

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 31.12.2013

R. No: 2013REV965

KİLER GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
A.Ş.

ESENYURT'TA  
DEPOLAMA TESİSİ VE  
YÖNETİM BİNASI

ESENYURT / İSTANBUL

# **KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** tarafından **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **31.12.2013** tarihinde **2013REV965** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
  - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
  - Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
  - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
  - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
  - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
  - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
  - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
  - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
  - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 

**“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”**  
**Sertifika No : FS 509685**

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi, No:96, Haramidere - Esenyurt / İstanbul

### GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Depolama tesisi ve yönetim binası

### TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazlara ait tapu kayıt bilgileri raporun "4.1.Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmiştir.

### İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlandığı ana gayrimenkul 15.10.2010 onay tarihli "Esenyurt 4. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup yapılaşma şekilleri;

- "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejandında kalmaktadır.
- Emsal: 1,50'dir.

### 31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

81.850.000.-TL  
(Seksenbirmilyonsekizyüzellibin.-TL)

38.350.000.USD  
(Otuzsekizmilyonüçyüzelli.-  
Amerikan Doları)

### 31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

96.583.000.-TL  
(Doksanaltımilyonbeşyüzseksenüçbin.-  
Türk Lirası)

45.253.000.-USD  
(Kırkbeşmilyonikiyüzelliüçbin.- Amerikan  
Doları)

***\*1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 16 no'lu bağımsız bölümlerin toplam değeridir.***

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- 1 USD= 2,1343.-TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Özge AKLAR  
Değerleme Uzmanı (401775)

Hüsnüye BOZTUŒ  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b> .....	<b>6</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
1.1 Rapor Tarih ve Numarası .....	6
1.2 Rapor Türü .....	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.4 Değerleme Tarihi .....	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi .....	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
1.9 Şirket Bilgileri .....	7
1.10 Müşteri Bilgileri .....	7
<b>BÖLÜM 2</b> .....	<b>9</b>
<b>DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI</b> .....	<b>9</b>
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler .....	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı .....	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri) .....	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri .....	10
<b>BÖLÜM 3</b> .....	<b>12</b>
<b>GENEL VE ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>12</b>
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler .....	12
3.1.1 Demografik Veriler .....	12
3.1.2 Ekonomik Veriler .....	13
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	15
3.2.1 İstanbul İli .....	15
3.2.2 Esenyurt İlçesi .....	16
<b>BÖLÜM 4</b> .....	<b>18</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	<b>18</b>
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	18
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	18
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri .....	19
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....	19
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....	21
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş .....	22
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) .....	23
<b>BÖLÜM 5</b> .....	<b>25</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b> .....	<b>25</b>
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri .....	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı .....	26
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri .....	27
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri .....	27
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler .....	27
<b>BÖLÜM 6</b> .....	<b>30</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ</b> .....	<b>30</b>
<b>BÖLÜM 7</b> .....	<b>32</b>
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER</b> .....	<b>32</b>
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....	32
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi .....	32
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi .....	32
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi .....	34
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	35
<b>BÖLÜM 8</b> .....	<b>37</b>
<b>SONUÇ</b> .....	<b>37</b>
<b>BÖLÜM 9</b> .....	<b>39</b>
<b>EKLER</b> .....	<b>39</b>

# **KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

## ***BÖLÜM 1***

### ***RAPOR,ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ***

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.11.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihinde, 2013REV965 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu aşağıda listelenen gayrimenkullerin 31.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

İli	İstanbul		
İlçesi	Esenyurt		
Köyü	Esenyurt		
Ada No	347		
Parsel No	10		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	B.A.K işyeri ve Arsası		
Yüzölçümü	44.448,79 m <sup>2</sup>		
Malik/Hisse	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)		
Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Kat No	Niteliği
1	127000/4444879	2. Bodrum Kat	Depo
2	127000/4444879	2. Bodrum Kat	Depo
3	127000/4444879	2. Bodrum Kat	Depo
4	127000/4444879	2. Bodrum Kat	Depo
5	127000/4444879	2. Bodrum Kat	Depo
6	127000/4444879	2. Bodrum Kat	Depo
7	127000/4444879	2. Bodrum Kat	Depo
16	889079/4444879	Zemin	Ara Katlı Depo

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Özge AKLAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Hüsniye BOZTUNÇ tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.11.2013 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

## 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	10.03.2008	30.12.2011	31.12.2012
Rapor Numarası	2008REV132-3	2011A508	2012REV907
Raporu Hazırlayanlar	Işıl Dinçer - Coşkun Kanberoğlu	Mehmet Aslan – Makbule Yönel Maya	Özge Aklar – Hüsniye Boztunç
Gayrimenkulün Toplam Değeri (KDV hariç)	71.821.000. -YTL	66.520.000. -TL	68.500.000. -TL

## 1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

## 1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi, No:96, Kat:3, Esenyurt/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

***BÖLÜM 2***

***DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI***



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 2

### DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

#### 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

##### 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### 2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

##### 2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirme için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2.2 Kullanılan Değer Tanımları

