL İLİ – BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ

YAKUPLU MAHALLESİ - 88 PARSEL

TARLA VASIFLI TAŞINMAZIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-018-GYO-020

Rapor Tarihi: 09.12.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | | |
|--|---|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. |
| Rapor Tarihi | : | 09.12.2015 |
| Rapor No | : | 2015-018-GYO-020 |
| Değerleme Tarihi | : | 26.11.2015-07.12.2015 |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler | : | İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Bitlitepe Mevkii, 88 Parsel Olarak Belirtilen "Tarla" Niteliğindeki Gayrimenkul. |
| Çalışmanın Konusu | : | Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti. |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı | : | 40.040,00 m ² |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı | : | Değerlemeye Konu Taşınmazın Üzerinde Yapı Bulunmamaktadır. |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu | : | Kismen Ortaöğretim Tesis Alanı, Kismen İlköğretim Tesis Alanı, Kismen Konut Alanında Kalmaktadır. |

07.12.2015 Tarihi İtibariyle

| | Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL) | Gayrimenkullerin Pazar Değeri (USD) |
|------------------|---|--|
| KDV Hariç | 39.060.000 | 13.505.757 |
| KDV Dahil | 46.090.000 | 15.936.793 |

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 04.12.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru Rapor içeriğinde 1,-USD = 2,8921TL, 1 EURO= 3,1464 olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

| | | |
|----------------------------------|---|--------------------|
| Lisanslı Değerleme Uzmanı | : | Önder ÖZCAN |
| Lisanslı Değerleme Uzmanı | : | Dilek Yılmaz AYDIN |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | : | Neşecan ÇEKİCİ |

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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



ii. İÇİNDEKİLER

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | RAPOR BİLGİLERİ..... | 1 |
| 1.1 | Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü..... | 1 |
| 1.2 | Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri | 1 |
| 1.3 | Değerleme Tarihi | 1 |
| 1.4 | Dayanak Sözleşmesi | 1 |
| 1.5 | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama..... | 1 |
| 2 | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 2 |
| 2.1 | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler | 2 |
| 2.2 | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler | 2 |
| 2.3 | Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 2 |
| 3 | DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI | 3 |
| 3.1 | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı) | 3 |
| 3.2 | Maliyet Yaklaşımı..... | 3 |
| 3.3 | Gelir İndirgeme Yaklaşımı..... | 4 |
| 4 | EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ | 5 |
| 4.1 | Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler..... | 5 |
| 4.2 | Küresel Ekonomik Görünüm..... | 7 |
| 4.3 | Türkiye Ekonomik Görünüm..... | 11 |
| 4.4 | Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu | 12 |
| 4.5 | Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler..... | 14 |
| 4.6 | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi | 17 |
| 4.6.1 | İstanbul İli | 17 |
| 4.6.2 | Beylikdüzü İlçesi | 18 |
| 4.6.3 | Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası | 19 |
| 5 | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER..... | 21 |

| | | |
|---------|--|----|
| 5.1 | Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler | 21 |
| 5.2 | Gayrimenkullerin 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..... | 24 |
| 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 | 25 |
| 5.3.3 | Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler | 25 |
| 5.3.4 | Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 25 |
| 5.3.5 | İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 26 |
| 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..... | 26 |
| 5.4 | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri | 26 |
| 5.4.1 | Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler | 26 |
| 6 | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ | 27 |
| 6.1 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler | 27 |
| 6.2 | Swot Analizi | 27 |
| 6.3 | Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.... | 28 |
| 6.4 | Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri | 28 |
| 6.4.1 | Emsal Yaklaşımı | 28 |
| 6.4.1.1 | Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri | 29 |
| 6.4.2 | Maliyet Yaklaşımı..... | 30 |



| | | |
|-------|--|----|
| 6.4.3 | Gelir İndirgeme Yöntemi / Geliştirme Yaklaşımı | 30 |
| 6.4.4 | Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler | 37 |
| 6.4.5 | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri..... | 37 |
| 6.4.6 | En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi | 37 |
| 6.4.7 | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi..... | 37 |
| 7 | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 38 |
| 7.1 | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması | 38 |
| 7.2 | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 38 |
| 7.3 | Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler..... | 38 |
| 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 | 38 |
| 8 | SONUÇ | 39 |
| 8.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 39 |
| 8.2 | Nihai Değer Takdiri | 39 |
| 9 | EKLER | 40 |

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 09.12.2015

Rapor Numarası : 2015-018-GYO-020

Raporun Türü : İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 88 parsel olarak kayıtlı, "Tarla" niteliğindeki 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, Taner DÜNER

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 26.11.2015 tarihinde çalışmalara başlanmış, 09.12.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 01/10/2015 tarihinde imzalanarak yürürlüğe giren ana sözleşmeye ek olarak 26.11.2015 tarihinde ek sözleşme olarak imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler GYO A.Ş.

Müşteri Adresi : 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, Yakuplu Mahallesi, 88 parsel olarak kayıtlı, "Tarla" niteliğindeki gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

açından 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

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür. Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,83'ü (38.711.602) 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.

