

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

**İSTANBUL İLİ – ESENYURT İLÇESİ**

**347 ADA 10 PARSEL**

**B.A.K. İŞYERİ VE ARSASI**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 02.01.2015**

**Rapor No: 2014-018-GYO-005**



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

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	02.01. 2015
<b>Rapor No</b>	:	2014-018-GYO-005
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	17.11.2014-31.12.2014
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Esenyurt Köyü 347 Ada 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası nitelikli ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5,6,7 ve 16 no'lu bağımsız bölümler
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değeri tespiti.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	:	44.448,79 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı</b>	:	Değerleme konusu gayrimenkullerin toplam kapalı alanı 41.348,58 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

### 31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)</b>	<b>Taşınmazların Toplam Kira Değeri (TL)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>88.555.000.-TL</b>	<b>7.510.000.-TL</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>104.495.000.-TL</b>	<b>8.861.000.-TL</b>

	<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (USD)</b>	<b>Taşınmazların Toplam Kira Pazar Değeri (USD)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>38.200.000.-USD</b>	<b>3.238.000.- USD</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>45.076.000.-USD</b>	<b>3.820.000.-USD</b>

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 26.12.2014 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD = 2,3182TL olarak kabul edilmiştir
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Taner DÜNER
<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Dilek Yılmaz AYDIN
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	Neşecan ÇEKİCİ

### Uygunluk Beyanı

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

### Varsayımlar

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

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

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı) .....	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	9
4.3.1	İstanbul İli .....	9
4.3.2	Esenyurt İlçesi.....	10
4.3.3	Esenyurt Gayrimenkul Piyasası.....	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	12
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	13
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	14
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15

5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortakları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	16
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	17
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	17
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda ((İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	17
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	18
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	18
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	18
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	20
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	21
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	21
6.2	Swot Analizi .....	21
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	22
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	22
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	22
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.4.3	Direkt Kapitalizasyon Analizi.....	23
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	25
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25



6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	25
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler .....	26
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	26
8	SONUÇ .....	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	27
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	27
9	EKLER .....	28



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 02.01.2015

**Rapor Numarası** : 2014-018-GYO-005

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Esenyurt Köyü 347 Ada 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası niteliğindeki ana gayrimenkulün 1,2,3,4,5,6,7 ve 16 no' lu bağımsız bölümlerinin güncel pazar ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek Yılmaz AYDIN

**Raporu Kontrol Eden** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DUNER

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

**SPK Kapsamı** : Evet

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

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 17.11.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 02.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 24.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : KİLER GYO A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi No:96, Kat:3,  
34513, Haramidere-Esenyurt / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İstanbul İli, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Esenyurt Köyü 347 Ada 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası nitelikli ana gayrimenkulün 1,2,3,4,5,6,7 ve 16 no'lu bağımsız bölümlerinin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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

#### 3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip



olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

### **3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

### 4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okur yazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

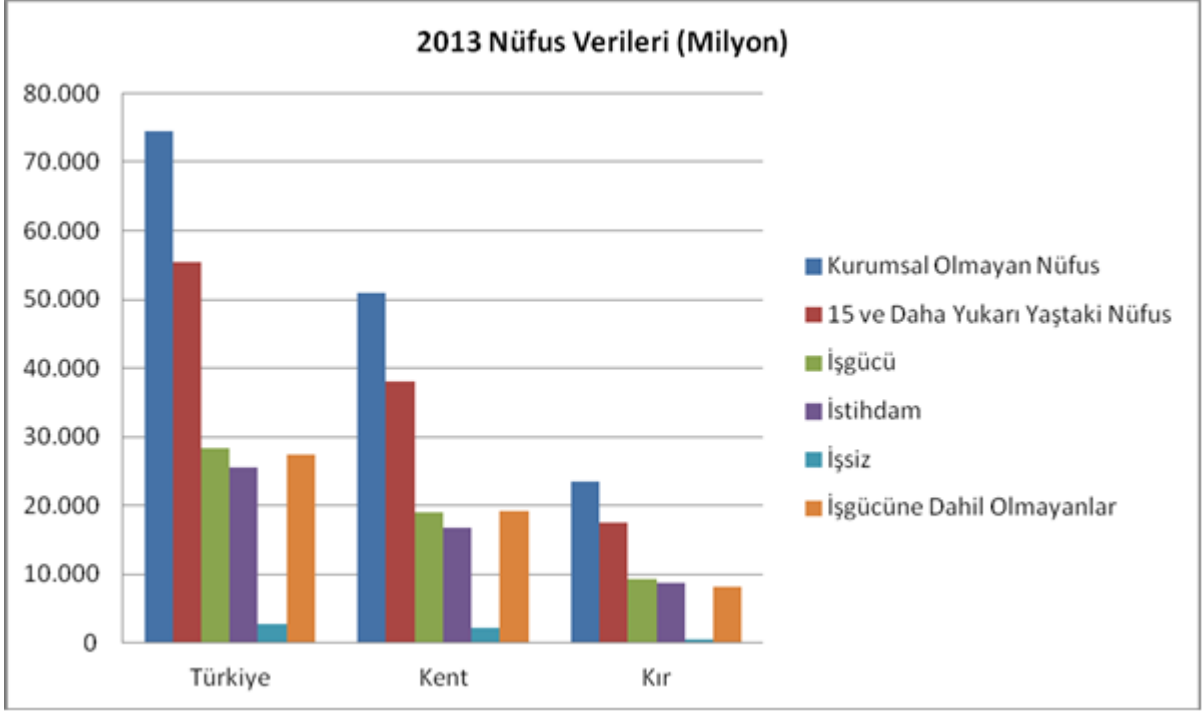
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.504	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.508	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	50,80	48,30	49,60	53,6	53,60
İstihdam Oranı (%)	45,40	45,90	42,90	43,90	50,70	50,30
İşsizlik Oranı (%)	9,20	9,70	11,10	11,50	5,50	6,10
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	11,50	12,00	11,40	11,80	11,90	12,90
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	17,50	18,70	20,30	21,20	11,90	13,70