### 2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

# **KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

## ***BÖLÜM 3***

### ***GENEL VE ÖZEL VERİLER***

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

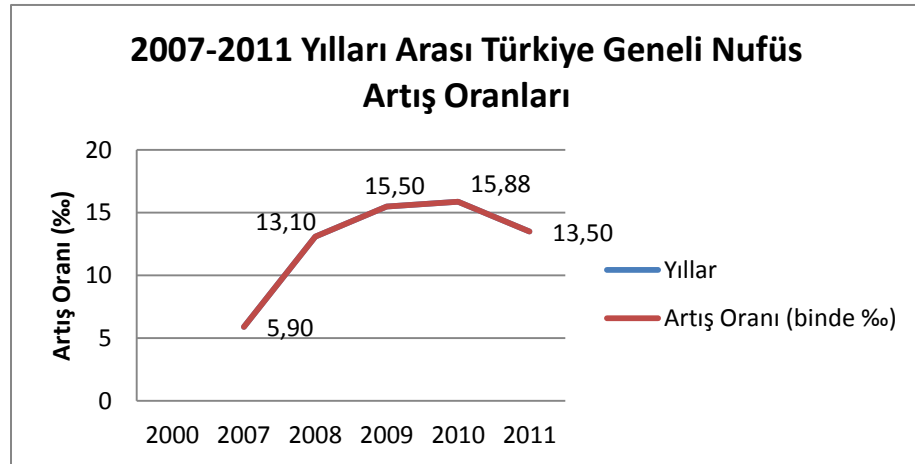
#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2012 yılı itibari ile ise toplam nüfusun % 76,8'i 58.448.431) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,3'i (13.854.740 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 30,1'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortanca yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (51.088.202), toplam nüfusun % 67,6'sını oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 24,9'u (18.857.179 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,5'i ise (5.682.003 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 98 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.666 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.666 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250'dir.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.854.740	13.710.512
Ankara	4.965.542	4.842.136
İzmir	4.005.459	3.661.930
Bursa	2.402.012	2.688.171
Adana	1.886.624	2.125.635

### 3.1.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

<sup>1</sup> TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
RAPOR NO: 2013REV965

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Dünya’da ilk başta ABD’de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD’nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye’de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsasının 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye’ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye’nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mütakabiliyet yasası ile birlikte Türkiye’de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mütakabiliyet yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun Kentsel Dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor’s, Türkiye’nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013’de BB’den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+’ya yükseltmiştir. Mayıs 2013’de ise Moody’s Türkiye’nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3’e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch’in Kasım 2012’deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye’ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km<sup>2</sup>'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir. Ayrıca İstanbul'da uçak ve helikopter kiralama olanağı vardır.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.854.740 olarak belirlenmiştir.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 3.2.2 Esenyurt İlçesi



Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara Bölgesi'nin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere köyü ve TEM Otoyolu, güneyinde Firuzköy ve D-100 Karayolu bulunmaktadır.

Esenyurt'un yüzölçümü 2.770 hektardır ve 1989 yılında belediye olma niteliği kazanmıştır. Belediye teşkilatının kurulmasıyla bölgede bir hizmet atağı başlatılmıştır. Esenyurt, 2008 yılında çıkartılan yasa sonucunda ilçe statüsü kazanmıştır. Namık Kemal Mahallesi, Incirtepe Mahallesi, Saadetdere Mahallesi, İnönü Mahallesi, Fatih Mahallesi, Örnek Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi , Mehterçeşme Mahallesi, Yenikent Mahallesi ve Merkez Mahallesi olmak üzere on mahalleden oluşmaktadır.

2012 yılı ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi)'ne göre Esenyurt ilçesinin toplam nüfusu 553.369 olarak belirtilmiştir.



***BÖLÜM 4***

***DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET  
HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ***

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul		
İlçesi	Esenyurt		
Köyü	Esenyurt		
Ada No	347		
Parsel No	10		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	B.A.K işyeri ve Arsası		
Yüzölçümü	44.448,79 m <sup>2</sup>		
Malik/Hisse	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)		
Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Kat No	Niteliği
1	127000/4444879	2. Bodrum Kat	Depo
2	127000/4444879	2. Bodrum Kat	Depo
3	127000/4444879	2. Bodrum Kat	Depo
4	127000/4444879	2. Bodrum Kat	Depo
5	127000/4444879	2. Bodrum Kat	Depo
6	127000/4444879	2. Bodrum Kat	Depo
7	127000/4444879	2. Bodrum Kat	Depo
16	889079/4444879	Zemin	Ara Katlı Depo

#### 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İstanbul ili, Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 17.12.2013 tarih, saat 11:00 itibariyle yapılan incelemede alınan onaylı takyidat belgelerine göre;

#### **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 No'lu Bağımsız Bölümler;**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Yönetim Planı 18.03.2009 (19.03.2009 tarih, 6437 yevmiye no)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. ( 21.04.2009 tarih, 9856 yevmiye no)

##### **Rehinler Hanesinde;**

- Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, 28.650.000 TL bedelle 1 dereceden, F.B.K. müddetli, faizsiz ipotek bulunmaktadır. ( 17.09.2013 tarih, 46111 yevmiye)

#### **16 No'lu Bağımsız Bölüm;**

##### **Beyanlar Hanesinde;**


- Yönetim Planı 18.03.2009 (19.03.2009 tarih, 6437 yevmiye no)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. ( 21.04.2009 tarih, 9856 yevmiye no)