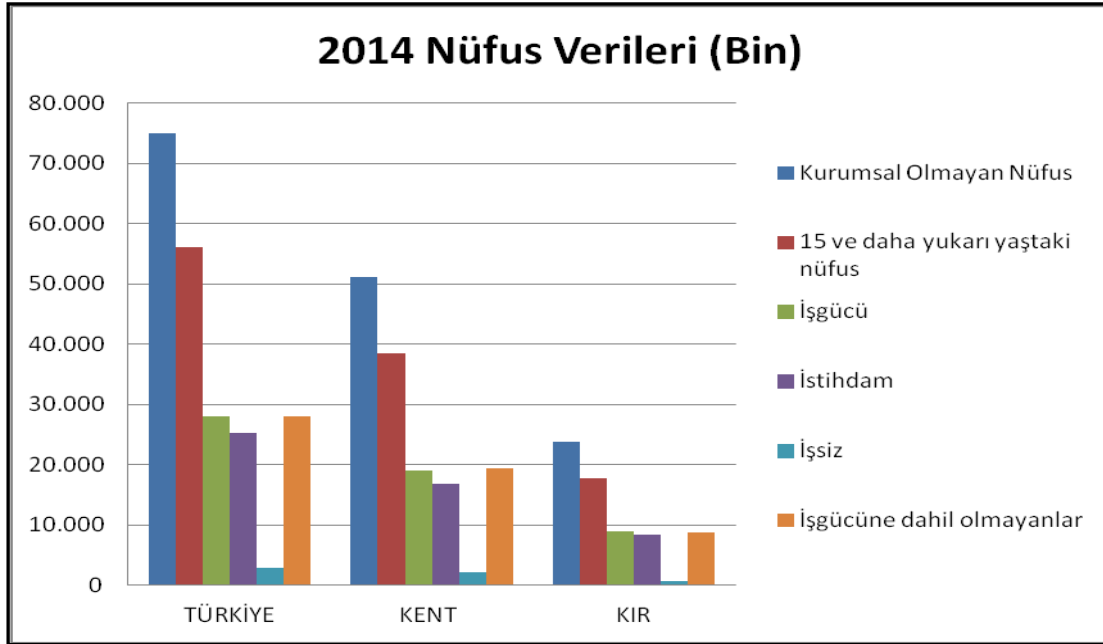
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır..

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

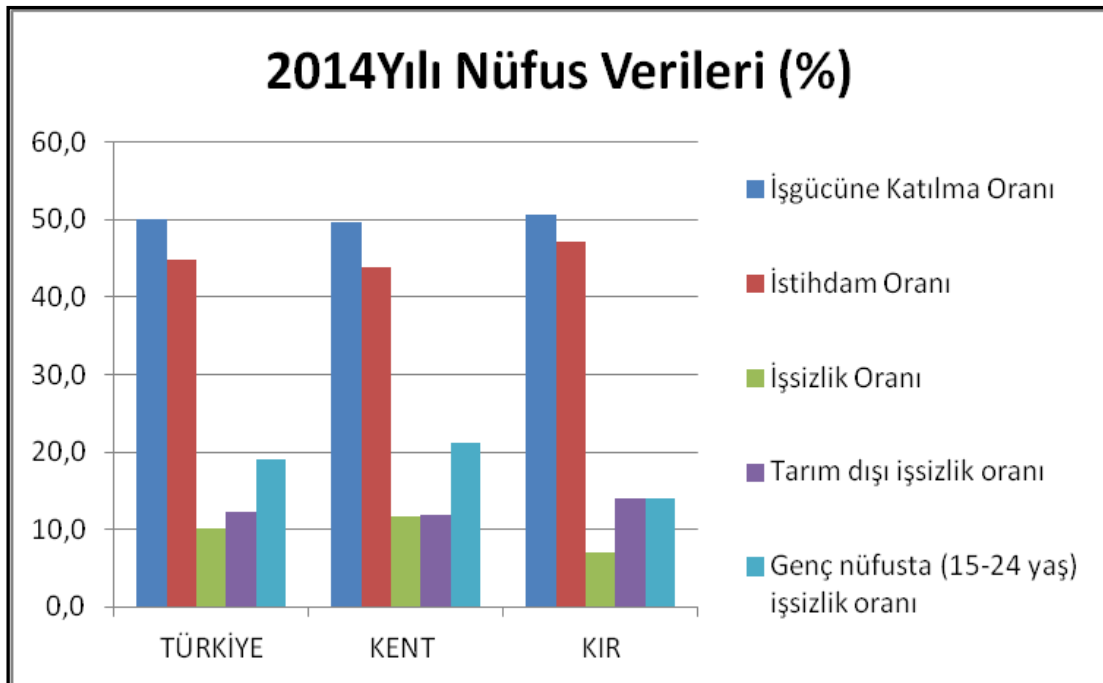
2013 ve 2014 Nüfus Verileri (Kaynak TÜİK)

Burada 2013 ve 2014 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kırsal için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kırsal nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış gösterirken kırsal 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 resesyona önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed ‘parasal genişleme politikasından’ geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile ‘tahvil geri alım tutarında’ azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının ‘tahvil alarak piyasaya verdiği nakit akışı’ Ekim 2014’de sonlandırılmıştır. Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan ‘faiz artışına geçiş ise 2015 yılı sonuna doğru beklenmektedir.

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.

- 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.

- İnan ile yapılan nükleer antlaşma ve düşük küresel talebin neticesinde petrol fiyatlarında düşüş yaşanmıştır. Çin'deki üretim aktivitesinin düşmesi, madencilik sektöründeki yatırım patlaması neticesinde metal fiyatlarında düşüş oluşmuştur.
- Esnek kur rejimini uygulayan ve emtia ihraç eden ülkelerde 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 arada beşinci yılda düşüşün öngörülmesi ile birlikte görünüm genel olarak zayıflamaktadır. Bu bir etkenler kombinasyonunu yansıtmaktadır.

