

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ'NDE BULUNAN
KİLER LOJİSTİK MERKEZİ'NDEKİ
12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	08.01.2019
RAPOR NO	KLGYO-1810055
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ ZAFER MAHALLESİ'NDE YER ALAN KİLER LOJİSTİK MERKEZİ'NDE BULUNAN 12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	ZAFER MAHALLESİ TONGUÇ BABA CADDESİ NO:96 ESENYURT/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Kemal ÇOLPAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408093) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - Tapu Suretleri
- Ek 7 - Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgesi(kopya)
- Ek 8 - Mimari proje görselleri (kopya)
- Ek 9 - İpotek Yazıları
- Ek 10 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 12 adet Depo nitelikli taşınmazların, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için KLGYO-1810055 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR, Kemal ÇOLPAN ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

347 ADA 10 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Esenyurt
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	Esenyurt
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	347
Parsel No	:	10
Alanı	:	44.448,79 m ²
Vasfı	:	B.A.K İşyeri ve Arsası
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Niteliği	:	
Bağ. Böl. No.	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

B.BI No	Kat	Arsa Payı		Niteliği	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Yevmiye No	Malik
1	2.BODRUM	127000	/ 4444879	DEPO	290	28572	19.03.2009	6437	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2	2.BODRUM	127000	/ 4444879	DEPO	290	28573	19.03.2009	6437	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
3	2.BODRUM	127000	/ 4444879	DEPO	290	28574	19.03.2009	6437	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
4	2.BODRUM	127000	/ 4444879	DEPO	290	28575	19.03.2009	6437	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
5	2.BODRUM	127000	/ 4444879	DEPO	290	28576	19.03.2009	6437	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
6	2.BODRUM	127000	/ 4444879	DEPO	290	28577	19.03.2009	6437	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
7	2.BODRUM	127000	/ 4444879	DEPO	290	28578	19.03.2009	6437	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	1.BODRUM	222200	/ 4444879	DEPO	290	28581	30.06.2017	43193	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
11	1.BODRUM	222200	/ 4444879	DEPO	290	28582	30.06.2017	43193	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
12	1.BODRUM	222200	/ 4444879	DEPO	290	28583	30.06.2017	43193	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
13	1.BODRUM	222200	/ 4444879	DEPO	290	28584	30.06.2017	43193	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
16	ZEMİN	889079	/ 4444879	ARA KATLI DEPO	290	28587	19.03.2009	6437	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 17.10.2018 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır

Değerleme Konusu Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde;

Serhler Hanesi:

*TEDAŞ lehine, 99 yıllığı 1 YTL den kira şerhi tesisi bulunmaktadır. (08.11.2006 - 1272)
(İlgili kira sözleşmesi TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar Hanesi:

*Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (21.04.2009 - 9856)

*Yönetim Planı : 18/03/2009 tarihlidir. (19.03.2009 - 6437)

(İlgili beyanlar, taşınmazların inşa edildiği sırada ve kat mülkiyetinin tesis edildiği aşamada konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

1-2-3-4-5-6-7 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde;

Rehinler Hanesi:

*Yapı ve Kredi Bankas A.Ş. lehine, 16.03.2015 tarih, 16302 yevmiye ile 37.500.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

10 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde;

Rehinler Hanesi:

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 25.09.2018 tarih, 57501 yevmiye ile 900.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

11 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde;

Rehinler Hanesi:

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 25.09.2018 tarih, 57488 yevmiye ile 1.110.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

12 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde;

Rehinler Hanesi:

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 25.09.2018 tarih, 57494 yevmiye ile 152.000.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

13 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde;

Rehinler Hanesi:

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 25.09.2018 tarih, 57506 yevmiye ile 1.130.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

16 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde;

Rehinler Hanesi:

*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 09.09.2009 tarih, 24205 yevmiye ile 17.625.000.-USD tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 02.03.2018 tarih, 13518 yevmiye ile 110.000.000.-TL tutarında 2.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması ve ayrıca T.Vakıflar Bankası TAO, Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. ve Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. den alınmış ipoteklere ilişkin yazılar da rapor eklerinde yer almaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

1-2-3-4-5-6-7-16 no'lu bağımsız bölümlerin mülkiyet bilgilerinde son 3 yılda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiş olup 10-11-12-13 no'lu bağımsız bölümlerin mülkiyetleri Kiler Holding A.Ş.'den 30.06.2017 tarihinde satış işlemi sonucunda Kiler GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiş durumdadır.