##### **Rehinler Hanesinde;**

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine, 17.625.000 USD bedelle 1 dereceden, F.B.K. müddetle ipotek bulunmaktadır. ( 09.09.2009 tarih, 24205 yevmiye)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

*\*Değerleme konusu taşınmazlara ait onaylı takyidat belgesi rapor ekinde sunulmuştur.*

Merter Şubesi	<b>VakıfBank</b> Tarih:06.12.2012 Sayı: 45
<b>KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>	
<b>SEHİR</b>	
Şubemiz 007285861559 vb no.lu müşterisi KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin İstanbul İli, Esenyurt İlçesi,347 ada ,10 parsel,16 bağımsız bölüm numaralı depo niteliğindeki gayrimenkulü üzerinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Bankamızdan kullanacağı kredilerin teminatı olarak 09.09.2009 tarihinde 24205 yevmiye numarası ile ipotek tesis edilmiştir.	
Bilgilerinize sunarız.	
 Saygılarımızla, TÜRKİYE WAKIFLAR BANKASI T.A.O. Merter Şubesi M. İbrahim Küçükdeğirgin Uzman 13186 UST YETKİLİ 10241	

#### 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili son 3 yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi bulunmamaktadır.

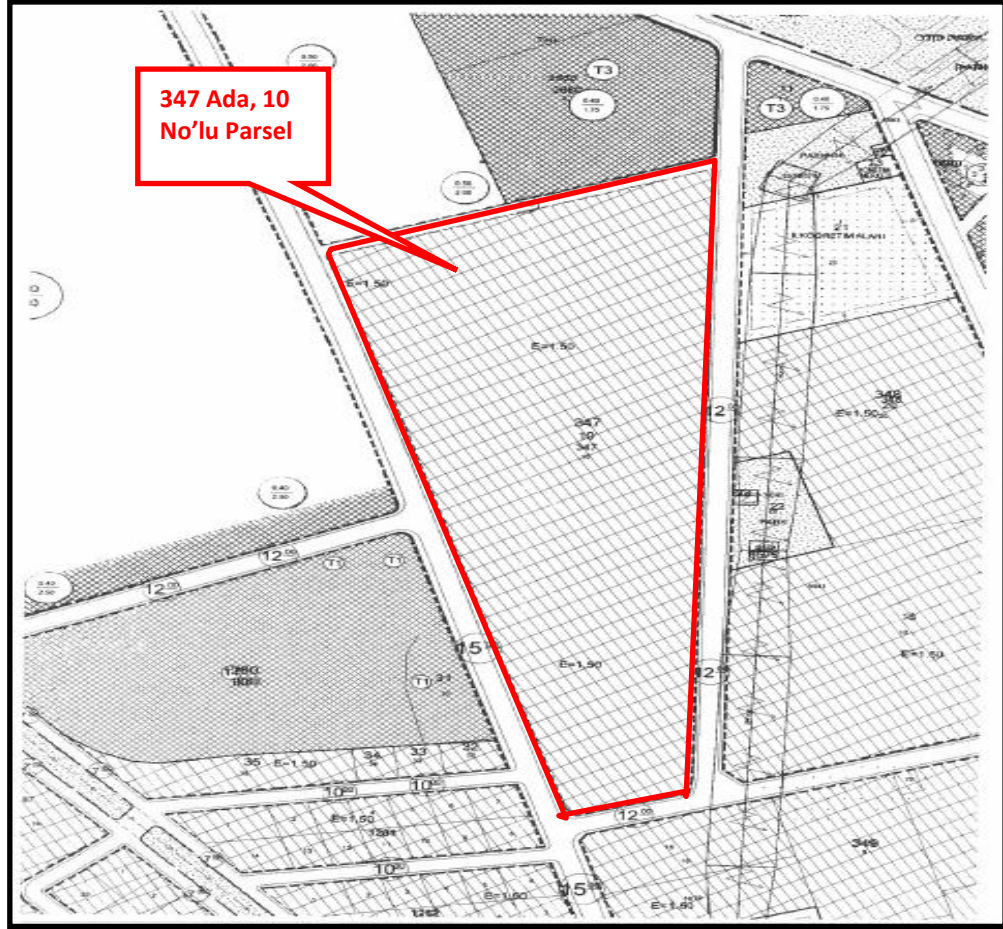
#### 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 17.12.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve 15.12.2013 tarihli onaylı imar durum belgesine göre taşınmazlar; 12.11.2010 onay tarihli "1/1000 ölçekli Esenyurt 4. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” lejandında kalmaktadır.
- Emsal: 1,50'dir.