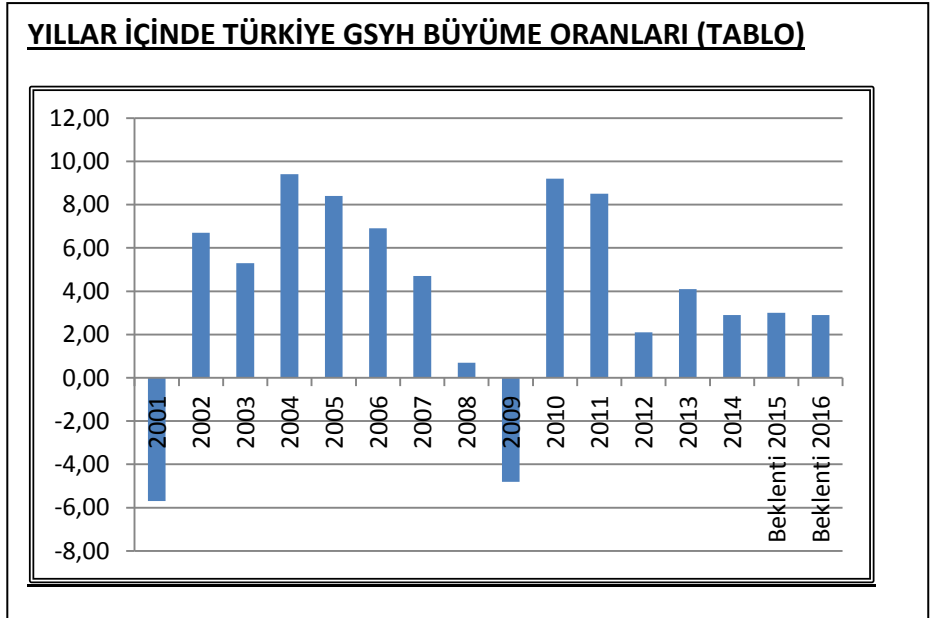
- Çoğu gelişmekte olan piyasa ekonomileri için dış şartlar daha zor bir hal almaktadır. Para devalüasyonu net ihracata yardımcı olurken, zayıf iyileşmelere ve orta vadeli büyüme için beklentilerin orta dereceli olmasına bağlı olarak gelişmiş ekonomilerden gelecek “çekim” in daha önce öngörülenden daha 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 ithalatçılarına bir miktar yukarı doğru talep oluşturabilir fakat emtia ithalatçıları için olan beklentiyi karmaşıktır ki bazıları şimdiden gergin başlangıç koşulları ile karşı karşıyadır.

Yükselen piyasaların kısa vadede emtia fiyatlarındaki devam eden düşüslere 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 |
| Beklenti 2015 | 3,00 |
| Beklenti 2016 | 2,90 |
| Kaynak:TCBM ve İMF RAPORU | |



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

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

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

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

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

4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye'de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

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

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

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

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

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

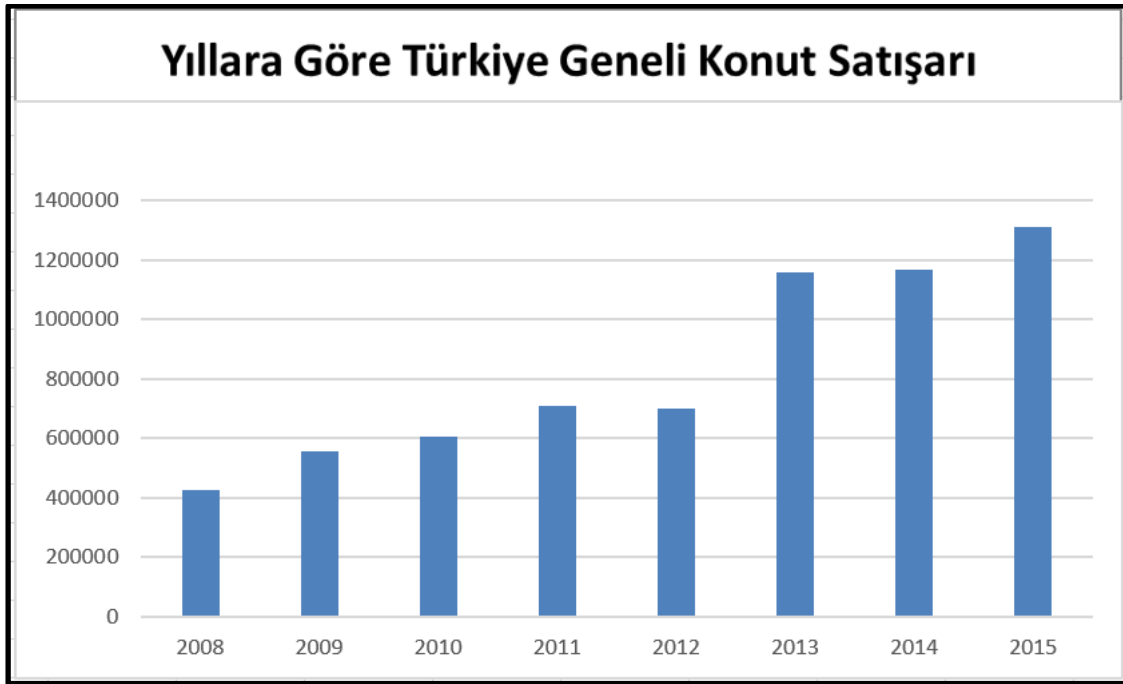
Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde de oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı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

2016 yılında Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin

gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılara konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir.