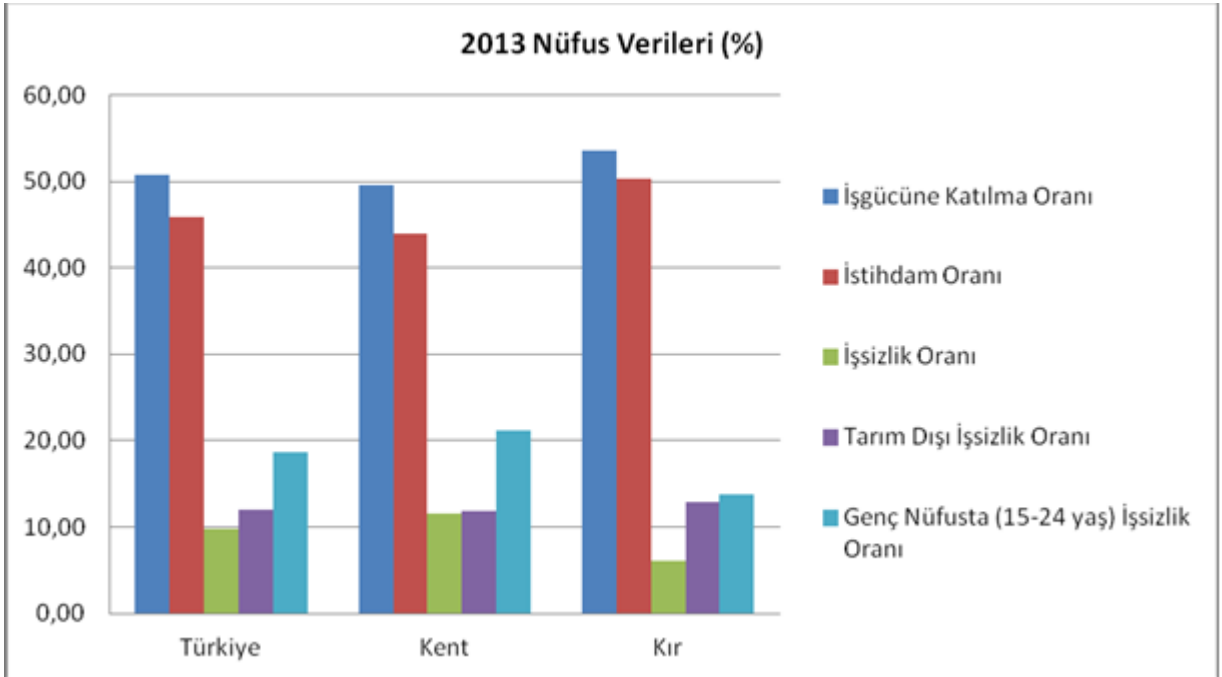
*2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TUIK)*

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kırsal için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kırsal nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne

katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



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

## Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretilmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyrekse büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

<b>TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER</b>					
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014*</b>	<b>2015*</b>
<b>GSYİH</b>	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
<b>GSYİH -Kişi Başı</b>	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
<b>Büyüme</b>	8,50%	2,20%	4,00%	<b>3,50%</b>	3,90%
<b>Enflasyon</b>	10,50%	6,20%	7,40%	<b>8,50%</b>	7,20%
<b>Cari Açık</b>	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	<b>-63 Milyar USD</b>	-65 Milyar USD
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	9,90%	6,30%	7,90%	<b>6,00%</b>	6,20%
<b>İşsizlik Oranı</b>	9,80%	9,20%	9,70%	<b>9,90%</b>	9,60%

*Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (\* Tahminler, öngörüler)*



Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağıllığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdüktan sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

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

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.



2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yönelmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır.

Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

### **4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

#### **4.3.1 İstanbul İli**

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

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





Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.437 kişidir.

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

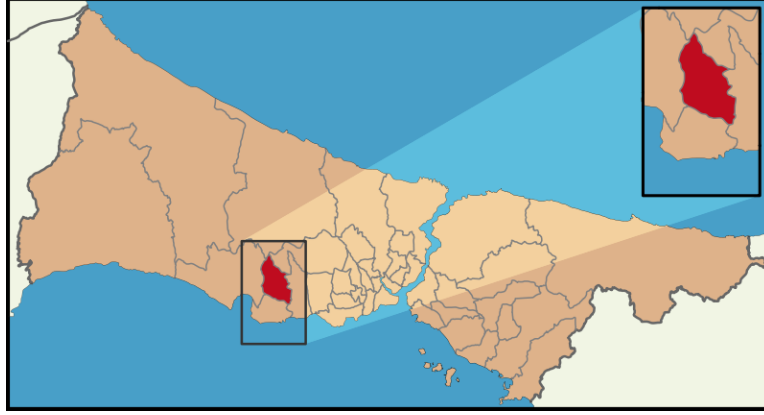
Türkiye'deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarıdan fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması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

#### 4.3.2 Esenyurt İlçesi

Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Avcılar, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy, güneyinde Beylikdüzü ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. Esenyurt'un yüzölçümü 4311.86 hektardır.