## ✓ Ruhsat ve izinler:

- 05.10.2005 tarih, 2005/3412 ruhsat numaralı, 63.368 m<sup>2</sup> alan için alınmış “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır.
- 01.02.2008 tarih, 2008/1927 ruhsat sayılı, 70.569 m<sup>2</sup> alan için alınmış, tadilat için verilmiş “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır.
- 24.01.2009 tarih, 414 proje numaralı toplam 83.560 m<sup>2</sup> alana için verilmiş, onaylı mimari proje bulunmaktadır.
- 06.03.2009 tarih, 2009/1400 ruhsat sayılı, 83.560 m<sup>2</sup> alan için alınmış, tadilat için verilmiş “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır.
- 06.04.2009 tarih, 24 numaralı, toplamda 83.560 m<sup>2</sup> alan için alınmış “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Yapı Ruhsatı ve İzinler Özeti Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi-Mimari Proje Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m <sup>2</sup> )	Açıklama
05.10.2005 - 2005/3412 "Yapı Ruhsatı"	Yeni Yapı	63.368	
01.02.2008 – 2008/1927 "Yapı Ruhsatı"	Tadilat Ruhsatı	70.569	
06.03.2009 – 2009/1400 "Yapı Ruhsatı"	Tadilat Ruhsatı	83.560	Yapı kullanma iznine esas yapı ruhsatı
06.04.2009 – 24 "Yapı Kullanma İzin Belgesi"	Binanın tamamı	83.560	
24.01.2009 – 414 "Onaylı Mimari Proje"	Proje	83.560	

### ✓ Yapı Denetim :

- Değerleme konusu taşınmazların yapı kontrolü Barbaros bulvarı, Günaydın 1 Apartmanı, No:129, K:3, D:6 Balmumcu, Beşiktaş/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren AKS Proje Yapı denetim Ltd. Şti tarafından yapılmıştır.

### 4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

- Söz konusu taşınmazlardan 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu bağımsız bölümler için, 17.09.2013 tarih, 46111 yevmiye no. ile Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, 28.650.000 TL bedelle 1. dereceden, F.B.K. müddetle, faizsiz ipotek tesis edilmiştir.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Aşağıda yer alan, 26.12.2013 tarihli Kiler GYO beyanına ve 26.12.2013 tarihli Asya Katılım Bankası A.Ş. beyanına istinaden, taşınmazlardan 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu bağımsız bölümler için, 17.09.2013 tarih, 46111 yevmiye no. ile Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, 28.650.000 TL bedelle 1. dereceden, F.B.K. müddetle, faizsiz olarak tesis edilen ipotegün Kiler GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amaçlı kullanmış olduğu kredilerin teminatı amaçlı tesis edildiği bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında mevcut olan ipoteklerin, yatırım finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden dolayı konu mülklerin mevcut durumları ile GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmayacağı düşünülmektedir.

  
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.** 26.12.2013

Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No:1  
Fındıklı /İSTANBUL

Sayı:26.12.2013- Muh.142  
Konu: İpotek tesisleri hakkında

Şirketimizin taşınmazları üzerinde bulunan;

- Türkiye Halk Bankası AŞ'nin İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mah. 1947 Ada, 91 Parselde Kayıtlı İstanbul Sapphire Avm ve Residence Projesinde yar alan 42 bağımsız bölüm üzerinde 120.000.000 USD ipotek,
- Asya Katılım Bankası AŞ'nin İstanbul İli, Esenyurt Köyü, 347 Ada, 10 Parselde bulunan 7 bağımsız bölüm üzerinde 28.650.000,00 TL ipotek,
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.' nin İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mah. 1947 Ada 91No'lu parselde bulunan bağımsız bölüm üzerinde 30.000.000 TL ipotek,
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'nın İstanbul İli, Esenyurt Köyü, 347 ada, 10 parselde, 16 nolu bağımsız bölüm üzerinde 17.625.000 USD ipotek,
- Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ'nin Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mah. 4275 ada, 1 Parsel de bulunan 1,133 ve 134 nolu bağımsız bölümler üzerinde 15.000.000 TL ipotek,
- Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ'nin Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mah. 4275 ada, 1 Parsel de bulunan 1,133 ve 134 nolu bağımsız bölümler üzerinde 2.200.000 TL ipotek,
- Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ'nin İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, Galinos Mevkii 1 Pafta, 1356 parselde 49.949 m2 alana sahip arsa üzerinde 33.300.000 TL ipotek
- Deniz Bank AŞ'nin İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yukuplu Köyü 481- 482-483-484-485 Ada 1 Nolu parseller üzerinde 22.500.000 USD ipotek,

şirketimizin gayrimenkul yatırım finansmanı amaçlı kullanmış olduğu kredilerin teminatı amaçlı tesis edilmiştir.

Bilgilerinize sunar.

Saygılarımızla,

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

  
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Nispetiye Saray Mah. No: 96 Kat: 3 34160 Esenyurt İstanbul / Türkiye  
Etiler Vinyeri Cad. No: 100 Kat: 10 Beşiktaş İstanbul / Türkiye  
Çalışma Saatleri: 09:00-18:00 TL

  
Nispetiye Mahallesi Kiler Cad. No.96 Kat:3 34160 Esenyurt İstanbul / Türkiye  
T. +90 (212) 456 15 00 - F. +90 (212) 428 09 94  
www.kilergyo.com

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Asya Katılım Bankası A.Ş.  
Saray Mahallesi,  
Dr. Adnan Büyükdenez Caddesi,  
No:10 34756 Ümraniye - İstanbul  
Tel: 0216 633 50 00  
Faks: 0216 633 50 50

**BANK ASYA**

İstanbul, 26 Aralık 2013

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


İlgi: 26.12.2013 tarihli talebiniz.