4.5 Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler

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



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

Son dönemdeki satışlar incelendiğinde, Türkiye’de 2014 yılına kadar konut satışları artış göstermiştir(2012 yılı hariç). Konut satışı artışında , Türkiye’de düşen konut kredisi faiz oranları, deprensellik nedeniyle eskiyen konut stoğu , kentsel dönüşüm bilincinin artması gibi sosyal konular öne çıkmıştır. 2013 yılı itibarı ile düşen konut kredisi faiz oranlarının etkisiyle 1.157.190 konut satışı

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

gerçekleşmiştir. 2014 Yılına kısmen artan satış rakamları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre artış gerçekleşmiştir. 2015 yılı satış rakamlarının 1.311.002 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.

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

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

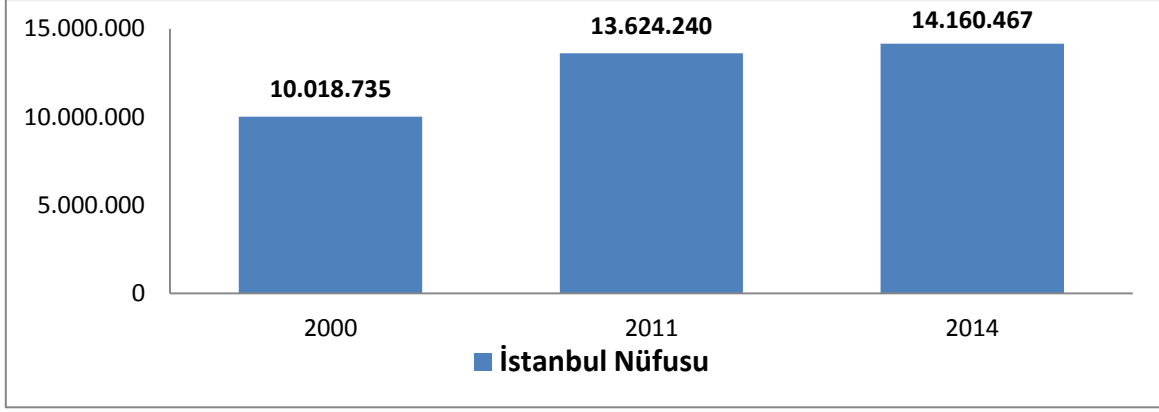
Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul'da nüfus yoğunluğu düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile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

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

Konut ihtiyacını doğuran sebepler incelendiğinde, 3 ana başlık görülmektedir:

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

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



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

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

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

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

- 1) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirler dışında olan konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 2) 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 3) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde
 - a. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda;
 - i. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018'kişidir.

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

Türkiye'deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarısından fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

4.6.2 Beylikdüzü İlçesi

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



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

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

4.6.3 Beylikdüzü Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

Beylikdüzü Konut Projeleri (Kaynak: Reidin.com)

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu semtinde, Kavaklı Mahallesi'nde yer almaktadır. Söz konusu taşınmaza ulaşım için, D-100 Karayolu üzerinde Büyükçekmece-Avcılar istikametinde yan yolda ilerlerken, Migros AVM'den sonra sağa doğru Hürriyet Bulvarı'na dönülür. Bu yol üzerinde ilerlenerek Fatih Sultan Mehmet Caddesine gelinir. Fatih Sultan Mehmet Caddesinden devam edilerek, Ayasofya Caddesi'ne Bağlanılır ve sol tarafta kalan Olimpiyat Caddesine girilir. 88 parsel Olimpiyat Caddesi üzerinde sağ tarafta konumlandırılır.

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

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



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yakın Çevresi ve Alanın Güncel Uydu Görüntüsü



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

Değerleme konusu parselin geometrik şekilleri biçimsiz olup, topografik yapısı düze yakındır.

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

| | | | |
|---|-------------------------------|--------------|----------------|
| İli | : İstanbul | | |
| İlçesi | : Beylikdüzü | | |
| Mahallesi | : Yakuplu | | |
| Köyü | : - | | |
| Sokağı | : - | | |
| Mevkii | : Bitlitepe | | |
| Pafta No | : 2 | | |
| Ada No | : 0 | | |
| Parsel No | : 88 | | |
| Yüzölçümü | : 40.040,00 m ² | | |
| | Malik | Tarih | Yevmiye |
| Maliki / Hisse / Edinme Tarihi | : İsmail Yücel (15/120) | 29.09.1998 | 7590 |
| | Nihat Alcan (14/120) | 29.09.1998 | 7590 |
| | Hasan Yücel (30/120) | 29.09.1998 | 7590 |
| | İsa Yücel (15/120) | 29.09.1998 | 7590 |
| | Ramazan Öztan (1/30) | 25.09.2013 | 19714 |
| | Fatma Özdemir (1/30) | 25.09.2013 | 19714 |
| | Sabiha Pehlivanoglu (1/30) | 25.09.2013 | 19714 |
| | Zeynep Sümar (1/30) | 25.09.2013 | 19714 |
| | Halil Yıldırım Yücel (1/4) | 11.05.2015 | 10947 |
| Niteliği | : Tarla | | |
| Cilt No | : 1 | | |
| Sayfa No | : 87 | | |

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Beylikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 27.11.2015 tarihinde yapılan incelemede ve ekte sunulan takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde 25.09.2013 tarih ve 19714 yevmiyeli satış işlemi ile Ramazan Öztan (1/30 hisse) , Fatma Özdemir (1/30 hisse), Sabiha Pehlivanoğlu (1/30 hisse), Zeynep Sümer(1/30 hisse), 11.05.2015 tarih ve 10947 yevmiye ile Halil Yıldırım Yücel (1/4 hisse) satış işlemleri gerçekleşmiştir.

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

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

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İstanbul Beylikdüzü Belediyesi'nde 04.12.2015 tarihinde değerlemeye konu parselin imar durumu incelenmiştir. 04.12.2015 Tarih ve E.205664 Sayılı belge ekte sunulmuştur.