Kınalı-Trakya Otoyolu, Esenyurt Tem Bağlantı Yolu ve Hadımköy Tem Bağlantı yolu ilçeden geçmektedir. Doğu Marmara alt bölgesi ve Trakya alt bölgesiyle birlikte bir bütün olarak ele alındığında, Esenyurt ulusal ve uluslar arası ulaşım sistemlerinin içinde bulunan bir yerleşim alanıdır. Esenyurt ilçesinde ana ulaşım sistemini karayolları oluşturmaktadır. Bu sistemin en önemli iki aksı,

Esenyurt'un güney sınırını oluşturan E-5 Karayolu ile Kuzeyinde yerleşmenin içinden geçen Kınalı-Trakya Otoyolu'dur. Yerleşme bu iki önemli ulaşım aksı arasında konumlanmıştır. Bu nedenle karayolu ulaşımı en etkin ulaşım sistemi olarak gelişmiştir.



*İstanbul İl Haritası ve Esenyurt İlçesi'nin Konumu*

Esenyurt'un 2013 yılı nüfusu 624.733 kişidir. İlçe oldukça yüksek bir genç nüfusa sahiptir. Yerleşme son 15 yıl içinde hızlı bir büyüme göstererek Anadolu'nun çeşitli yerlerinden yoğun bir göç dalgasına maruz kalmıştır. Nüfusun büyük bir çoğunluğu Esenyurt ve çevre yerleşmelerdeki hizmet ve sanayi sektöründe çalışmaktadır. Esenyurt'un Kuzeyinde yer alan 374 ha. sanayi alanının % 40'u bitmiş tesis olarak hizmet vermekte olup hem bölgenin hem de İstanbul'un ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Ayrıca ilçenin güneyinde yer alan 155 ha. konut dışı kentsel çalışma alanının ise %40'ı yapılaşmış olup bölgenin genç nüfusunun ihtiyaç duyduğu çalışma alanlarına sahiptir. Esenyurt, konumu itibarıyla E-5, TEM, havaalanı ve gümrüğe olan yakınlığı nedeniyle sanayicilerin tercih ettiği bir bölgedir.

#### **4.3.3 Esenyurt Gayrimenkul Piyasası**

Esenyurt İlçesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planına göre ikinci derece alt merkez olarak geliştirilecek bir ilçe olarak belirlenmiştir. Plan hükümleri doğrultusunda ilçede son yıllarda gayrimenkul piyasası son derece hareketlidir.

Son yıllarda konut projelerinin özellikle Avcılar Tem Bağlantı Yolu çevresinde geliştirildiği görülmektedir. Çevredeki sanayi tesisleri ve çevresindeki boş aralarda konut ve ticari birimleri içeren projeler üretilmektedir. Bölge sanayi ve lojistik sektörü açısından da hala önemi korumaktadır.

Colliers International 2014 yılı ikinci yarı gayrimenkul raporuna göre endüstriyel piyasalar anlamında Beylikdüzü –Esenyurt-Haramidere önemli merkezlerden biri olup, toplam stok 1.000.000 m<sup>2</sup>'ye yaklaşmaktadır. Boşluk oranı %17'lere yakındır. Endüstriyel tesislerdeki ortalama birim metrekare kira değeri 6 USD, ortalama arsa birim metrekare fiyatları 500 USD ortalama birim metrekare satış değeri ise 850 USD civarındadır.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

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

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi'nde yer alan değerlemeye konu taşınmaz, Adnan Kahveci Mahallesi'nde, Tonguç Baba Caddesi üzerinde konumlanmış olup, 162, 163 ve 111. Sokaklar ile çevrelenmiştir. Taşınmaza ulaşmak için E-5 Karayolu'nda, Avcılar'dan Beylikdüzü istikametinde ilerlenip Hadımköy Bağlantı Yolu'na sapılır. Bağlantı yolundan Esenyurt istikametine girilir. Hadımköy Bağlantı Yolu'na paralel olan Adile Naşit Bulvarı'na ulaşıldığında sağa dönülür ve ilerlenir. Ekin Caddesi'ne gelinir ve bu caddeden devam edilerek Tonguç Baba Caddesi'ne ulaşılır. Sola dönülerek devam edildiğinde taşınmaza ulaşılır. Parsel Ambarlı Limanı'na yaklaşık 5 km, TEM Bahçeşehir Gişeleri'ne yaklaşık 6 km, E-5 Karayolu Ambarlı Kavşağı'na yaklaşık 1 km mesafededir.