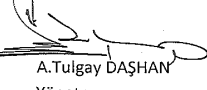
Firmanızın inşaat harcamalarının finansmanı için Şubemizden kullanmış olduğunuz kredilerinizin teminatını oluşturmak üzere alınan ve Bankamız lehine 1.dereceden ipotekli Gayrimenkuller ile ilgili tablo ekte verilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla,

ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.  
TRAKYA KURUMSAL ŞUBESİ

 Serhat HIZARCI  
Yetkili

 A.Tulgay DAŞHAN  
Yönetmen

Not:işbu yazı talebiniz üzerine düzenlenmiştir.

İşlem Tutarı	Cinsi	Malik	Parsel	Ada	Bağ.Bölüm	İpotek No	İpotek Tarihi	Adres
28.650.000 TL	DUKKAN	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	10	347	1,2,3,4,5,6,7	46111	17/09/2013	NAMIK KEMAL MH.KİLER CD.N.96KAT:-2 ESENYURT İSTANBUL

## 4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu taşınmazlardan 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olmak üzere, Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, 28.650.000 TL bedelle 1. dereceden, F.B.K. müddetli, faizsiz, 16 no'lu bağımsız bölüm üzerinde, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine, 17.625.000 USD bedelle, 1 dereceden, F.B.K. müddetli ipotek tesis edilmiştir.

26.12.2013 tarihli Kiler GYO beyanına ve 26.12.2013 tarihli Asya Katılım Bankası A.Ş. beyanına istinaden, taşınmazlardan 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu bağımsız bölümler için, 17.09.2013 tarih, 46111 yevmiye no. ile Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, 28.650.000 TL bedelle 1. dereceden, F.B.K. müddetle, faizsiz olarak tesis edilen ipotegün Kiler GYO'nun gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amaçlı kullanmış olduğu kredilerin teminatı amaçlı tesis edildiği bilgisi edinilmiştir.

## 4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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.

**BÖLÜM 5**  
**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL**  
**BİLGİLERİ**



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 5

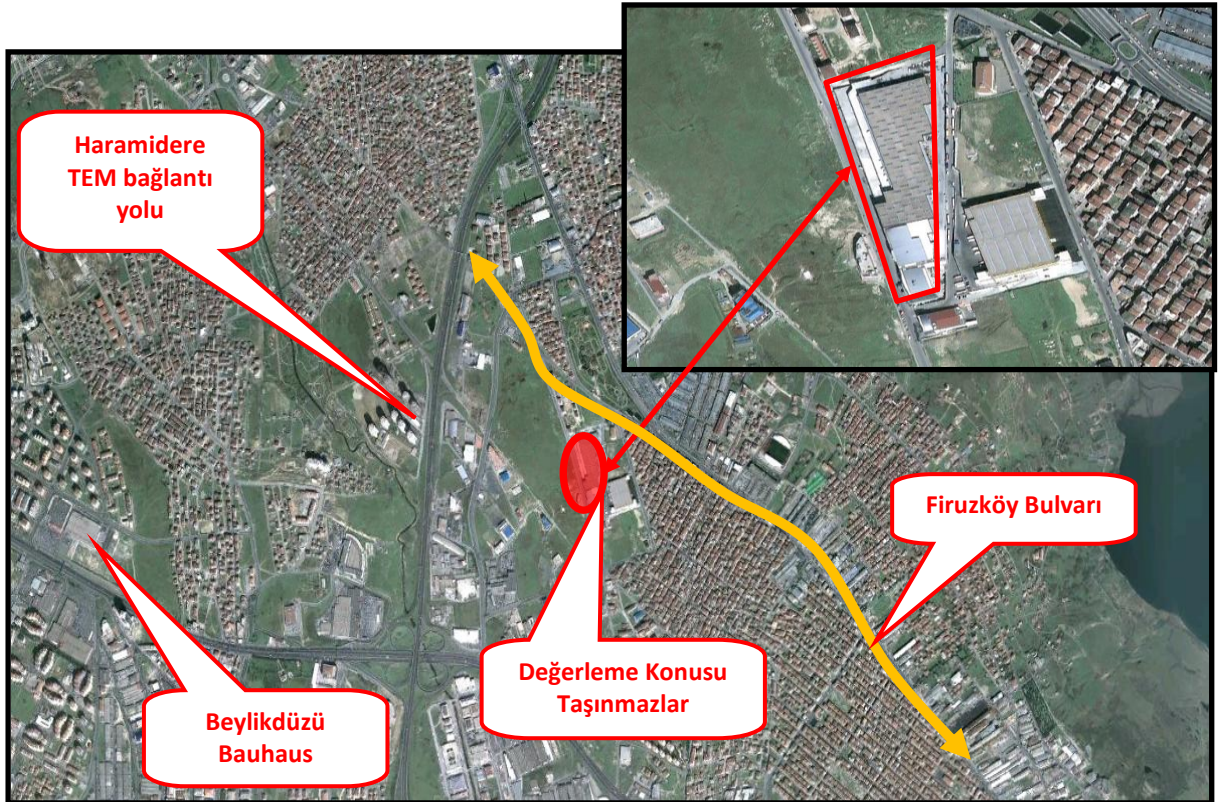
### GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi, No:96, Haramidere - Esenyurt / İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için E-5 Karayolu üzerinde Küçükçekmece – Beylikdüzü istikametinde giderken Avcılar köprülül kavşağından Firuzköy istikametine sağa dönüş yapılır. Firuzköy Bulvarı üzerinde yaklaşık 4.3 km. sonra kavşaktan sola dönüş yapılarak Deniz Gezmiş Caddesi'ne giriş yapılır. Deniz Gezmiş Caddesi üzerinde yaklaşık 250 m. sonra sola dönüş yapılır. Değerleme konusu taşınmazlar, yaklaşık 150 m. sonra sol tarafta Kiler Lojistik Merkezi'nde konumlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar ulaşım açısından gerek E-5 Karayolu'na gerek TEM Otoyolu'na olan yakınlığı sebebiyle oldukça avantajlı bir bölgede konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Haramidere bölgesinde konumlanmakta olup, söz konusu bölgede lojistik depolar, sanayi tesisleri ve konut yoğunluklu bir yapılaşma gözlemlenmektedir. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olarak, Doğu Otomotiv, Horoz Lojistik, Esenyurt 80. Yıl İlköğretim Okulu, Torium Alışveriş Merkezi gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır. Taşınmazların tam karşısında, Bak Yapı tarafından inşa edilen ve mevcutta inşaat aşamasında olan Prestij Park Esenyurt konut projesi ve İnanlar Terrace Mix projesi bulunmaktadır.