21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında; Bir kısmı Ortaöğretim alanında, Bir kısmı İlköğretim alanında , Bir kısmı İmar yolunda, Bir kısmı Konut alanında kalmakta olup H:15,50 Emsal: 1,60 yapılaşma şartlarında kalmata iken; Değerlemeye konu taşınmaz Arazi Toplulaştırma ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama alanında kalmaktadır. Bu parsellerin yer aldığı bölgede Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından plan notu tadilatı hazırlanmış olup bu plan notu 02.07.2012 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Rapor ekinde de yer alan söz konusu plan notuna göre;

“ Arazi Toplulaştırma Alanı içerisinde tevhid sonucu oluşan 20.000 m²'den büyük parsellerde planda verilen emsal değeri %55 arttırılarak uygulama yapılır. Bu uygulama esnasında parsel alanının %20'sinin Okul Alanı, Sağlık Alanı, Yeşil Alan v.b. donatı alanı olarak kullanılmak üzere kamuya terk edilmesi şarttır.(...) Arazi Toplulaştırma Alanı içerisinde tevhid sonucu oluşan 20.000m²den büyük parseller dışında kalan parsellerde 1/1000 Ölçekli planda verilen emsal değerlerine göre uygulama yapılacaktır. 20.000 m²den büyük parsellerin ifraz edilerek tevhid edilmesi veya imar uygulamasına girmesi halinde bu parsellerde ve bu parsellerin tevhid sonucu oluşacak parsellerde ifraz ve imar uygulaması öncesinde verilen emsal değerlerine (E:1, E:1.60) göre uygulama yapılacaktır. Ancak 600 m²den küçük parsellerde 1/1000 Ölçekli plan paftasında verilmiş olan emsal değerleri %55 azaltılacaktır. Bu alanda 20.000 m²den 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 Alanında yer alan donatı alanlarında büyüklüklerin azaltılmaması ve ilgili kamu kurumundan (Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın ilgili birimleri ve İl Millî Eğitim Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü vb.) uygun görüş alınması şartıyla aynı imar adası içinde yer değişikliği yapılabilir. Yol alanları ile ilgili uygulamalarda iptal edilen yol alanları emsal hesabına dahil edilmeyecek ve donatı alanları olarak düzenlenecektir. Bu uygulamalar sonucu tevhid edilen parsellerin 20.000 m²'den büyük olması halinde parsel alanlarının %20'si ilave donatı alanı olarak ayrılacaktır. Bu işlem sırasında donatı alanları kamu eline geçmeden imarlı alanlarda inşaat ruhsatı düzenlenemez. Donatı alanlarının yer değişikliğine ilişkin plan değişikliği yapılmadan imarlı kısımlarda yapı kullanma izin belgesi düzenlenmez. (...).”

Parsellerin yer aldığı bölgede 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulanacaktır. Her iki uygulama sonrasında parsellerin toplamda %40'ı bedelsiz olarak donatı alanlarına ayrılmış olacaktır. Bu durumda parsellerin maksimum ikinci terk oranları ve kalacak minimum yüzölçümleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın resmi imar durum yazıları 03.12.2015 tarih ve 39731731-310.05-E.205715 sayılı yazı ile alınmış olup rapor ekindedir.

İmar plan notlarına göre tevhid edilerek yüzölçümü 20.000 m² yi geçen parsellerin emsal değeri %55 arttırılarak uygulama yapılabilecektir.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parselin son 3 yıl içerisinde hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Değerleme konusu parselin üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Taşınmaz çokgen şemalı olup parsel düz bir topografyaya sahiptir.

5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Parsel Olimpiyat Caddesi ile Gültekin Sokak kesişim noktasında yer almaktadır. Parsel çokgen şemalı olup düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir. Kavaklı Mahallesi sınırlarında yer almaktadır.
- Bölgede ağırlıklı olarak konut fonksiyonu gelişmektedir.
- Parselin çevresindeki yolların büyük kısmı asfaltlanmıştır. Olimpiyat Caddesi'nin yeni açılmış olup parsel bu yoldan ulaşım henüz sağlanmamaktadır.
- Parselin yer aldığı bölge yeni gelişmekte olup taşınmazların etrafında çok sayıda yapılaşmamış boş parsel bulunmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Gayrimenkul planlı gelişen ve nispeten yeni yapılaşan bir bölgede yer almaktadırlar.
- Gayrimenkul yeri, konumu, algılanabilirliği ve satış pazarlama kabiliyeti yüksektir.
- İmar plan notlarına göre tevhid edilerek yüzölçümü 20.000 m² büyüklüğü geçen parsellerin emsal değeri %55 artırılarak uygulama yapılabilir. Parselin yüzölçümü bakımından bu plan notundan faydalanma ihtimali yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları büyük oranda tamamlanmıştır.
- Yapılaşma hakkına sahip olan bölgedeki son büyük arsalandandır.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- İmar planındaki donatı alanlarının hayata geçirilebilmesi için, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması kapsamında parselden düzenleme ortaklık payı alınacak ve parselin yüzölçümü bir miktar küçülecektir.
- Yolların bir bölümü tamamlanmamıştır.
- Parsel metrobüse yürüme mesafesinden daha uzaktır.
- Mülkiyetleri tek bir mülkiyete ait olmaması.

Fırsatlar

- Beylikdüzü hızlı gelişen bir bölgedir. Bu bölgede yeni konut projeleri hayata geçirilmektedir.
- Metrobüs, Beylikdüzü'ne erişimi kolaylaştırmakta ve bölgenin değerini artırmaktadır.