Değerleme konusu taşınmazın karşı parsellerinde, Bak Yapı tarafından inşa edilen ve mevcutta inşaat aşamasında olan Prestij Park Esenyurt konut projesi ve İnanlar Terrace Mix projeleri bulunmaktadır. Bölgedeki AVM'lerin en büyüklerinden bir tanesi olan Torium AVM değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Tonguç Baba Caddesi üzerindedir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin geometrik şekli düzgündür ve eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla Kiler Lojistik Merkezi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkul E-5 ve TEM karayollarına yakındır. Konumu nedeniyle ulaşılabilirliği çok yüksek olan taşınmaza ulaşım metrobüs ve karayolu toplu taşıma araçlarıyla sağlanabilmektedir.



Uzak Plan Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Esenyurt
<b>Köyü</b>	:	Esenyurt
<b>Ada No</b>	:	347
<b>Parsel No</b>	:	10
<b>Yüzölçümü</b>	:	44.448,79 m <sup>2</sup>
<b>Niteliği</b>	:	B.A.K. İşyeri ve Arsası

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda verilmiştir.

B.Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
2 Bodrum kat, 1 No'lu	27000/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
2 Bodrum kat, 2 No'lu	27000/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
2 Bodrum kat, 3 No'lu	27000/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
2. Bodrum kat, 4 No'lu	27000/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
2. Bodrum kat, 5 No'lu	27000/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
2. Bodrum kat, 6 No'lu	27000/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
2. Bodrum kat, 7 No'lu	27000/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
Zemin kat, 16 No'lu	889079/4444879	Ara Katlı Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)



### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 24.11.2014 tarihinde elde edilen tapu kayıt örnekleri incelenmiştir. Bu kayıtlara göre;

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

##### Beyanlar Hanesinde;

\*Yönetim Planı: 18.03.2009. (Tarih:19.03.2009; yevmiye no: 6437)

\*Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Tarih:21.04.2009, yevmiye no:9856)

##### Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde;

\*Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, 28.650.000 TL bedelle 1 dereceden, F.B.K. müddetli, faizsiz ipotek bulunmaktadır. (Tarih: 17.09.2013, yevmiye no: 46111)

\*Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 164.000.000 TL bedelle, 2 dereceden, F.B.K. müddetli, faizsiz, SDF hakkı bulunan ipotek bulunmaktadır. (Tarih: 13.08.2014, yevmiye no: 43767)

#### **16 No'lu Bağımsız Bölüm;**

##### Beyanlar Hanesinde;

\*Yönetim Planı 18.03.2009 ( Tarih: 19.03.2009, yevmiye no: 6437)

\*Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Tarih:21.04.2009, yevmiye no: 9856)

##### Rehinler Hanesinde;

\*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine, 17.625.000 USD bedelle 1 dereceden, F.B.K. müddetle ipotek bulunmaktadır. (Tarih: 09.09.2009, yevmiye no: 24205)

\*Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 164.000.000 TL bedelle, 2 dereceden, F.B.K. müddetli, faizsiz, SDF hakkı bulunan ipotek bulunmaktadır. (Tarih: 13.08.2014, yevmiye no: 43767)



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

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

**1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 No'lu Bağımsız Bölümler** üzerinde geçen seneden farklı olarak Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 164.000.000 TL bedelle, 2 dereceden, F.B.K. müddetli, faizsiz, SDF hakkı bulunan ipotek bulunduğu,

**16 No'lu Bağımsız Bölüm** üzerinde geçen seneden farklı olarak Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 164.000.000 TL bedelle, 2 dereceden, F.B.K. müddetli, faizsiz, SDF hakkı bulunan ipotek bulunduğu

Görülmüştür.

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

Türkiye Vakıflar Bankası Merter Şubesi'nden temin edilen 12.12.2014 tarihli yazıya göre 16 bağımsız bölüm numaralı ara katlı depo üzerindeki ipotek Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş nin kullanmış/kullanacağı kredilerin teminatı olarak tesis edilmiştir.

Asya Katılım Bankası A.Ş Avrupa Kurumsal Şubesi'nin 12.12.2014 tarihli yazısına göre değerlendirme konusu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 No'lu Bağımsız Bölümler üzerine tesis edilen ipotekler Kiler GYO'nun proje finansmanı amaçlı kullanmış olduğu/kullanacağı kredilere teminat oluşturma amaçlı tesis edilmiştir. Söz konusu banka yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında mevcut olan ipoteklerin, proje finansmanı amacıyla tesis edilmesinden dolayı konu mülklerin GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır

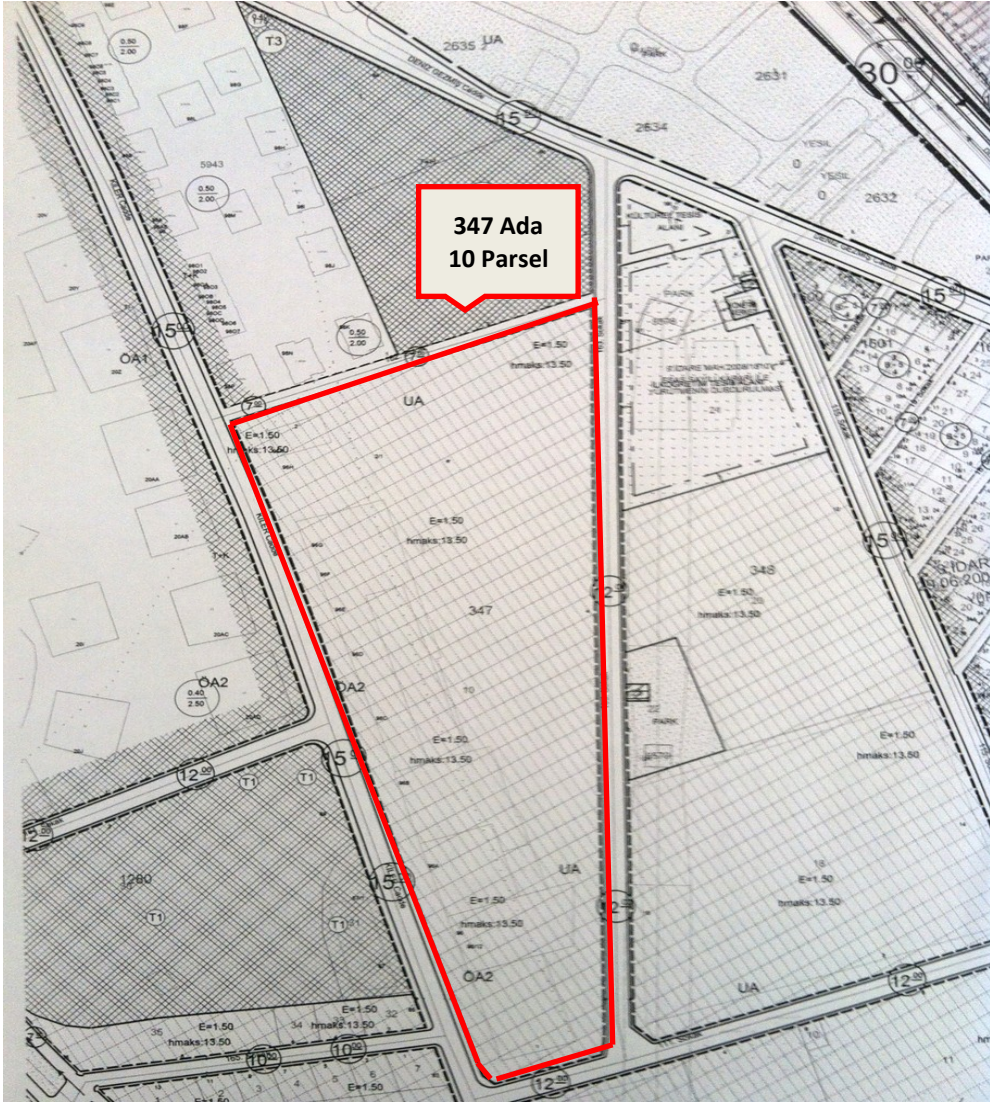
Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nce, Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'ne gayrimenkullerin üzerindeki ipoteğin farkedilmesi için 04.12.2014 tarih DYZ-KOPM-288-2014-1691297-8877 sayılı yazı yazılmış olup söz konusu yazı rapor ekinde sunulmuştur.



### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Değerlemeye konu 347 Ada 10 Parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.11.2010 tarih ve 2575 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt 4. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalmaktadır. Bu planda parselin emsali  $E=1.50$ 'dir.

Bölgede 12.07.2013 tarih ve 1525 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile 4. Etap 1/1000 Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Bu planda söz konusu parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda yer almakta olup  $E=1.50$  ve  $hmaks=13.50$ 'dir.



#### 12.07.2013 Yılında Onaylanan İmar Planına Göre Durum

Değerleme konusu taşınmazın resmi imar durumu Esenyurt Belediyesi'nin 24.11.2014 tarih ve 56517060 31434/133873 sayılı yazısı ile alınmış olup rapor ekindedir.

### **İmar plan notlarının 2.25.6. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları başlıklı maddesine göre:**

Konut dışı kentsel çalışma alanlarında; moteller, lokantalar, kafeteryalar, resmi tesisler, kültürel ve sosyal tesisler, “dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan” imalathaneler ile “patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen” depolar yapılabilir.

İmar plan notları rapor ekinde sunulmuştur.

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

##### **Yapı Ruhsatları**

05.10.2005 tarih ve 2005/3412 numaralı Yapı Ruhsatı 63.368 m2 için, 01.02.2008 tarih ve 2008/1927 numaralı Yapı Ruhsatı 70.569 m2 için, 06.03.2009 tarih ve 2009/1400 numaralı Yapı Ruhsatı 83.560 m2 için düzenlenmiştir.

##### **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

83.560 m2 lik yapı için 06.04.2009 tarih ve 2009/6015 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

##### **Onaylı Mimari Proje**

24.01.2009 -414 onaylı mimari proje olduğu görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi için, Barbaros Bulvarı, Günaydın 1 Apt No: 129/6 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren AKS Proje Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir.

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

Esenyurt Belediyesi’nden alınan bilgilere göre söz konusu taşınmazın son 3 yılda imar durumunda fonksiyon ve emsal değeri değişmemiştir. Ancak, 2010 yılında onaylanan bir önceki imar planından farklı olarak, 2013 yılında onaylanan imar planında hmaks=13.50 olmak üzere yükseklikle ilgili plan kararı getirilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak imar durum belgesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, onaylı mimari proje görülmüş olup gerekli tüm izin ve belgeler mevcuttur.



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

Taşınmazın imar durumu açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konu taşınmazlar tamamlanmış proje içerisinde yer almaktadır.

## 5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

### 5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, 347 Ada 10 Parsel no'lu 44.448,79 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "B.A.K. İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde kayıtlı olan, 2. Bodrum kattaki 1,2,3,4,5,6,7 no'lu bağımsız bölümler ile zemin katta konumlu olan 16 no'lu bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazın Esenyurt Belediyesi'nde imar arşiv dosyası incelenmiştir. Dosyaya göre, değerleme konusu binanın bir bölümü depo bir bölümü ofis niteliğindedir. 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. Gayrimenkulün toplam alanı 83.560 m<sup>2</sup> olup alansal dağılım bilgisi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Toplam Alan
2.Bodrum Kat	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Depo	23.961,44 m <sup>2</sup>
	8	Ofis	
2. Bodrum Ara Kat	9	Ofis	1.712,86 m <sup>2</sup>
1. Bodrum Kat	10,11,12,13	Depo	22.575,10m <sup>2</sup>
	14	Ofis	
1. Bodrum Ara Kat	15	Ofis	1.712,86m <sup>2</sup>
Zemin Kat	16	Ara Katlı Depo	21.524,08m <sup>2</sup>
	17	Ofis	
Zemin Ara Kat	18	Ofis	5.851,49m <sup>2</sup>
1.Normal Kat	19	Ofis	6.222,46m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>			<b>83.560,29 m<sup>2</sup></b>

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu ve kullanımı yerinde de incelenmiştir. Ana gayrimenkul betonarme karkas olarak inşa edilmiş olup, dış cephesi kısmen betonarme, kısmen sandviç panel şeklindedir. Ana akslar arası mesafe ortalama 8 m, ortalama tavan yüksekliği 7 mt'dir. TIR park alanı ve yükleme rampaları mevcuttur.

2. Bodrum kat depolama amaçlı kullanılmaktadır. Katın yaklaşık 6807 m<sup>2</sup>'si Mira Taşımacılık tarafından kiralanmıştır. Diğer kısımlar boş durumdadır. Yine bu katın bir kısmı gümrüklü sahadır.

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.

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> (Değerlendirme 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 sandviç 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

#### 5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina toplamda 83.560,29 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.
- Bina toplam 7 adet ofis ve 12 adet depo olmak üzere 19 adet bağımsız birimden oluşmaktadır.
- Değerlemesi yapılacak taşınmazların kapalı alanı aşağıdaki tabloda paylaşılmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Alan (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+ Zemin Ara Kat	Depo
<b>Toplam</b>	<b>41.348,58</b>		

- Taşınmazların bulunduğu bina 5 yıl önce inşa edilmiştir.
- Taşınmazların bulunduğu bina iyi kalite malzeme ve işçilikle inşa edilmiştir.
- Taşınmazların yakın çevresinde konut ve depolama alanları mevcuttur.
- Taşınmazın Tem Avcılar Bağlantı Yolu üzerinden görünürlüğü yüksektir.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

Değerleme konusu taşınmaz kiracısı tarafından depolama ve basit üretim tesisi olarak kullanılmakta olup gıda üretimi yapılan bazı bölümlerine hijyen sorunu oluşturmamak için girilememiştir.

### 6.2 Swot Analizi

#### Güçlü Yanları:

- Lojistik Merkezi fonksiyonuna sahip taşınmaz, E-5 karayoluna, TEM'e, Ambarlı Limanı'na ve Atatürk Havaalanı'na yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, çevresinde yer alan depo nitelikli yapılardan daha büyüktür ve daha iyi durumdadır.
- Taşınmazlar yasal açıdan tüm gerekliliklere uygundur. Yapı kullanma izin belgesi mevcut olup, kat mülkiyetine geçilmiştir.

#### Zayıf Yanları:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yol çalışmaları henüz tamamlanmamıştır.
- Bölgede hızlı nüfus artışı beraberinde trafik sorunlarını getirmektedir.

#### Fırsatlar:

- Esenyurt oldukça hızlı gelişen bir ilçedir.
- Bölgede nitelikli projelerin geliştiriliyor olması bölgenin algısına olumlu katkılar sağlamaktadır.

#### Tehditler:

- Merkez Bankası'nın yüksek faiz oranları gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.

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

Konu taşınmazlar hâsılat veya kat karşılığına konu değildirler, tamamlanmış bir projede yer almaktadırlar. Mevcut yapıların değerlendirilmesi yapıldığı için hâsılat paylaşımı veya kat paylaşımı çalışması yapılmamıştır.