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
E5 Karayolu (Haramidere Kavşağı)	~ 1,00
Ambarlı Limanı	~ 4,50
TEM Karayolu (Avcılar-Bahçeşehir Kavşağı)	~ 6,80

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, 347 ada, 10 parsel no'lu, "B.A.K İşyeri ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu olan, 2. bodrum katta yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 no'lu bağımsız bölümler ile, zemin katta konumlu olan 16 no'lu, "Depo" vasıflı bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların içinde konumlandığı bina; idari bölüm ve depolama bölümü olarak ikiye ayrılmaktadır. Depolama bölümü 3 tam kat ve asma kat olmak üzere 4 kat, ofis bölümü ise toplam 7 kattan oluşmaktadır ve toplamda 83.560 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Değerleme konusu 1,2,3,4,5,6 ve 7 no'lu bağımsız bölümler taşınmazın 2. bodrum katında, 16 no'lu bağımsız bölüm ise zemin katında yer almaktadır. Değerlemeye konu ana gayrimenkul betonarme karkas olarak inşaa edilmiş olup, dış cephesi kısmen betonarme, kısmen sandviç panel şeklindedir.

Söz konusu ana gayrimenkulde, 2. bodrum katta, 7 adet depo, 1 adet ofis, 2. bodrum ara katta 1 adet ofis, 1. bodrum katta 4 adet depo ve 1 adet ofis, 1. bodrum ara katta 1 adet ofis, zemin katta 1 adet ara katlı depo ve 1 adet ofis, zemin ara katta 1 adet ofis, 1. normal katta 1 adet ofis nitelikli bağımsız bölümler bulunmaktadır.

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Kat	Niteliği
1	974	2. Bodrum Kat	Depo
2	17.640,38	2. Bodrum Kat	Depo
3	86,24	2. Bodrum Kat	Depo
4	86,24	2. Bodrum Kat	Depo
5	86,24	2. Bodrum Kat	Depo
6	86,24	2. Bodrum Kat	Depo
7	86,24	2. Bodrum Kat	Depo
16	22.303	Zemin	Ara Katlı Depo
<b>Toplam</b>	<b>41.348,58</b>		

2. bodrum katta yer alan 2, 3, 4, 5, 6, 7 no'lu bağımsız bölümler mevcut durumda gayrimenkulün niteliğine uygun olarak depolama amaçlı kullanılmaktadır. 1 no'lu bağımsız bölüm ise kademe amaçlı kullanılıp araç bakımı amaçlı kullanılmakta olduğu öğrenilmiştir.

Zemin katta yer alan, 16 no'lu bağımsız bölüm "Asma katlı depo" alanı Kiler Alışveriş Hizmetleri tarafından kullanılmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümün üst katında arşiv, görsel ürün atölyesi, personel odaları gibi hacimler bulunmaktadır. Zemin katta depolama alanı, toplamda 33 adet soğuk odadan oluşan entegre bölümü, unlu mamüller bölümü, bakliyat ambalajlama bölümü ve sebze meyve bölümü bulunmaktadır. Depolama alanlarında yerler sertleştirilmiş beton, entegre, unlu mamüller ve bakliyat bölümünde ise yer döşemesi epoksi şeklindedir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin karşı parsellerinde, Bak Yapı tarafından inşa edilen ve mevcutta inşaat aşamasında olan Prestij Park Esenyurt konut projesi ve İnanlar Terrace Mix projeleri bulunmaktadır. Bu projelerin tamamlanması ile birlikte bölgenin çehresinin değişmesi beklenmektedir.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	A1- A2-A3 Blok
Toplam Bina Alanı	83.560 m <sup>2</sup> (Yasal ve mevcut durum) (Toplam Bina İnşaat Alanı) 41.348,58 m <sup>2</sup> (Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yasal ve mevcut durum alanı)
Yaşı	~5
İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	4 kat (2 bodrum+zemin+asma kat)(Depolama Kısmı) 7 kat (Ofis kısmı)
Dış cephe	Sıva üzeri boya, Alüminyum sandaviç panel
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtma soğutma sistemi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Mevcut
Asansör	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