Tehditler

- Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemektedir.

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

Bölgede yer alan emsallere göre kıyaslandığında arsa büyüklüğü ve yapılaşma şartlarının avantajlı olması nedeniyle hasılat paylaşımı ve ve kat karşılığı anlaşma oranlarının % 50-50 olması öngörülmektedir.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Bölge gelişmekte olan bir bölge olduğu için yakın çevresinde konu mülklere emsal teşkil edilebilecek halen satışta olan boş arsalarla ulaşılmıştır.

| SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ | | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|--|
| EMSAL | Yeri | Özellik | Alanı (m ²) | Fiyatı | Birim m ² Fiyatı | Kaynak | Emsaller Hakkında Görüşler |
| 1 | Kavaklı | Cadde cepheli Emsal 1,60 | 726 | 1.750.000 TL | 2.410,47 TL | United milenium: 0212 871 52 47 | Yakın konumlu olup m ² si küçük olduğundan alıcısı yüksektir. |
| 2 | Emniyet Müdürlüğü çevresinde | Emsal 1,60 | 670 | 1.880.000 TL | 2.805,97 TL | Uysal İnşaat: 0212 879 24 14 | Yakın konumlu olup m ² si küçük olduğundan alıcısı yüksektir. |
| 3 | Yakın konumlu | Emsal 0,75 | 7480 | 21.750.000 TL | 2.907,75 TL | Reha Medin: 0212 232 60 58 | Yakın konumlu olup deniz manzaralı kısmen daha iyi konumdadır. |
| 4 | Yakın konumlu | Emsal 1 | 8092 | 14.000.000 TL | 1.730,10 TL | SZR İnşaat: 0212 880 37 07 | Yakın konumlu düşük şerefiyeli |
| 5 | Yakın konumlu | Emsal 1,60 | 800 | 1.750.000 TL | 2.187,50 TL | Uysal İnşaat: 0212 879 24 14 | Kısmen düşük şerefiyeli konumda yer almaktadır. |

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

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

Satılık Arsa Emsalleri

- Satışta olan arsaların satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsalde yer alan taşınmazların küçük olan parsellerin terklerinin yapıldığı bilgisi edinilmiştir.
- Büyük ölçekli parsellerin kısmen terklerinin yapıldığı bilgisi edinilmiştir.
- Beylikdüzü Belediyesi'nden alınan bilgiye göre 2015 yılı için emlak vergisine esas asgari rayiç bedeli 200,66 TL/m²'dir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Değerleme konusu taşınmazların mevki, parsel alanı, çevresinin teşekkül tarzı, parsel üzerinde inşaa edilebilme koşulları, mevcut ve yasal durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri ile bölgede satış gören bina emsalleri dikkate alınarak, terkleri yapılmış net arsa birim satış değeri **1.700 /m²** olarak hesaplanmıştır. Arsa emsal değerlendirme tablosu aşağıdaki belirtilmiştir.

| | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 |
|---|-----------|-----------|------------|------------|-----------|
| Satış Fiyatı | 1.750.000 | 1.880.000 | 21.750.000 | 14.000.000 | 1.750.000 |
| Pazarlık Payı | 7% | 6% | 10% | 9% | 6% |
| Pazarlık Sonrası Satış Değeri | 1.627.500 | 1.767.200 | 19.575.000 | 12.740.000 | 1.645.000 |
| Büyükölçüm(m2) | 726 | 670 | 7480 | 8092 | 800 |
| Birim M2 Satış Değeri | 2.241,74 | 2.637,61 | 2.616,98 | 1.574,39 | 2.056,25 |
| Konum Düzeltmesi | -10% | -20% | -10% | -5% | -10% |
| İmar Kaynaklı Düzeltme | -10% | -10% | -15% | -15% | -10% |
| Toplam Düzeltme Katsayısı | -20% | -30% | -25% | -20% | -20% |
| Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL) | 1.793 | 1.846 | 1.963 | 1.260 | 1.645 |
| Ortalama | 1.700 TL | | | | |

Değerleme konusu arsa arazi toplulaştırma alanında yer almakta olup arazi toplulaştırması sonrası yüzölçümünün 20.000m² yi aşması durumunda ilave yapılaşma hakkında faydalanacaklardır. Emsal

tablosunda yer alan emsal arsaların arazi toplulaştırma sınırı içerisinde olup olmadıkları bilinmemekle birlikte, yzlmlerinin küçük olmaları ve farklı şahıslara ait olmaları nedeniyle arazi toplulaştırmasının sağalayacağı ilave yapılaşma hakkında faydalanmaları çok güçtür.

Değerleme konusu parselin yzlmnn 20.000 m²'yi geçmesi nedeni ile parselin emsal değerinde %55 arttırılarak uygulama yapılacaktır. Bu uygulama esnasında parsel alanının %40'ının ilk ve orta okul donatı alanı olarak kullanılmak üzere kamuya terk edilmesi şarttır.

Ancak bölgede henüz İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulamasının tamamlanmamış olması, arazi toplulaştırmanın da zaman alacağı düşünülerek değerleme konusu taşınmazların bu avantajdan sağlayacakları değer artışı %10 oranında kabul edilmiştir. Sonuç olarak; yüksek imar hakkı elde edecek olan kadastral parsel niteliğindeki taşınmazın terkleri yapıldıktan sonra hesaplanan ortalama net birim arsa m2 değeri: 1.700 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

| Net AlanYzlm (m2) | Emsal | İnşaat Alanı (m2) | Net Birim M2 Satış Değeri (TL) | Satış Değeri (TL) | Brüt Alan M2 | Brüt Birim M2 Satış Değeri (TL) |
|-----------------------|-------|-------------------|--------------------------------|-------------------|--------------|---------------------------------|
| 24.024,00 | 2,48 | 59.579,52 | 1,700.00TL | 40.840.800,00 | 40.040,00 | 1.020,00 TL |

Emsal yaklaşımına göre kadastral parsel niteliğindeki parselin pazar değerinin **~40.840.000,00.-TL** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu arsalar üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yöntemi / Geliştirme Yaklaşımı

Parsel üzerinde değer tespiti için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazlara yakın durumdaki yapımı 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 110 m2 olarak pazarlanan emsaller referans olarak alınmıştır. Konut birim satış bedeli bölgede

ortalama olarak 3.350 TL/m² (~1.160.-USD) olarak hesaplanmıştır. Fakat bu rakamlar üzerinden pazarlık payları mevcuttur.

| | Emsal 1 | Emsal 8 | Emsal 10 | Emsal 11 | Emsal 12 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Satılık Fiyatı | 275,000 | 350,000 | 350,000 | 300,000 | 375,000 |
| Pazarlık Payı | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| Pazarlık Sonrası Satış Değeri | 261,250 | 332,500 | 332,500 | 285,000 | 356,250 |
| Büyükölük(m2) | 90 | 110 | 110 | 90 | 100 |
| Birim M2 Satılık Değeri | 2,902.78 | 3,022.73 | 3,022.73 | 3,166.67 | 3,562.50 |
| Konum Düzeltmesi | 6% | 6% | 6% | 6% | 6% |
| Büyükölük Düzeltmesi | 0% | 3% | 3% | 0% | 0% |
| Mimariden Kaynaklı Düzeltme | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Toplam Düzeltme Katsayısı | 6% | 8% | 8% | 6% | 6% |
| Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL) | 3,077 | 3,265 | 3,277 | 3,357 | 3,776 |
| Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL) | 3,350 TL | | | | |

Varsayımlar

- 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulaması sonrasında 88 parselin Arazi Toplaştırma Alanında kalan parseller için geçerli olan plan notu doğrultusunda yapılanma koşullarının E=2.48, Hmax=40,50 olacağı varsayılmıştır.
- Konu parsel toplulaştırılarak ilave emsal alanı elde edebileceği için değerlemede imar artışları göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal alana ilave olarak imar yönetmeliğinden hareketle %20 oranında bir emsal harici alan olacağı kabul edilmiştir.
- Proje ortalama konut büyüklüğü 100 m2 olarak kabul edilmiştir.
- Projenin 2016 Yılı başında başlayacağı kabul edilmiştir.
- Birim maliyetler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2015 yılı birim m² maliyetleri ve konut projelerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır. Konut birim m2 inşaat maliyeti bu nedenle 475.-USD/m2 birim değer alınmıştır.
- Bu maliyetlere ilave olarak %25 oranında diğer maliyetlerin olacağı kabul edilmiştir.

| | |
|--|-------|
| Müh. & Mim. Ücretleri | 2,5% |
| Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim | 3,5% |
| Yatırımcı Sabit Giderleri | 1,0% |
| Yasal İzinler & Danışmanlık | 3,0% |
| Teslim | 3,0% |
| Rezerv | 2,0% |
| Müteahhit Ücreti | 10,0% |

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyatı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Mühendislik ve mimarlık ücretleri içerisinde; elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi kalemleri yer almaktadır.
- Yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri ayrı bir kalem olarak hesaplanmıştır.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin belli ölçüde değişebileceği öngörülmektedir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Konut satış fiyatlarında yıllık bazda %5 oranında artış olacağı kabul edilmiştir. Konut satışlarının ruhsat alımıyla birlikte başlayacağı ve 2019 yılına kadar devam edeceği kabul edilmiştir.
- Pazarlama maliyeti konut satış geliri üzerinden %3 olarak kabul edilmiştir. Yıllar bazında ağırlıkları farklılaştırılmıştır.
- Geliştirici primi %18 olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık USD bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,80 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %11,00 olarak belirlenmiştir.

| SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (88 Parsel) | |
|--|-----------|
| Ada | 0 |
| Parsel | 88 |
| Konut İmarlı Net Alanı(m2) | 24.024,00 |
| | |
| | |
| Net Arsa Alanı | 24.024 |
| TAKS | |
| Emsal | 2,48 |
| Taban Alanı(m2) | 4.804,80 |
| Emsal Alanı(m2) | 59.580 |
| Emsal Harici Alan Katsayısı | 20% |
| Emsal Harici Alan (m2) | 11.916 |
| Satılabilir Alanı(m2) | 71.495 |
| Ortalama Daire Alanı(m2) | 100,00 |
| Daire Adedi | 715 |
| Otopark Adedi | 715 |
| Otopark Alanı (m2) | 21.449 |
| Sığınak (m2) | 2.979 |
| Sosyal Tesis (m2) | 500 |
| Toplam .bodrum Kat (m2) | 24.928 |
| Brüt İnşaat Alanı (m2) | 96.423 |
| | |
| Daire Adedi | 715 |
| Peyzaj Alanı (m2) | 19.219 |
| | |
| Kabuller | |
| <i>Satılabilir Alan: Emsal alana %20 oranında emsal harici alan dahil edilerek hesaplanmıştır.</i> | |
| <i>Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır.</i> | |
| <i>Sığınak Alanı: Her 20 m2 emsal alanı için 1 m2 sığınak alanı hesaplanmıştır.</i> | |
| <i>Otopark alanı: Her araç başına 30 m2 otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır.</i> | |