Taşınmazın eski parsel numarası 9 parsel olup ada parsel bilgileri güncellenmiştir. İlk Yapı ruhsatı eski parsel numarası için verilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Esenyurt Belediyesin'de İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 14.12.2018 tarih 58023703/4926-31856 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

İlgili parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1525 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt TEM Güneyi 4.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Emsal:1.50, Hmaks:13.50 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalmaktadır.**

Söz konusu ada üzerinde 13.İdare Mahkemesi'nin 27.02.2018 tarih 2017/1521 sayılı Yürütmeyi Durdurma Kararı bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarının yürütmesinin durdurulması kararı verilmiş olup alınmış olan yapı ruhsatları/yapı kullanım izin belgeleri hakkında her hangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi gereği, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının yürütmesinin durdurulması halinde mahkeme kararında yapı ruhsatı/yapı kullanım izin belgeleri yürütmesinin durdurulmasına dair ayrıca bir değerlendirme olmadığı sürece yapı ruhsatının/yapı kullanım izin belgeleri müktesaplığının devam edeceği düşünülmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 54. Maddesinde de ruhsat eklerine uygun bir şekilde devam eden inşaatın bulunduğu bir bölgede plan değişikliği olması halinde dahi ilk ruhsat tarihindeki plan ve yönetmelik hükümlerinin geçerli olacağı, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları ve yapı ruhsatlarının ayrı idari işlemler olduğu ve planlara gelen yürütmeyi durdurma kararından dolayı yapı ruhsatlarının ve yapı kullanım izin belgelerinin durdurulmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir. İmar planına gelen yürütmeyi durdurma kararına istinaden farklı bir idari işlem olan yapı ruhsatı için ayrıca bir mahkeme kararı olmaksızın yapı ruhsatını durdurmanın hukuki bir yaklaşım olmayacağı kanaatine varılmıştır. Söz konusu taşınmazların yapı ruhsatları/yapı kullanım izin belgelerine ilişkin açılmış bir dava olmadığı, değerlendirme konusu taşınmazların yapı kullanım izin belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak yasal evrak süreçlerinin tamamlandığı görülmüştür. Taşınmazların mevzuat gereği tüm belgelerinin tam ve eksiksiz alındığı görülmüş, bütün yasal süreçleri tamamlanmış olması nedeni ile olumsuz bir durumun olmadığı bilgisi alınmıştır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

İlgili parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1525 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt TEM Güneyi 4.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Emsal:1.50, Hmaks:13.50 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalmaktadır.

Söz konusu ada üzerinde 13.İdare Mahkemesi'nin 27.02.2018 tarih 2017/1521 sayılı Yürütmeyi Durdurma Kararı bulunmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* 05.10.2005 tarihli 2005/3412 sayılı yeni yapı ruhsatı (eski ada parsel numarası olan 347 ada 9 parsel için tanzim edilmiş), 01.02.2008 tarih 2008/1927 sayılı tadilat ruhsatı, 06.03.2009 tarih 2009/1400 sayılı tadilat ruhsatları bulunmaktadır. Tadilat ruhsatları 347 ada 10 parsel için tanzim edilmiştir.

* 06.04.2009 tarih, 2009/6015 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

* 06.03.2009 tarih, 2009/1400 sayılı ruhsat eki olan onaylı mimari projesi Esenyurt Tapu Müdürlüğü'nde ve Esenyurt Belediyesi' nde incelenmiştir.

*Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılarak yasal süreç tamamlanmıştır . Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

Taşınmazın eski parsel numarası 9 parsel olup ada parsel bilgisi güncellenmiştir. İlk yapı ruhsatı eski parsel numarasına göre tanzim edilmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
05.10.2005	2005/3412	Depo	Esenyurt Belediyesi/ Yeni Yapı	63.368,00 m ²	III A
01.02.2008	2008/1927	Depo - Ofis	Esenyurt Belediyesi/Tadilat Ruhsatı	70.569,00 m ²	III A
06.03.2009	2009/1400	Depo-Ofis-Ortak Kullanım Alanı	Esenyurt Belediyesi/Tadilat Ruhsatı	83.560,00 m ²	III A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
06.04.2009	2009/6015	Depo-Ofis-Ortak Kullanım Alanı	Esenyurt Belediyesi/Yapı Kullanma İzin Belgesi	83.560,00 m ²	III A

*06.03.2009 tarih 2009/1400 sayılı tadilat ruhsatında ve 06.04.2009 tarih, 2009/6015 sayılı yapı kullanma izin belgesinde depo kullanım alanı 65.463,00 m², ofis kullanım alanı 13.690,00 m², ortak alan 4.407,29 m² dir. Bu alanların aritmetik toplamı 83.560,29 m² iken bahsi geçen tadilat ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde toplam inşaat alanı 83.560,00 m² olarak belirtilmiştir. Bunun sehven yapılmış bir yazım hatası olduğu düşünülmektedir. Tarafımızca tanzim edilen bu raporda yapının toplam inşaat alanı 83.560,00 m² olarak anılmıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Pojesinden farklı olarak değerlemesi yapılan 1-2-3-4-5-6-7 nolu bağımsız bölümler onaylı kat irtifakı projesine göre yapının 2.bodrum katında bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede 2.bodrum katta bulunan sığınak alanı ile 1-2-3-4-5-6-7 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ile tek bir depo hacmi oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Yine 10-11-12-13 nolu bağımsız bölümler onaylı kat irtifakı projesine göre yapının 1.bodrum katında bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede 1.bodrum katta bulunan 10-11-12-13 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ile tek bir depo hacmi oluşturulduğu gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetimi hizmeti, AKS Proje Yapı Denetim Hizmet Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.
(Barbaros Bulvarı, Günaydın 1 Apt., No:129/6 Beşiktaş/İST)

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

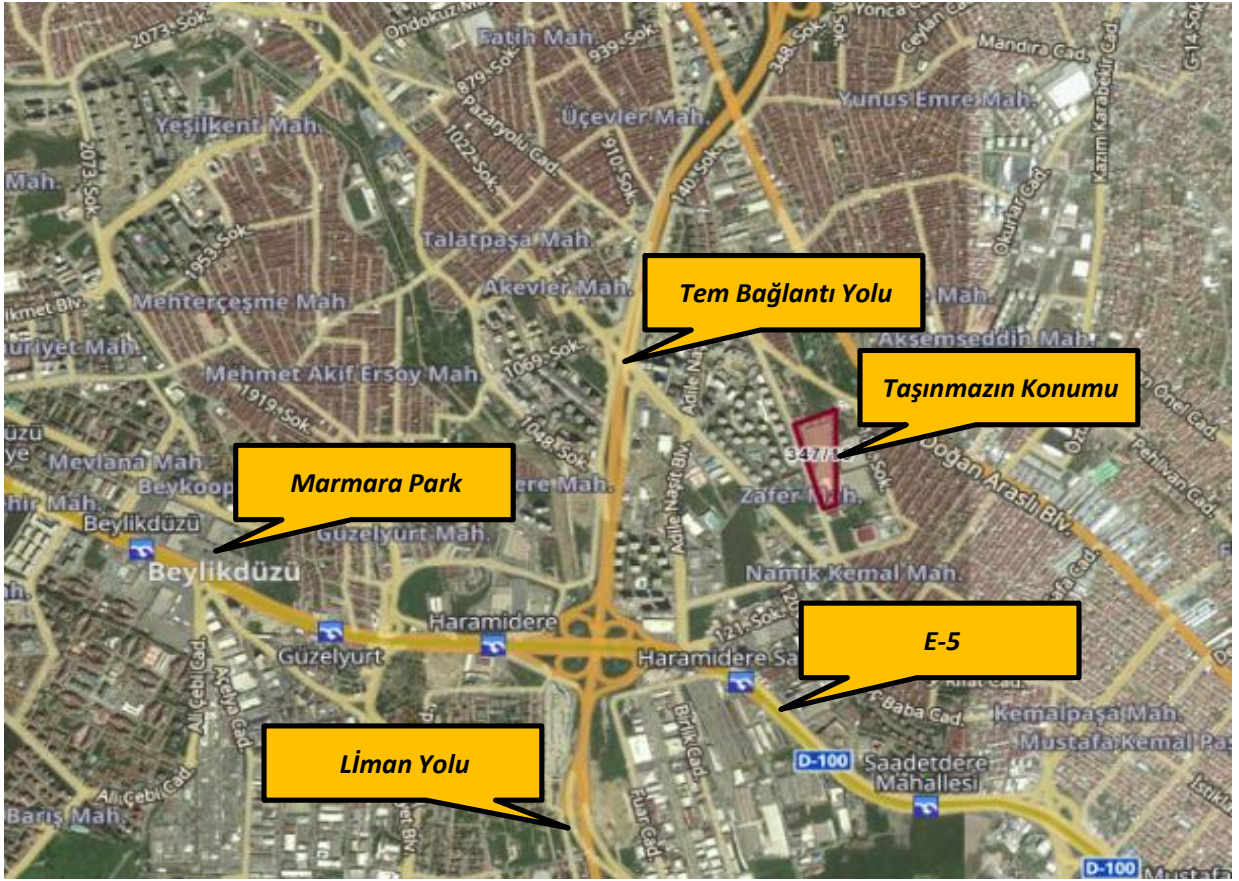
Değerleme konusu taşınmazlar “Kiler Lojistik Merkezi” içerisinde yer alan 1-2-3-4-5-6-7-10-11-12-13 bağımsız bölüm numaralı depo vasıflı taşınmazlar ile 16 bağımsız bölüm numaralı ara katlı depo vasıflı taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmazlar Tonguç Baba Caddesi üzerinde konuludur. Parsel üzerindeki yapı projesine göre ve mevcutta 2 bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere 4 kattan oluşmaktadır. Ayrıca 2.bodrum katın, 1.bodrum katın ve zemin katın birer adet ara katı mevcuttur. Onaylı kat irtifakı projesine ve ilişiginde bulunan kat irtifakı listesine göre 2. bodrum katında sığınak, 1-2-3-4-5-6-7 bağımsız bölüm numaralı depolar, sığınak ve 8 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır. 2.bodrum ara katında 9 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır. 1. bodrum katında 10-11-12-13 bağımsız bölüm numaralı depolar ile 14 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır. 1.bodrum ara katında 15 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır. Zemin katında 16 bağımsız bölüm numaralı ara katlı depo ile 17 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır. Zemin ara katında 16 bağımsız bölüm numaralı ara katlı deponun kullanım alanı ile 18 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır. Normal katında (projesinde bu kat kat planlarında çatı katı olarak, kesitlerde 1.kat olarak belirtilmiştir) 19 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır. Katlarda depoların olduğu kısım ile ofislerin olduğu kısım dilatasyon ile birbirinden ayrılmış durumdadır.

Parsel üzerindeki yapı betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olup dış cephesi kısmen betonarme kısmen sandviç panel kısmen de reflekte camdır. Bina girişi ofis bölümleri için Kiler Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Depo bölümleri için ise 1. bodrum ve zemin kattan müstakilen sağlanmaktadır.

Bina İskan belgesine göre 3 A yapı grubunda inşa edilmiş olup toplam inşaat alanı 83.560 m2 dir. Depo kısımların tavan yüksekliği ortalama 7,5 m dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

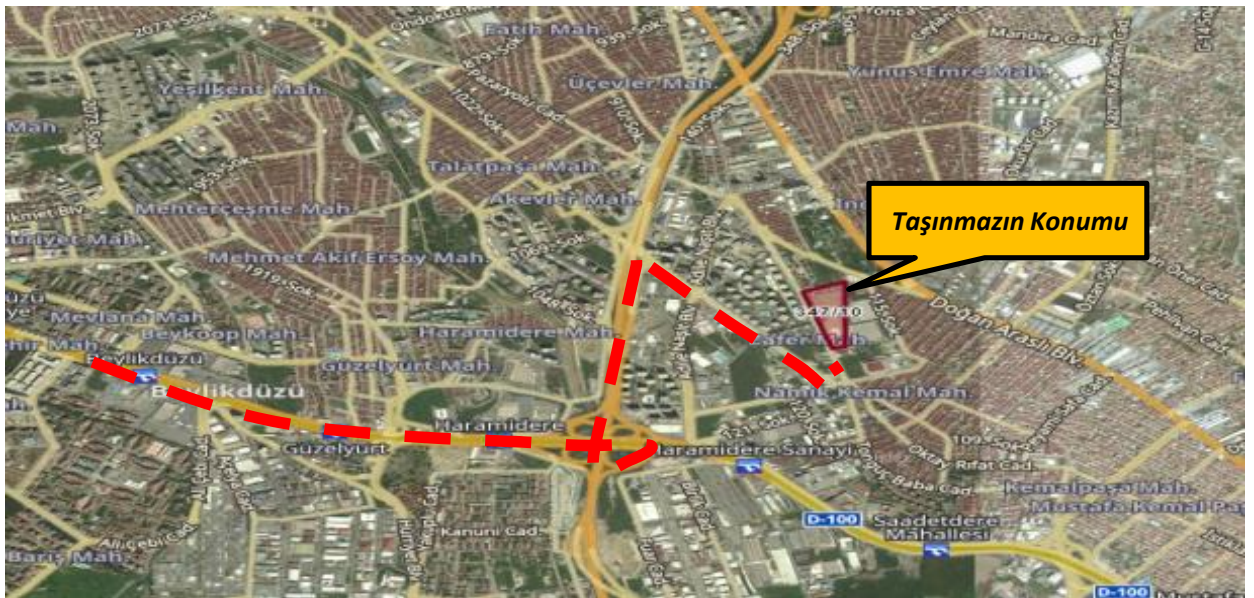
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Zafer Mahallesi, Kiler Caddesi üzerinde 96 kapı nolu Kiler Lojistik Merkezi bünyesinde yer alan 1-2-3-4-5-6-7 - 10-11-12-13-16 BB olmak üzere toplam 12 adet bağımsız bölümdür. Esenyurt İlçesi D-100 Karayolu TEM Otoyolu arasında kalmakta olup, genellikle alt ve orta gelir grupları tarafından kullanılan bir yerleşim bölgesidir. Bölgenin sürekli gelişim göstermesi, ana arterlere yakın olması, alt yapı ulaşım imkânları bölgenin tercih sebepleri olarak sıralanabilir. Ayrıca taşınmazların yakın çevresinde sanayi ve depolama amaçlı kullanılan yapıların yanı sıra yapının devam etmekte veya yeni tamamlanmış olan nitelik konut siteleri (Prestij Park Esenyurt, İnanlar Terrace Mix vd.) bulunmaktadır. Taşınmazların konumlu oldukları ana taşınmaz yaklaşık olarak, Fatih Sanayi Sitesi ve Doğan Araslı Bulvarı'na 750 m, Torium AVM' ye 500 m, E-5 Karayolu Ambarlı Kavşağı'na 1 km, Parsel Ambarlı Limanı'na yaklaşık 5 km, TEM Bahçeşehir Gişeleri'ne yaklaşık 6 km ise mesafededir. Ayrıca TEM ve E-5 (D-100) Karayollarına da rahat ulaşım imkanı bulunmaktadır. Ancak özellikle sabah ve akşam saatlerinde Doğan Araslı Bulvarı üzerinde trafik yoğunluğu bulunmakta olup bölgedeki otopark sorunu da trafik yoğunluğunu gün içindeki diğer saatlerde artırmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

E-5 Karayolu Yan Yolu üzerinde Avcılar Beylikdüzü istikametinde ilerlerken, Hadımköy Kavşağı'na gelmeden önceki ilk çıkıştan çıkılarak Adile Naşit Bulvarı'na girilir ve 170 m sonra ilk sağa Ekin Caddesi'ne devamında 620 m sonra sola Kiler Caddesi'ne dönülerek yaklaşık 350 m ilerde sağ kolda yer alan taşınmazlara ulaşım sağlanmış olur.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Zafer Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 347 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı, 44.448,79 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan "B.A.K İşyeri ve Arsası" içerisinde yer almaktadır.

Binanın ismi Kiler Lojistik Merkezi olarak adlandırılmış olup; toplam 83.560,00 m² inşaat alanıdır. Onaylı kat irtifakı projesine ve ilişiginde bulunan kat irtifakı listesine göre 2. bodrum katında sığınak, 1-2-3-4-5-6-7 bağımsız bölüm numaralı depolar, sığınak ve 8 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır. 2.bodrum ara katında 9 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır. 1. bodrum katında 10-11-12-13 bağımsız bölüm numaralı depolar ile 14 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır. 1.bodrum ara katında 15 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır. Zemin katında 16 bağımsız bölüm numaralı ara katlı depo ile 17 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır. Zemin ara katında 16 bağımsız bölüm numaralı ara katlı deponun kullanım alanı ile 18 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır . Normal katında (projesinde bu kat kat planlarında çatı katı olarak, kesitlerde 1.kat olarak belirtilmiştir) 19 bağımsız bölüm numaralı ofis bulunmaktadır. Katlarda depoların olduğu kısım ile ofislerin olduğu kısım dilatasyon ile birbirinden ayrılmış durumdadır.

03.07.2017 tarih, 30113 sayı ile Resmi Gazete' de yayınlanan Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği' ne göre;Bağımsız bölüm genel brüt alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alanı

Bağımsız bölüm net alanı: İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı (Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 santimetreyi geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 metre yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.)

İncelenen mimari proje, yerinde yapılan tespitler ve yönetmeliklerde belirtilen tanımlara istinaden taşınmazların yaklaşık bağımsız bölüm genel brüt alan bilgileri aşağıda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
1	2.Bodrum	Depo	974,00
2	2.Bodrum	Depo	17.640,00
3	2.Bodrum	Depo	86,24
4	2.Bodrum	Depo	86,24
5	2.Bodrum	Depo	86,24
6	2.Bodrum	Depo	86,24
7	2.Bodrum	Depo	86,24
10	1.Bodrum	Depo	56,32
11	1.Bodrum	Depo	72,16
12	1.Bodrum	Depo	20.658,70
13	1.Bodrum	Depo	75,60
16	Zemin	Ara Katlı Depo	22.303,00
TOPLAM ALAN			62.210,98

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	III.A
Kullanım Amacı	:	Depo + Ofis
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Kısmen Cam Giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Konut Alanı
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Konu taşınmazlar kullanımlarına uygun olacak şekilde tefriş edilmiş olup bakımlıdır. Zeminleri helikopter beton, duvar ve tavanları boyalıdır.Genel olarak yapı kalitesi ve işçilik iyi düzeydedir. Taşınmazlarda pojesinden farklı olarak değerlemesi yapılan 1-2-3-4-5-6-7 nolu bağımsız bölümler onaylı kat irtifakı projesine göre yapının 2.bodrum katında bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede 2.bodrum katta bulunan sığınak alanı ile 1-2-3-4-5-6-7 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ile tek bir depo hacmi oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Yine 10-11-12-13 nolu bağımsız bölümler onaylı kat irtifakı projesine göre yapının 1.bodrum katında bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede 1.bodrum katta bulunan 10-11-12-13 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ile tek bir depo hacmi oluşturulduğu gözlemlenmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) 2015 yılında yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18.000 düzeyindedir. 2016 yılı için hedeflenen ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 11.540 dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt istemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir.

4.1.2 - Esenyurt İlçesi

Esenyurt, İstanbul'un Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kıraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur. Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere mahallesi ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. İlçede 13 sağlık ocağı 1 devlet hastanesi 1 kızılây hastanesi (kızılây hastanesi devlet hastanesi ek binası haline getirilmiştir) ve 1.000.000. m² şehir parkı bulunmaktadır. İlçede güvenlik 1 haziran 2009 itibariyle polis teşkilatına geçmiştir. Emniyet müdürlüğü binası hazırlanmıştır.

Mahalle başına çok fazla nüfus yoğunluğunun yaşanması ve yerel yönetimlerin sunduğu hizmetlerin pratikliğinin artırılması amacıyla büyük mahalleler bölünerek yeni mahalleler oluşturulmuş ve 2015'te 20 olan mahalle sayısı 44'e çıkartılmıştır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeye birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü, Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumdadır.
- * Karayolu üzerinden özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.
- * Yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat mülkiyetinin kurulmuştur.
- * Depo için ulaşım ağlarına yakın konumda olması sebebi ile tercih edilen bölgede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir
- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Sembol Gayrimenkul

Tel 0532 430 14 11

Yakın konumda bulunan 6.000 m² alanlı olarak pazarlanan 8,5 metre tavan yüksekliğine sahip olduğu ve içerisinde 150.000.-TL/Ay kiracısı olduğu belirtilen depodur.

SATILIK	6000 .-M ²	29.500.000 .-TL	4.917 .-TL/M ²
KİRALIK	6000 .-M ²	150.000 .-TL	25 .-TL/M ²

2 Karaman Gayrimenkul

Tel 0216 386 33 86

Yakın konumda bulunan 5.000 m² alanlı olarak pazarlanan 12 metre tavan yüksekliğine sahip olduğu ve içerisinde 95.000.-TL/Ay kiracısı olduğu belirtilen depodur.

SATILIK	5000 .-M ²	27.500.000 .-TL	5.500 .-TL/M ²
KİRALIK	5000 .-M ²	95.000 .-TL	19 .-TL/M ²

3 HB Emlak

Tel 0212 264 38 94

Yakın konumda bulunan 3.000 m² alanlı olarak pazarlanan 5 metre tavan yüksekliğine sahip olduğu belirtilen depodur.

SATILIK	3000 .-M ²	20.000.000 .-TL	6.667 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

4 Şah Emlak

Tel 0212 853 00 30

Yakın konumda bulunan 2700 m² alanlı olarak pazarlanan 9 metre tavan yüksekliğine sahip olduğu belirtilen depodur. İçerisinde 50.000.-TL/Ay kiracısı olduğu belirtilen depodur.

SATILIK	2700 .-M ²	11.500.000 .-TL	4.259 .-TL/M ²
KİRALIK	2700 .-M ²	50.000 .-TL	19 .-TL/M ²

5 Alkent Emlak

Tel 0212 886 65 64

Yakın konumda bulunan 5740 m² alanlı olarak pazarlanan 6,5 metre tavan yüksekliğine sahip olduğu belirtilen depodur.

SATILIK	5740 .-M ²	20.000.000 .-TL	3.484 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6 Alkent Emlak

Tel 0212 886 65 64

Yakın konumda bulunan 11000 m² alanlı olarak pazarlanan 9 metre tavan yüksekliğine sahip olduğu belirtilen depodur. İçerisinde 200.000.-TL/Ay kiracısı olduğu belirtilen depodur.

SATILIK	11000 .-M ²	54.500.000 .-TL	4.955 .-TL/M ²
KİRALIK	11000 .-M ²	200.000 .-TL	18 .-TL/M ²

7 Çağdaş Emlak

Tel 0212 871 20 71

Yakın konumda bulunan 8200 m² alanlı olarak pazarlanan 12 metre tavan yüksekliğine sahip olduğu belirtilen depodur. İçerisinde 180.000.-TL/Ay kiracısı olduğu belirtilen depodur.

SATILIK	8200 .-M ²	40.000.000 .-TL	4.878 .-TL/M ²
KİRALIK	8200 .-M ²	180.000 .-TL	22 .-TL/M ²

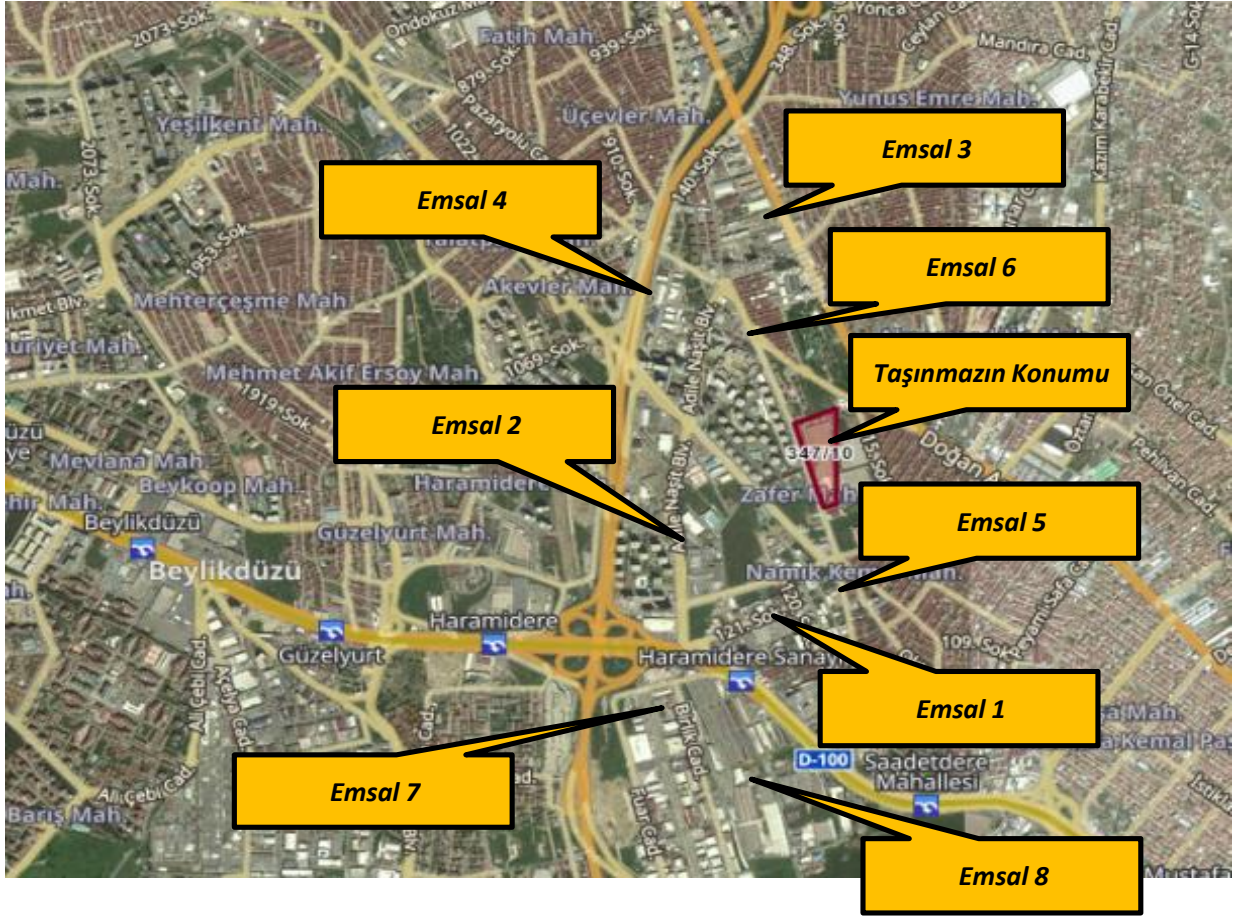
8 Çağdaş Emlak

Tel 0212 871 20 71

Yakın konumda bulunan 6100 m² alanlı olarak pazarlanan 9 metre tavan yüksekliğine sahip olduğu belirtilen depodur.

KİRALIK	6100 .-M ²	125.000 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

Taşınmazlar depo niteliklidir. Bölgede yapılan incelemede depoların m2 birim fiyatları alanları, konumları ve tavan yükseklikleri ile değişkenlik gösterdiği görülmektedir. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazların alanları kadar tavan yüksekliği (hacimlerinin) de etkili olduğu bilgisi bölge emlak yetkililerinden edinilmiştir.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		29.500.000	54.500.000	40.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	17.640,00	6.000	11.000	8.200
BİRİM M ² DEĞERİ	(2 nl b.bl.)	4.917	4.955	4.878
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	TAVAN YÜKSEKLİĞİ	8,5 m	12 m	12 m
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	7,5 m	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	1%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.290	3.466	4.979	4.415

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (8)
KİRA FİYATI		95.000	50.000	125.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	17.640,00	5.000	2.700	6.100
BİRİM M ² DEĞERİ	(2 nl b.bl.)	19	19	20
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-20%	-20%	-20%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		14%	14%	14%
DiĞER BİLGİLER	TAVAN YÜKSEKLİĞİ	12 m	9 m	9 m
DiĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	7,5 m	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		20%	20%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		14%	14%	9%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21,70	22	21	22

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tabloda değerlendirilmesi yapılan taşınmazlardan 2 nolu bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Yapılan emsal araştırması sonucunda bölgede bulunan depo-antrepo nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² fiyatlarının 4.000.-TL/m² ile 5.000.-TL/m² arasında olduğu gözlemlenmiştir. 2 nolu bağımsız bölüm bulunduğu kat, kattaki konumu ve kullanım alanı, tavan yüksekliği göz önünde bulundurulduğunda birim m² değerinin 4.290.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri 2 nolu bağımsız bölüm referans alınarak takdir edilmiştir.

2. tabloda yer alan kiralık karşılaştırma tabosunda, değerlendirilmesi yapılan taşınmazlardan 2 nolu bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Yapılan emsal araştırması sonucunda bölgede bulunan depo-antrepo nitelikli taşınmazlar için istenen kiralık birim m² fiyatlarının 18.-TL/m² ile 25.-TL/m² arasında olduğu gözlemlenmiştir. 2 nolu bağımsız bölüm bulunduğu kat, kattaki konumu ve kullanım alanı, tavan yüksekliği göz önünde bulundurulduğunda birim m² değerinin 21,70.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri 2 nolu bağımsız bölüm referans alınarak takdir edilmiştir.

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Diğer katlarda yer alan depolar için ise alan ve konum durumuna göre (+),(-) oranında şerefiye oranında değer takdirinde bulunulmuştur.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 12 adet bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri 274.853.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TAKDİRİ

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Nitelik	m ² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)	Sigortaya Esas Değer (TL)	Portföye Alınma Başlığı
1	2.BODRUM	974	DEPO	4.390	4.276.000	4.618.080	779.200	BİNA
2	2.BODRUM	17.640	DEPO	4.290	75.676.000	81.730.080	14.112.000	BİNA
3	2.BODRUM	86	DEPO	5.380	464.000	501.120	68.992	BİNA
4	2.BODRUM	86	DEPO	5.380	464.000	501.120	68.992	BİNA
5	2.BODRUM	86	DEPO	5.380	464.000	501.120	68.992	BİNA
6	2.BODRUM	86	DEPO	5.380	464.000	501.120	68.992	BİNA
7	2.BODRUM	86	DEPO	5.380	464.000	501.120	68.992	BİNA
10	1.BODRUM	56	DEPO	6.530	368.000	397.440	45.056	BİNA
11	1.BODRUM	72	DEPO	6.350	458.000	494.640	57.728	BİNA
12	1.BODRUM	20.659	DEPO	4.530	93.584.000	101.070.720	16.526.960	BİNA
13	1.BODRUM	76	DEPO	6.400	484.000	522.720	60.480	BİNA
16	ZEMİN	22.303	ARA KATLI DEPO	4.380	97.687.000	105.501.960	17.842.400	BİNA
TOPLAM		62.211			274.853.000	296.841.240	49.768.784	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOI) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 5,20-%6,10 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %5,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	6000	150.000	1.800.000	29.500.000	6,10%
Emsal 4	2700	50.000	600.000	11.500.000	5,22%
Emsal 7	8200	180.000	2.160.000	40.000.000	5,40%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 12 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 1.386.060.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 16.632.720.-TL olarak hesaplanmaktadır.

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ uyarınca rapor içeriğinde kira gelirlerinin Türk Lirası olarak dikkate alınmıştır. Ancak taşınmazın yıl içinde süregelen döviz bazlı kira gelirlerinin olması hususu da değerlemede dikkate alınmıştır.

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ(Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğine (Tebliğ No: 2018-32/51) göre; "Döviz Cinsinden ve Dövizde Endeksli Sözleşmeler" başlığında belirtildiği üzere;

"MADDE 8 – (1) Türkiye’de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar."

(3) Türkiye’de yerleşik kişiler; yurt dışında ifa edilecekler dışında kalan, kendi aralarında akdedecekleri, iş sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(24) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkrada belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

Bu fıkra hükmü, bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar için uygulanmaz.

(25) Bu maddede, istisna tanınan tarafların mutabakatıyla yeni yapılacak sözleşmelerin Türk parası cinsinden yapılmasını veya mevcut döviz cinsinden veya dövize endeksli sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi uyarınca Türk parası olarak yeniden kararlaştırılmasını talep etmesi durumunda sözleşmelerde yer alan bedeller Türk parası cinsinden kararlaştırılır.”

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TAKDİRİ								
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (-TL)
1	2.BODRUM	DEPO	974,00	25,00	24.350,00	292.200,00	5,50%	5.312.727,27
2	2.BODRUM	DEPO	17.640,00	21,70	382.790,00	4.593.480,00	5,50%	83.517.818,18
3	2.BODRUM	DEPO	86,00	26,50	2.280,00	27.360,00	5,50%	497.454,55
4	2.BODRUM	DEPO	86,00	26,50	2.280,00	27.360,00	5,50%	497.454,55
5	2.BODRUM	DEPO	86,00	26,50	2.280,00	27.360,00	5,50%	497.454,55
6	2.BODRUM	DEPO	86,00	26,50	2.280,00	27.360,00	5,50%	497.454,55
7	2.BODRUM	DEPO	86,00	26,50	2.280,00	27.360,00	5,50%	497.454,55
10	1.BODRUM	DEPO	56,00	31,00	1.740,00	20.880,00	5,50%	379.636,36
11	1.BODRUM	DEPO	72,00	31,00	2.230,00	26.760,00	5,50%	486.545,45
12	1.BODRUM	DEPO	20.659,00	21,70	448.300,00	5.379.600,00	5,50%	97.810.909,09
13	1.BODRUM	DEPO	76,00	30,00	2.280,00	27.360,00	5,50%	497.454,55
16	ZEMİN	ARA KATLI DEPO	22.303,00	23,00	512.970,00	6.155.640,00	5,50%	111.920.727,27
TOPLAM			62.210,00		1.386.060,00	16.632.720,00		302.413.090,91

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılandırmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	274.853.000,00 TL
---	--------------------------

- Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;

12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	302.413.000,00 TL
---	--------------------------

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştiren çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştiren, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine pek yakın olmadığı görülmektedir. Taşınmazların gelir getiren mülk olması, mevcutta kullanılıyor olmaları ve uzun süreli kira sözleşmelerinin bulunması gibi nedenler ile sonuç bölümüne taşınmazlar için gelir yaklaşımı (doğrudan kapitalizasyon) yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın ortak ve müşterek alanlarının değerlerinde bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. 18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının (4) maddesi ile 18.05.2018 tarihinden itibaren 31.12.2018 tarihine kadar İŞYERİ Teslimlerinde KDV %8 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazların KDV oranı % 8 olarak dikkate alınmıştır

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış kat mülkiyetine geçilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre taşınmazların mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun oldukları gözlemlenmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

6.5.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 12 adet bağımsız bölüm için münferit kira bedeli takdir edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Depo nitelikli taşınmazların ortalama 18.-TL/m² ila 25.-TL/m² aralığında olduğu kanaatine varılmıştır.

	Toplam Brüt Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	62.210,00	1.386.060	16.632.720

6.5.6 - 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

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Taşınmazlar üzerinde ekli listelerde belirtilen ipotek kayıtları bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde " Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması ve ayrıca ayrıca T.Vakıflar Bankası TAO, Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. ve Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. den alınmış ipoteklere ilişkin yazılar da rapor eklerinde yer almaktadır.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." denilmekte olup, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan diğer takyidatların ise değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Bu itibarla değerlendirme konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ'in 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. " Yapılan tespitlerde parsel üzerinde yer alan yapının tüm evraklarının eksiksiz ve tam olduğu, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu ve cins tashihihinin yapılmış olduğu ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğu görülmüştür. Yine aynı tebliğ'in 22. maddesinin (b) bendinde " Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına yada başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazların yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen niteliklere mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu taşınmazların "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

302.413.000 .-TL

(Üç Yüz İki Milyon Dört Yüz On Üç Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

326.606.040 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

12 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 8)
302.413.000	57.379.516	50.078.327	326.606.040

1 USD = 5,2704 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0388 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Kemal ÇOLPAN

Lisans No: 408093

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.