## 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Bağ.Böl. No	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
1,2,3,4,5,6,7	Depo	Yüzey Sertleştiricili Beton	Kaset döşeme	Alüminyum, Demir	Floresan
16	Depo, Arşiv, personel odaları	Yüzey Sertleştiricili Beton, Epoksi	Asma Tavan, trapez saç	Alüminyum,	Floresan

## 5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 44.448,79 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 347 ada 10 no'lu parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Ana gayrimenkul 7 adet ofis, 12 adet depo olmak üzere toplam 19 bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Taşınmazların yakın çevresi, konut ve depolama tesislerinin bulunduğu bir yapılaşmaya sahiptir.
- 8 adet bağımsız bölüm toplam 41.348,58 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- Taşınmazların yapı kalitesi iyi seviyededir.
- Taşınmazlar yaklaşık 4 yaşındadır.
- Taşınmazlar bakımlı durumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 16 no'lu bağımsız bölüm zemin kat ve asma katta yer alırken, diğer bağımsız bölümler 2. bodrum katta yer almaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu bölge eğimli bir arazi yapısına sahip olması sebebiyle E-5 Karayolu'ndan görünürlüğü bulunmaktadır.

# **KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgenin oldukça yakınında, değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat aşamasında olan, Bak Yapı tarafından hayata geçirilen Prestij Park konut projesi ve İnanlar İnşaat'ın Terrace Mix konut projeleri bulunmaktadır.

**BÖLÜM 6**

***EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ***

## BÖLÜM 6

### EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Depolama**" amaçlı kullanımudur.

**BÖLÜM 7**  
**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER**

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 7

### TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

#### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip olup, kat mülkiyetine geçmişlerdir.</li><li>✓ Taşınmazlar bakımlı durumdadır.</li><li>✓ Taşınmazların içinde halihazırda kiracılar bulunmaktadır.</li><li>✓ Taşınmazlar E-5 ve TEM Otoyolu'na yakın konumludur.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Söz konusu taşınmazlar 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Taşınmazlar gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaktadır.</li><li>✓ Lojistik sektörünün gelecek yıllarda daha fazla gelişme göstermesi beklenmektedir.</li><li>✓ Taşınmazların konumlu olduğu bölgede inşaat aşamasında olan konut projelerinin faaliyete geçmesiyle birlikte bölgenin çehresinin değişmesi beklenmektedir.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.</li></ul>

#### 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma analizi ve direkt kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

##### 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

##### Satılık Depo Emsalleri

- ✓ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede, E-5 ve E-6 bağlantı yollarına yakın konumlu olduğu belirtilen, 1.250 m<sup>2</sup> arsa içinde konumlu, 5.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, bakımlı durumdaki, 7 kattan oluşan fabrikanın 4.000.000 USD bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (800 USD/m<sup>2</sup> - 1.624 TL/m<sup>2</sup>)
- ✓ Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumlu, taşınmaza kıyasla daha bakımsız durumda olan, 200 m<sup>2</sup> alanlı deponun 330.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (812 USD/m<sup>2</sup> - 1.650 TL/m<sup>2</sup>)
- ✓ Değerleme konusu taşınmazlara nispeten yakın konumlu, Kıraç bölgesinde konumlanmış, 2.100 m<sup>2</sup> alandan oluşan depolama ve ofis binasının 2.200.000 USD bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.047 USD/m<sup>2</sup> - 2.125 TL/m<sup>2</sup>)
- ✓ Esenyurt sanayi bölgesinde konumlu, 26.500 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan fabrika ve depolama binasının 25.000.000 USD bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (943 USD/m<sup>2</sup> - 1.805 TL/m<sup>2</sup>)



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- ✓ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 5.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 6.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, yükleme rampalı depo ve fabrika binasının 6.000.000 USD bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (1.000 USD/m<sup>2</sup> - 2.030 TL/m<sup>2</sup>)

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Nitelik	Fiyat (USD/m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Açıklama
1	5.000	Depo	800	1.624	Taşınmazların konumlu olduğu bölgede
2	200	Depo	812	1.650	Taşınmazların konumlu olduğu bölgede
3	2.200	Depo	1.047	2.125	Kıraç Bölgesinde konumlu
4	26.500	Depo+Fabrika	943	1.805	Esenyurt Sanayi Bölgesi'nde konumlu
5	6.000	Depo+Fabrika	1.000	2.030	Taşınmazlara yakın konumlu

## Kiralık Depo Emsalleri

- ✓ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, h=5.70 m. olan 2.000 m<sup>2</sup> alana sahip, kot altında konumlu olduğu belirtilen deponun 20.000 TL bedelle kiralık durumda olduğu öğrenilmiştir. (4,92 USD/m<sup>2</sup>/ay - 10 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- ✓ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, h=4,25 m. olan, giriş katında konumlu, 3.000 m<sup>2</sup> alana sahip deponun 28.000 TL bedelle kiralık durumda olduğu öğrenilmiştir. (4,59 USD/m<sup>2</sup>/ay - 9.33 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- ✓ Kıraç Sanayi Bölgesi'nde konumlu, 2.250 m<sup>2</sup> alana sahip deponun 25.000 TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. (5,47 USD/m<sup>2</sup>/ay, 11,11 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- ✓ Esenyurt Sanayi Bölgesi'nde konumlu, 750 m<sup>2</sup> alanlı, giriş katında konumlu deponun 7.500 TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. (4,92 USD/m<sup>2</sup>/ay - 10 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların emsallerine kıyasla daha prestijli yapılar olmaları göz önünde bulundurularak, yaklaşık 6-7 USD/m<sup>2</sup> mertebelerinde kiralanabileceği öğrenilmiştir.(6-7 USD/m<sup>2</sup>/ay – 12,18-14,21 TL/m<sup>2</sup>/ay)