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (88 Parsel)

| | | | | | | |
|--|-------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Satılabilir Alan | 71.495 | | | | | |
| Unite Sayısı | 715 | | | | | |
| Unite Birim Satış Değeri, USD/m² | 1.160 | | | | | |
| Unite Alanı (m2) | 100 | | | | | |
| Arsa Alanı (m2) | 24.024 | | | | | |
| Konut Değeri Artış Oranı | 5,0% | | | | | |
| | | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
| | TOPLAM | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Daire Satış Gelirleri | | | | | | |
| Unite Satış Değeri (USD) | | | 116.000 | 121.800 | 127.890 | 134.285 |
| Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (USD) | 1.250 | | 1.160 | 1.218 | 1.279 | 1.343 |
| Fiyat Artışı | | | | 5,0% | 5,0% | 5,0% |
| Satış Hızı | %100,0 | | 20% | 30,0% | 30,0% | 20,0% |
| Satış Adedi | 715 | | 143 | 214 | 214 | 143 |
| Satılan Metrekare | 71495 | | 14299 | 21449 | 21449 | 14299 |
| Toplam Satış Gelirleri (USD) | 89.343.470 | | 16.586.938 | 26.124.428 | 27.430.649 | 19.201.455 |
| Giderler | | | | | | |
| Satış - Pazarlama (USD) | %3,0 | | 663.478 | 783.733 | 822.919 | 410.174 |
| Toplam Giderler | 2.680.304 | | 663.478 | 783.733 | 822.919 | 410.174 |
| Brüt Gelir | 86.663.166 | 0 | 15.923.461 | 25.340.695 | 26.607.730 | 18.791.280 |
| Geliştirici Karı | 18,0% | | 2.985.649 | 4.702.397 | 4.937.517 | 3.456.262 |
| Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım | 100,0% | | 20% | 50% | 30% | |
| Geliştirme Maliyeti | 51.478.759 | | 10.295.752 | 25.739.379 | 15.443.628 | |
| Nakit Akışları | 19.102.583 | 0 | 2.642.060 | -5.101.081 | 6.226.585 | 15.335.018 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Risksiz Getiri oranı | 4,80% | 4,80% | 4,80% |
| Riks Primi | 5,20% | 5,70% | 6,20% |
| İNDİRGEME ORANI | 10,00% | 10,50% | 11,00% |
| ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD) | 13.334.770 | 13.110.354 | 12.890.873 |
| ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD) | 13.330.000 | 13.110.000 | 12.890.000 |
| ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL) | 38.565.489 | 37.916.455 | 37.281.695 |
| ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL) | 38.570.000 | 37.920.000 | 37.280.000 |

| | | | |
|--|------------|------------|------------|
| Risksiz Getiri oranı | 4,80% | 4,80% | 4,80% |
| Riks Primi | 5,20% | 5,70% | 6,20% |
| İNDİRGEME ORANI | 10,00% | 10,50% | 11,00% |
| PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD) | 26.002.270 | 25.637.795 | 25.280.691 |
| PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD) | 26.000.000 | 25.640.000 | 25.280.000 |
| PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL) | 72.897.363 | 71.875.558 | 70.874.419 |
| PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL) | 72.900.000 | 71.880.000 | 70.870.000 |

Gelir yöntemine göre kadastral parsel niteliğindeki 88 parselin pazar değerinin 37.280.000,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından kira geliri analizi yapılmamıştır.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parsel üzerinde imar koşullarına ve maliyetlere bağlı yapılan kabuller üzerinde proje ve arsa değerleri hesaplanmıştır. Aşağıdaki tablolarda parsel ile ilgili değer görülmektedir.

| | Proje Net Bugünkü Değer (USD) | Arsa Değeri (USD) | Proje Değeri (TL) | Arsa Değeri (TL) |
|-----------|-------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 88 Parsel | 25.280.000 | 12.890.000 | 70.870.000 | 37.280.000 |

Emsal yaklaşımına göre oluşturulan değer aşağıda belirtilmiştir.

| Parsel No | Satış Değeri (USD) | Satış Değeri (TL) |
|-----------|--------------------|-------------------|
| 88 Parsel | 14.120.000 | 40.840.000,00 |

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 fizibl görülmüştür.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu arsanın müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Mahallinde yapılan görüşmelerden Beylikdüzü'nde inşaat yapımına uygun arsanın azalmasından dolayı, arsa fiyatlarının özellikle son 1-2 yılda oldukça arttığı öğrenilmiştir.

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

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın pazar değerinin 40.840.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Gelir yöntemine göre taşınmazın pazar değerinin 37.280.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Her iki yönteme göre taşınmazın ortalama pazar değerininin $(40.840.000 \text{ TL} + 37.280.000 \text{ TL})/2=39.060.000 \text{ TL}$ olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

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 herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

07.12.2015 Tarihi İtibariyle

| | Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL) | Gayrimenkullerin Pazar Değeri (USD) |
|-----------|---------------------------------------|--|
| KDV Hariç | 39.060.000 | 13.505.757 |
| KDV Dahil | 46.090.000 | 15.936.793 |

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 04.12.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru Rapor içeriğinde 1,-USD = 2,8921TL, 1 EURO= 3,1464 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

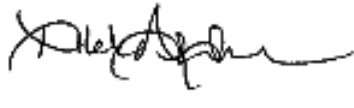

Dilek AYDIN

Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



9 EKLER

1. Tapu Fotokopsi
2. Onaylı Tapu Kayıt (TAKBİS) Belgeleri
3. Onaylı İmar Durum Belgeleri
4. Fotoğraflar
5. Özgeçmişler
6. SPK Lisans Belgeleri Fotokopileri