## 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında konu mülkün niteliği bulunduğu bölgede değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzer temel özelliklere sahip satılık ve kiralık gayrimenkuller bulunması sebebiyle emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

### 6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede, taşınmaza emsal teşkil edebilecek satılık ve kiralık depolar araştırılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafedeki satılık ve kiralık depo emsalleri araştırılmış ve aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

#### Satılık Depo Emsalleri

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	İstiklal Mahallesi	4 yaşında depo fabrika	44.900	41.5000 USD	924, 27 USD	Öz İnşaat Gayrimenkul 05337079277
Emsal 2	Akçaburgaz	6 yaşında, fabrika depo	38.000	33.000.000 USD	868,42 USD	Öz İnşaat
Emsal 3	İstiklal Mahallesi	5 yaşında, depo-antrepo	20.000	23.000.000 USD	1150,00 USD	Wec Çağdaş Emlak 05333738683
Emsal 4	Saadetdere	Taşınmaza yakın yerde, yeni bina imalat+depo	750	1.450.000 TL	1933,00 TL (855 USD)	Kemal Sağlam Emlak ve Danışmanlık 05324764496

EMSAL DÜZELTME TABLOSU 2-16 No'lu BB için						
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Alan (m <sup>2</sup> )	44.900	m <sup>2</sup>	38.000	m <sup>2</sup>	20.000	m <sup>2</sup>
İstenen Fiyat (USD)	41.500.000		33.000.000		23.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (USD)	37.350.000		29.700.000		21.850.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	5%		5%		5%	
Yüzölçümü Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%	
İnşaat Kalitesi Durumu Düzeltmesi (+-%)	-10%		-10%		-10%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	873	USD/m <sup>2</sup>	821	USD/m <sup>2</sup>	1147	USD/m <sup>2</sup>
Emsal Ortalaması	947					

Yukarıdaki emsallerden Emsal 1, Emsal 2 ve Emsal 3 dikkate alınmış fiyat düzenlemesi yapılmıştır. Konu mülkler için ortalama birim metrekare satış değeri 950 USD olarak belirlenmiştir.

1, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu bağımsız bölümler için büyüklüklere bağlı olarak metrekare birim değerleri takdir edilmiştir.



### Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların Haramidere bölgesinde yer alması, çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde tutularak her bir bağımsız birime aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Alanı (m2)	Baz Fiyat	Şerefiye Düzeltmeleri	Birim Değer (USD/m2)	Toplam Değer (USD)
1	2. Bodrum Kat	Depo	974	950	1,05	1.000	974.000
2	2. Bodrum Kat	Depo	17.640	950	1,00	950	16.758.000
3	2. Bodrum Kat	Depo	86	950	1,21	1.150	98.900
4	2. Bodrum Kat	Depo	86	950	1,21	1.150	98.900
5	2. Bodrum Kat	Depo	86	950	1,21	1.150	98.900
6	2. Bodrum Kat	Depo	86	950	1,21	1.150	98.900
7	2. Bodrum Kat	Depo	86	950	1,21	1.150	98.900
16	Zemin	Ara Katlı	22.303	950	0,95	900	20.072.700
Toplam Değer (USD)							38.299.200
Toplam Değer (TL) (Dolar Kuru: 2,3182 TL)							88.785.205
Toplam Yaklaşık Değer (USD)							38.300.000
Toplam Yaklaşık Değer (TL)							88.785.000

- 26.12.2014 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası USD Döviz Alış Kuru: 2,3182TL

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında konu mülklerin değerini ulaştırmak için yeterince benzer nitelikte ve ortak temel özelliklere sahip satılık/kiralık gayrimenkul verisine ulaşıldığından maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### 6.4.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde çevredeki depo alanları için istenilen kira değerleri incelenmiş ve konu taşınmazların kira değerleri takdir edilmiştir. Ardından bölgedeki kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Satılık ve kiralık mülk verilerinde bu oran %8,5 olarak belirlenmiştir.

## Kiralık Depo Emsalleri

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Saadetdere Mahallesi	Tem gişelere 6 km, E-5'e 1 km, 10 yaşında, tır parkı ve yükleme rampaları var, depo antrepo tek katlı (H=7.50mt)	15000	105.000\$	7 USD	House and House 05546539875
Emsal 2	Saadetdere Mahallesi	Torium Arkasında, 15 yaşında, tek katlı depo (h=3.50mt)	2000	20.000 TL	10 TL	Onatlı Gayrimenkul 05315826262
Emsal 3	Saadetdere Mahallesi	Haramidere sanayi'de, 5 yaşında, tek katlı depo (h=4.30mt)	1600	18.000TL	11,25 TL	Öz İnşaat Gayrimenkul 05337079277
Emsal 4	İncirtepe Mahallesi	Taşınmaza yakın, H=16.50, ofis ve idari bölümleri var, tır rampası ve tır parkı var, depo	22500	157.500\$	7 USD	İstanbul Yatırım Emlak 05322762737
Emsal 5	İncirtepe Mahallesi	8 Yaşında, tır yükleme rampası var, H=15.50	12000	84.000 \$	7 USD	Wec Emlak 05333738683
Emsal 6	Namık Kemal Mahallesi	5 yaşında, H=9.50, tır rampası var, depo+lojistik merkezi	11650	75.000\$	6,4 USD	Çelik Yapı İnşaat 0507 7479775

Bölgedeki depo fonksiyonuna sahip gayrimenkullerin aylık ortalama kira bedellerinin m2 başına 6-7 USD olduğu görülmüştür.

EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU 2-16 No'lu BB için								
	Emsal 1		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Alan (m <sup>2</sup> )	15.000	m <sup>2</sup>	22.500	m <sup>2</sup>	12.000	m <sup>2</sup>	11.650	m <sup>2</sup>
İstenen Fiyat (USD)	105.000		157.500		84.000		75.000	
Pazarlıklı Fiyat (USD)	91.350		137.025		73.080		65.250	
Konum Düzeltmesi (+-%)	0%		-5%		-5%		-5%	
Yüzölçümü Düzeltmesi (+-%)	6%		0%		8%		6%	
İnşaat Kalitesi Durumu Düzeltmesi (+-%)	-10%		-10%		-10%		-10%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	6	USD/m <sup>2</sup>	7	USD/m <sup>2</sup>	7	USD/m <sup>2</sup>	6	USD/m <sup>2</sup>
Emsal Ortalaması	6,49							

Yukarıdaki emsallerden Emsal 1, Emsal 4, Emsal 5 ve Emsal 6 dikkate alınmış fiyat düzenlemesi yapılmıştır. Konu mülkler için ortalama birim metrekare kira değeri 6,5 USD olarak belirlemiştir.

1, 3, 4,5,6 ve 7 no'lu bağımsız bölümler için büyüklüklere bağlı olarak metrekare birim değerleri takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Alanı (m2)	Baz Birim M2 Aylık Kira Değeri (USD)	Şerefiye Katsayısı	Düzeltilmiş Aylık Birim Kira Değeri (USD/m2)	Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (USD)	
1	2. Bodrum Kat	Depo	974	6,5	1,11	7,2	7.013	84.154	0,085	990.042	
2	2. Bodrum Kat	Depo	17.640	6,5	1,00	6,5	114.660	1.375.920	0,085	16.187.294	
3	2. Bodrum Kat	Depo	86	6,5	1,15	7,5	645	7.740	0,085	91.059	
4	2. Bodrum Kat	Depo	86	6,5	1,15	7,5	645	7.740	0,085	91.059	
5	2. Bodrum Kat	Depo	86	6,5	1,15	7,5	645	7.740	0,085	91.059	
6	2. Bodrum Kat	Depo	86	6,5	1,15	7,5	645	7.740	0,085	91.059	
7	2. Bodrum Kat	Depo	86	6,5	1,15	7,5	645	7.740	0,085	91.059	
16	Zemin	Ara Katlı	22.303	6,5	1,00	6,5	144.970	1.739.634	0,085	20.466.282	
Toplam Değer (USD)							269.867	3.238.408		38.098.913	
Toplam Değer (TL) (Dolar Kuru: 2,3182 TL)											88.320.900
Toplam Yaklaşık Değer (USD)											38.100.000
Toplam Yaklaşık Değer (TL)											88.321.000

**-26.12.2014 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Alış Kuru: 1 USD= 2,3182 TL**

#### 6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş yıllık toplam kira değeri 3.238.000 USD, aylık kira değeri 269.867 USD'dir. Bağımsız birimler bazında kira değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Alanı (m2)	Düzeltilmiş Aylık Birim Kira Değeri (USD/m2)	Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)
1	2. Bodrum Kat	Depo	974	7,2	7.013	84.154
2	2. Bodrum Kat	Depo	17.640	6,5	114.660	1.375.920
3	2. Bodrum Kat	Depo	86	7,5	645	7.740
4	2. Bodrum Kat	Depo	86	7,5	645	7.740
5	2. Bodrum Kat	Depo	86	7,5	645	7.740
6	2. Bodrum Kat	Depo	86	7,5	645	7.740
7	2. Bodrum Kat	Depo	86	7,5	645	7.740
16	Zemin	Ara Katlı Depo	22.303	6,5	144.970	1.739.634
Toplam Değer (USD)					269.867	3.238.408

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

Bu çalışmada mevcut yapılar değerlendirildiği için, boş arazi ve proje değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma, imar durumu dikkate alındığında, parsel üzerine "Depo" amaçlı kullanımdır.

#### 6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bölünmüş kısımlar mevcut değildir.



## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Gayrimenkullerin emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değeri 38.300.000 USD (88.785.000.-TL) takdir edilmiştir.

Gayrimenkullerin direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değeri ise 38.100.000 USD (88.321.000.-TL) takdir edilmiştir.

Her iki yöntem ile hesaplanan değerlere birbirine yakın olup nihai değer takdirinde bu iki değer aritmetik ortalaması alınmıştır.

Buna bağlı olarak bulunan taşınmazın nihai değeri **38.200.000.-USD (88.555.000.-TL)** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların yıllık kira değeri ise, **3.238.000.- USD (7.510.000-TL)** olarak takdir edilmiştir.

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

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne depo olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak taşınmazların toplam değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

#### 31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)	Taşınmazların Toplam Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	88.555.000.-TL	7.510.000.-TL
KDV Dâhil	104.495.000.-TL	8.861.000.-TL

	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (USD)	Taşınmazların Toplam Kira Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	38.200.000.-USD	3.238.000.- USD
KDV Dâhil	45.076.000.-USD	3.820.000.-USD

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 26.12.2014 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD = 2,3182TL olarak kabul edilmiştir
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Taner DÜNER


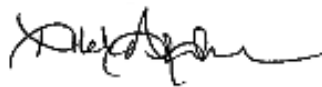
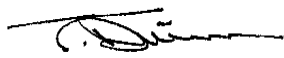
Dilek Yılmaz AYDIN

Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Onaylı Tapu Kayıt Örneği
3. İpotek Yazısı
4. Onaylı İmar Plan Paftası
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Mimari Proje
8. Fotoğraflar
9. Özgeçmişler
10. SPK Lisans Belgeleri