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Nitelik	Fiyat (USD/m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Açıklama
1	2.000	Depo	4,92	10,00	Taşınmazların bulunduğu bölgede
2	3.000	Depo	4,59	9,33	Taşınmazların bulunduğu bölgede
3	2.250	Depo	5,47	11,11	Taşınmazların bulunduğu bölgede
4	750	Depo	4,92	10,00	Esenyurt sanayi bölgesinde
5	-	Depo	6-7	12,18-14,21	Görüş

## ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların Haramidere bölgesinde konumlanması, mevcut nitelikleri, inşaat kalitesi, devam eden kira sözleşmelerinin bulunması, TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na yakın konumda bulunuyor olması, prestijli bir yapı olması gibi durumlar göz önünde bulunarak her bir bağımsız bölüm için aşağıdaki birim m<sup>2</sup> değerleri tespit edilmiştir.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (USD/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (USD)
1	2. Bodrum Kat	Depo	974	975	949.650
2	2. Bodrum Kat	Depo	17.640	925	16.317.352
3	2. Bodrum Kat	Depo	86	1.050	90.552
4	2. Bodrum Kat	Depo	86	1.050	90.552
5	2. Bodrum Kat	Depo	86	1.050	90.552
6	2. Bodrum Kat	Depo	86	1.050	90.552
7	2. Bodrum Kat	Depo	86	1.050	90.552
16	Zemin	Ara Katlı Depo	22.303	925	20.630.275
<b>Toplam Değer (USD)</b>					<b>38.350.037</b>
<b>Toplam Değer (TL)</b>					<b>81.850.483</b>
<b>Toplam Yaklaşık Değer (USD)</b>					<b>38.350.000</b>
<b>Toplam Yaklaşık Değer (TL)</b>					<b>81.850.000</b>

## 7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanır.

Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (USD/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri (USD)
1	2. Bodrum Kat	Depo	974	6,90	6720,6	80.647,20	0,09	896.080
2	2. Bodrum Kat	Depo	17.640	6,80	119954,584	1.439.455,01	0,09	15.993.945
3	2. Bodrum Kat	Depo	86	7,00	603,68	7.244,16	0,09	80.491
4	2. Bodrum Kat	Depo	86	7,00	603,68	7.244,16	0,09	80.491
5	2. Bodrum Kat	Depo	86	7,00	603,68	7.244,16	0,09	80.491
6	2. Bodrum Kat	Depo	86	7,00	603,68	7.244,16	0,09	80.491
7	2. Bodrum Kat	Depo	86	7,00	603,68	7.244,16	0,09	80.491
16	Zemin	Ara Katlı Depo	22.303	6,80	151660,4	1.819.924,80	0,09	20.221.387
<b>Toplam Değer (USD)</b>								<b>37.513.865</b>
<b>Toplam Değer (TL)</b>								<b>80.065.841</b>
<b>Toplam Yaklaşık Değer (USD)</b>								<b>37.510.000</b>
<b>Toplam Yaklaşık Değer (TL)</b>								<b>80.070.000</b>

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

“2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır.”

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibariyle ruhsat alınan yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaza ait yapı ruhsatı, 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

- Gayrimenkullerin emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değeri **81.850.000.-TL (Seksenbirmilyonsekiyüzellibin.-TL)** takdir edilmiştir.
- Gayrimenkullerin direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değeri ise **80.070.000.-TL (Seksenmilyonyetmişbin.-TürkLirası)** takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değerlerin, direkt kapitalizasyon yöntemine göre bulunan değerlere göre daha somut değerlerde olması nedeni ile raporun sonuç değeri olarak; emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değer olan **81.850.000.-TL (Seksenbirmilyonsekiyüzellibin.-TL)** nihai değer olarak takdir edilmiştir.

**BÖLÜM 8**  
**SONUÇ**

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 8

### SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

#### **31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)**

**81.850.000.-TL**  
**(Seksenbirmilyonsekizyüzellibin.-TL)**

**38.350.000.USD**  
**(Otuzsekizmilyonüçyüzelli.-**  
**Amerikan Doları)**

#### **31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)**

**96.583.000.-TL**  
**(Doksanaltımilyonbeşyüzseksenüçbin.-**  
**Türk Lirası)**

**45.253.000.-USD**  
**(Kırkbeşmilyonikiyüzelliüçbin.- Amerikan**  
**Doları)**

**\*1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 16 no'lu bağımsız bölümlerin toplam değeridir.**

**\* KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamada rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.**

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- 1 USD= 2,1343.-TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

<b>Özge AKLAR</b> <b>Değerleme Uzmanı (401775)</b>	<b>Hüsniye BOZTUNÇ</b> <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)</b>
---	--



# **KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

## ***BÖLÜM 9*** ***EKLER***

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 9

### EKLER

#### Ek Listesi

1	Tapu Fotokopileri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları