

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL – ESENYURT

12 ADET DEPO

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 28.06.2024

Rapor Numarası: KLRGY-2024-00001



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | |
|---|---|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. |
| Değerleme Tarihi: | : 28.06.2024 |
| Rapor Tarihi | : 28.06.2024 |
| Rapor Numarası | : KLRGY-2024-00001 |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler | : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Köyü, 347 Ada, 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası nitelikli ana gayrimenkuldeki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 ve 16 no'lu bağımsız bölümler |
| Çalışmanın Konusu | : Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi. |
| Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi | : Saadetdere Mahallesi, Tonguç Baba Cad. No:96, Esenyurt/İstanbul |
| Değerlenme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı | : 44.448,79 m ² |
| Değerlenme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Alanı | : Toplam: 67.211 m ² |
| Değerlenme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu | : Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı |

28.06.2024 Tarihi İtibariyle

| | Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri |
|-----------|--------------------------------------|
| KDV Hariç | 4.666.646.000 TL |
| KDV Dâhil | 5.599.975.200 TL |

| | Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası |
|-----------|--|
| KDV Hariç | 21.388.800 TL |
| KDV Dâhil | 25.666.560 TL |

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

| | |
|------------|---|
| Hazırlayan | : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER |
| Onaylayan | : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ |

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(UCES) 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 değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin 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 |
| 2.4 | İşin Kapsamı..... | 2 |
| 3 | DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI | 3 |
| 3.1 | Değer Tanımları | 3 |
| 3.1.1 | Pazar Değeri | 3 |
| 3.1.2 | Pazar Kirası | 3 |
| 3.2 | Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı | 3 |
| 3.2.1 | Pazar Yaklaşımı | 3 |
| 3.2.2 | Maliyet Yaklaşımı | 4 |
| 3.2.3 | Gelir Yaklaşımı | 5 |
| 4 | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ | 6 |
| 4.1 | Türkiye Ekonomik Görünüm..... | 6 |
| 4.2 | Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu | 9 |
| 4.2.1 | Esenyurt İlçesi..... | 11 |
| 5 | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER..... | 12 |
| 5.1 | Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler | 12 |
| 5.2 | Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri | 14 |

| | | |
|---------|--|----|
| 5.3 | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki | 15 |
| 5.4 | Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler..... | 16 |
| 5.5 | Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 16 |
| 5.6 | Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi | 17 |
| 5.6.1 | Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar..... | 18 |
| 5.7 | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri | 18 |
| 5.8 | Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler..... | 18 |
| 5.9 | Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 18 |
| 5.10 | İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 19 |
| 5.11 | 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..... | 19 |
| 5.12 | Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri | 20 |
| 5.13 | Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler | 20 |
| 5.14 | Gayrimenkullerin Kullanım Durumu..... | 21 |
| 6 | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ | 22 |
| 6.1 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler | 22 |
| 6.2 | SWOT Analizi | 22 |
| 6.3 | Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.... | 23 |
| 6.4 | Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri | 23 |
| 6.5 | Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar | 23 |
| 6.5.1 | Pazar Yaklaşımı | 24 |
| 6.5.1.1 | Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri | 24 |

| | | |
|-------|---|----|
| 6.5.2 | Maliyet Yaklaşımı..... | 26 |
| 6.5.3 | Gelir Yaklaşımı | 27 |
| 6.6 | Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler | 30 |
| 6.7 | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri..... | 30 |
| 6.8 | En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi..... | 30 |
| 6.9 | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi..... | 30 |
| 7 | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 31 |
| 7.1 | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması | 31 |
| 7.2 | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 31 |
| 7.3 | Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler..... | 31 |
| 7.4 | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 31 |
| 7.5 | Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 31 |
| 7.6 | Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 32 |
| 8 | SONUÇ | 33 |
| 8.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 33 |
| 8.2 | Nihai Değer Takdiri | 33 |
| 9 | EKLER | 34 |

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 28.06.2024

Rapor Numarası : KLRGY-2024-00001

Raporun Türü : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü 347 Ada 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası Niteliğindeki Ana Gayrimenkulün gayrimenkuldeki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 ve 16 no'lu bağımsız bölümlü depoların Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 28.06.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış 28.06.2024 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 28.06.2024 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7 Kâğıthane/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Köyü, 347 Ada, 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası Niteliğindeki Ana Gayrimenkulün gayrimenkuldeki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 ve 16 no'lu bağımsız bölümlü depoların güncel pazar değeri ve pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözöyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, güçlü makroekonomik ve mali politika çerçeveleri uygulamış, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi büyük ölçüde artırmıştır.

Türkiye'nin 2000'li yılların başlarından bu yana gösterdiği etkileyici ekonomik ve sosyal kalkınma performansı, istihdam ve gelir seviyelerinin artmasını sağlamış ve Türkiye'yi üst-orta gelirli bir ülke haline getirmiştir. Ancak son birkaç yıl içerisinde ekonomik kırılganlıkların artması ve daha zorlu bir dış ortamın ortaya çıkması bu başarımları tehdit etmektedir.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi

satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

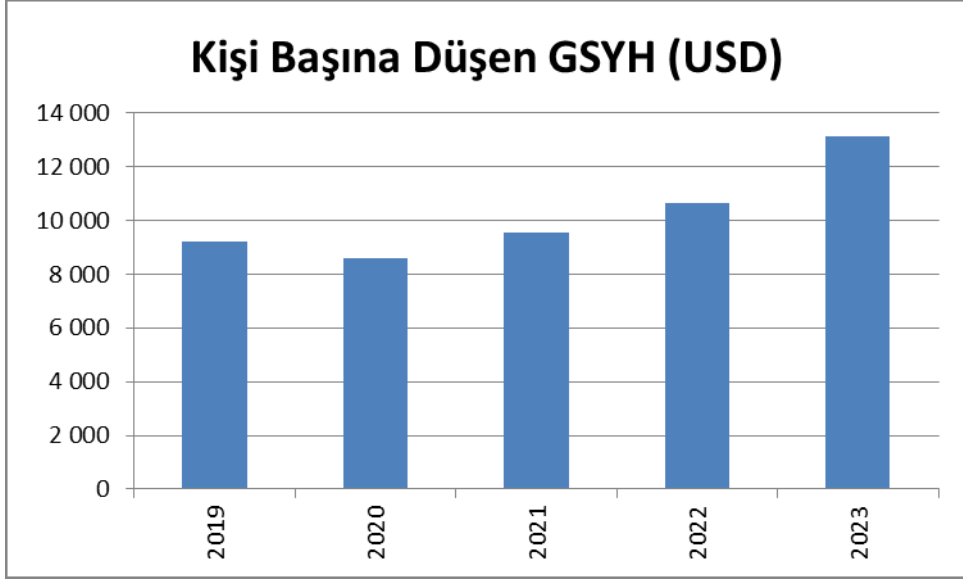
2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır.



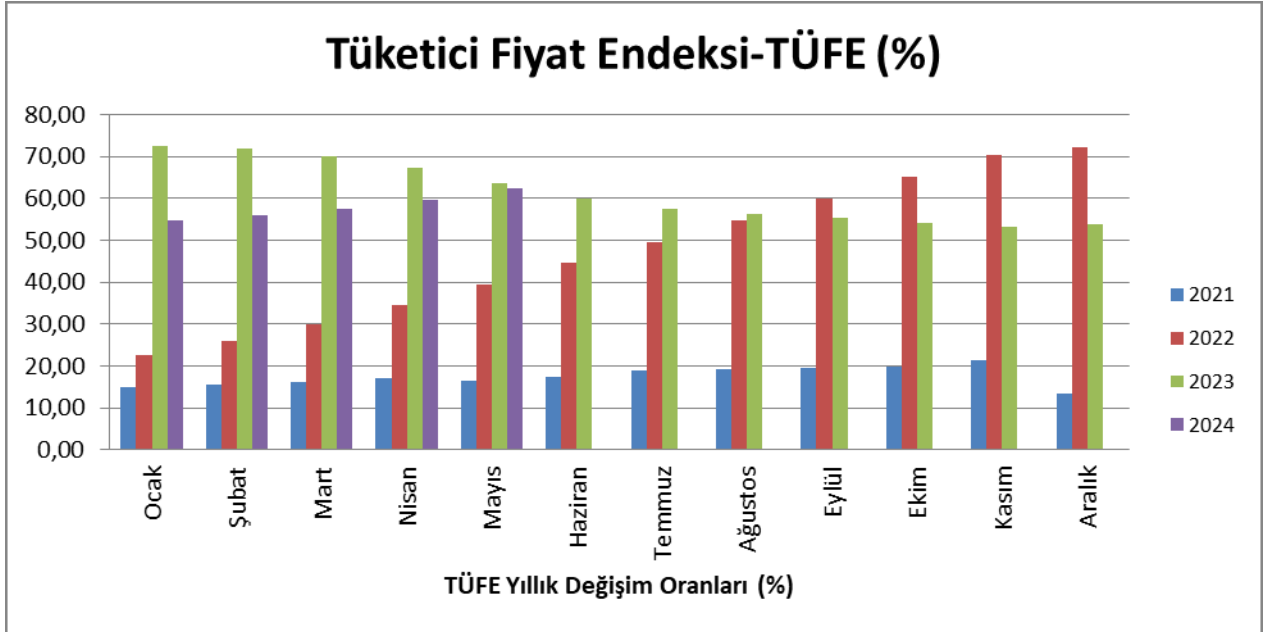
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

Piyasaların para politikasının yönü ve objektifi ile ilgili tepkileri ve agresif parasal genişleme makro-finansal koşulların negatif olarak etkilenmesine yol açmıştır. Sıkılaştıran küresel para koşullarına rağmen, Türkiye benzer ülkeler arasında faiz oranlarını düşüren çok az sayıda ülkeden biri olmuştur.

2022 yılı; olumsuz global ve yerel koşullar nedeniyle Türkiye ekonomisi için zorlu bir yıl olmuştur. Bu zorluk enflasyon, döviz kuru ve cari açığa daha fazla yansımıştır. 2022 yılında Türkiye ekonomisinde ekonomide büyüme artmış ancak işsizlik, döviz kuru, enflasyon ve kişi başına düşen gelirden önemli bir ilerleme kaydedilmiş olup büyüme gerçekleşmesine rağmen ekonomide yer alan temel sorunlar devam etmiştir.



2023 yılında Türkiye ekonomisi %4.5 oranında büyüme kaydetmiş olup bu büyüme oranı, pandeminin etkilerinin azalması ve ekonomik faaliyetlerin toparlanması ile gerçekleşmiştir. Ancak enflasyon, 2023 yılında önemli bir sorun olarak ortaya çıkmıştır. 2023 yılında enflasyon oranı %65 seviyelerinde seyretmiştir. Yüksek enflasyon, özellikle gıda ve enerji fiyatlarındaki artışlardan kaynaklanmaktadır. Türkiye ekonomisi genel olarak büyüme eğiliminde olsa da, enflasyon önemli bir sorun olmaya devam etmektedir. Yüksek enflasyon, yaşam maliyetlerini artırarak halkın alım gücünü etkilemektedir.



TCMB tarafından kalıcı fiyat istikrarına ulaşana kadar, politika duruşu sürdürülerek enflasyonun tahmin edilen şekilde düşürülmesi ve orta vadede ekonominin kalıcı fiyat istikrarına ulaştırılması hedeflenmektedir. TCMB, yüksek enflasyonun kontrol altına alınarak dezenflasyonun en kısa sürede tesisi için 2023 yılı haziran ayında başlattığı parasal sıkılaştırma sürecini güçlendirmeye devam etmiştir.

2023 Haziran ayından itibaren başlayan parasal sıkılaştırma ile birlikte, parasal aktarımın talep kanalının devreye girmesiyle iç talebin dengelenmesi beklenmektedir. Talep kanalının yanı sıra, sıkı para politikasının, beklenti kanalı vasıtasıyla enflasyon ve kur beklentilerini olumlu etkileyerek dezenflasyon sürecine güçlü bir katkı sağlayacağı öngörülmektedir. Ayrıca beklentilerdeki olumlu seyir ve belirsizliğin azalmasıyla ekonomik birimlerin uzun vadeli proje ve yatırım kararlarını daha kolay alabilecekleri, bu sayede kaynakların etkin tahsisi sağlanarak verimliliğin artacağı, sağlıklı ve sürdürülebilir büyümeye ulaşılacağı değerlendirilmektedir.

Türkiye'nin ekonomik istikrarını ve sürdürülebilir büyümesini sağlamak için yapısal reformlara ihtiyacı vardır. Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönüşmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası görünmektedir.

Türkiye ekonomisi, güçlü dinamikleri ve genç nüfusuyla önemli bir potansiyele sahiptir. Makroekonomik göstergeler ve sektörel analizler, gelecekteki ekonomik politikaların belirlenmesinde rehberlik edecektir. Ekonomik reformlar ve stratejik yatırımlar, Türkiye'nin küresel ekonomik sahnedeki yerini sağlamlaştıracaktır.

Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, ülkenin hızla artan nüfusu, genç ve büyüyen bir orta sınıfı ve kentsel dönüşüm projeleri gibi faktörlerle desteklenmektedir. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi sürekli artmaktadır. Nüfusun hızla artması ve genç nüfusun konut ihtiyaçları ve yabancıların gayrimenkul talebi gayrimenkul sektöründe sürdürülebilir bir büyüme potansiyeli sağlamaktadır.

Türkiye, hem yerli hem de yabancı yatırımcılar için cazip bir gayrimenkul pazarıdır. Ülkenin stratejik konumu, büyüme potansiyeli ve ekonomik istikrarı, yatırımcıların Türkiye'deki gayrimenkul projelerine olan ilgisini artırmaktadır. Yabancı yatırımcılar için Türkiye'deki gayrimenkul alımlarında getirilen kolaylıklar ve teşvikler, sektöre olan ilgiyi daha da artırmaktadır.

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründe farklı segmentlerde fırsatlar bulunmaktadır. Konut sektörü, hızla büyüyen orta sınıf ve genç nüfusun konut taleplerini karşılamak için önemli bir fırsat sunmaktadır. Özellikle büyük şehirlerde, modern konut projeleri ve yaşam alanlarına olan talep yüksektir. Ayrıca, turizm sektörünün canlanmasıyla tatil köyleri, oteller ve tatil evleri gibi turistik gayrimenkullerde de büyüme potansiyeli vardır.

Ticari gayrimenkul sektörü de Türkiye'de önemli bir rol oynamaktadır. Alışveriş merkezleri, ofis binaları, lojistik merkezler ve endüstriyel tesisler gibi ticari projeler, şehirlerin büyüme sürecinde önemli bir yer tutmaktadır. Özellikle büyük şehirlerde, iş merkezlerine olan talep sürekli artmakta ve yatırımcılar için kârlı yatırım fırsatları sunmaktadır. Ayrıca, Türkiye'nin lojistik açıdan stratejik konumu, uluslararası ticaretin büyümesiyle birlikte lojistik gayrimenkullerde de büyüme potansiyelini artırmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektöründe yapılan düzenlemeler ve teşvikler de sektöre olan ilgiyi artırmaktadır. Hükümet, yabancı yatırımcıların Türkiye'deki gayrimenkul projelerine erişimini kolaylaştırmak için çeşitli önlemler almıştır. Bunlar arasında, yabancılara gayrimenkul satın alma ve mülk sahibi olma konusunda kolaylıklar sağlanması, vergi avantajları ve oturma izni gibi teşvikler yer almaktadır. Bu teşvikler, Türkiye'nin gayrimenkul sektöründe yabancı yatırımcıları çekme potansiyelini artırmaktadır.

Yüksek konut fiyatları, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması, altyapı eksiklikleri ve mülkiyet hakları gibi konular sektörün daha da gelişmesi için dikkate alınması gereken önemli konulardır.

Türkiye dinamik yapısı, genç nüfusu ve deprem riski nedeniyle gayrimenkul talep görmeye devam etmektedir. Öte yandan 6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş depremi sonrası deprem hassasiyeti arttığından özellikle deprem açısından düşük riskli bölgede ve yeni deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş, sağlamlığı bilinen yapılara olan talebin artmış, deprem açısından riskli bölge ve yapılara ise talep düşmüştür.

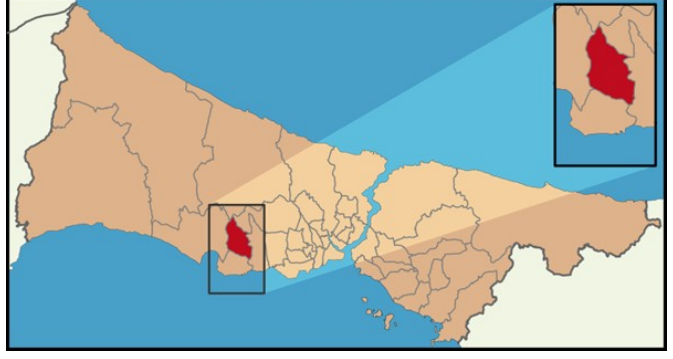
Merkez Bankası sıkılaştırma politikası faiz oranlarındaki yükselişe, dolayısıyla konut kredilerinde düşüşe neden olmuş, bu durum özellikle konut piyasasında yavaşlamaya neden olmuştur.

Sonuç olarak, Türkiye gayrimenkul sektörü büyüme potansiyeli ve fırsatlar sunan dinamik bir sektördür. Konut, ticari ve turistik gayrimenkuller gibi farklı segmentlerde yatırım fırsatları bulunmaktadır. Hükümetin teşvikleri ve yabancı yatırımcılara sağlanan kolaylıklar, sektöre olan ilgiyi artırmakta ve Türkiye'yi gayrimenkul yatırımları için cazip bir pazar haline getirmektedir

4.2.1 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. İlçe batıda Büyükçekmece, kuzeyde Başakşehir, kuzeybatıda Arnavutköy, doğuda Avcılar, güneyde Beylikdüzü ilçeleriyle komşudur.

Esenyurt'un yüzölçümü 2.770 hektardır ve 1989 yılında belediye olma niteliği kazanmıştır. Belediye teşkilatının kurulmasıyla bölgenin gelişmesi hızlanmıştır.

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.

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 uluslararası 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.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

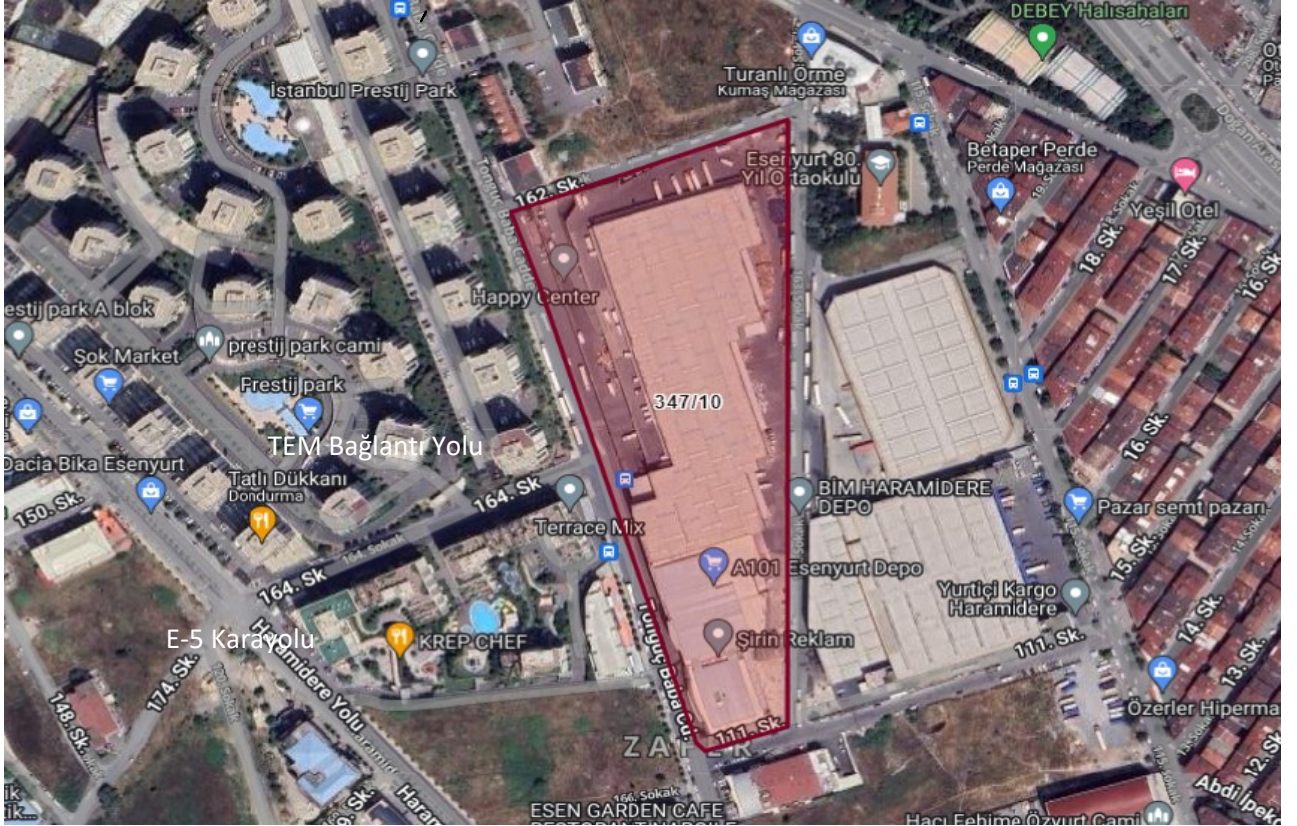
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi'nde yer alan Kiler Lojistik merkezi, 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 ilerleyip 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 girişlerine yaklaşık 6 km, E-5 Karayolu Ambarlı Kavşağı'na yaklaşık 1 km mesafededir.

Değerleme konusu taşınmazın karşı parsellerinde, Bak Yapı tarafından inşa edilen 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 lojistik tesisi 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.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

| | |
|------------------|--------------------------|
| İli | İstanbul |
| İlçesi | Esenyurt |
| Mahallesi | Esenyurt |
| Mevkii | - |
| Pafta No | - |
| Ada No | 347 |
| Parsel No | 10 |
| Yüzölçümü | 44.448,79 m ² |
| Niteliği | B.A.K. İşyeri ve Arsası |

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

| Bağımsız Bölüm No | Arsa Payı | Niteliği | Maliki | Kat | Cilt/Sahife |
|-------------------|----------------|----------------|--|-----------|-------------|
| 1 | 127000/4444879 | Depo | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) | 2.Bodrum | 290/28572 |
| 2 | 127000/4444879 | Depo | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) | 2.Bodrum | 290/28573 |
| 3 | 127000/4444879 | Depo | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) | 2.Bodrum | 290/28574 |
| 4 | 127000/4444879 | Depo | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) | 2.Bodrum | 290/28575 |
| 5 | 127000/4444879 | Depo | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) | 2.Bodrum | 290/28576 |
| 6 | 127000/4444879 | Depo | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) | 2.Bodrum | 290/28577 |
| 7 | 127000/4444879 | Depo | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) | 2.Bodrum | 290/28578 |
| 10 | 222200/4444879 | Depo | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) | 1.Bodrum | 290/28581 |
| 11 | 222200/4444879 | Depo | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) | 1.Bodrum | 290/28582 |
| 12 | 222200/4444879 | Depo | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) | 1.Bodrum | 290/28583 |
| 13 | 222200/4444879 | Depo | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) | 1.Bodrum | 290/28584 |
| 16 | 889079/4444879 | Ara Katlı Depo | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) | Zemin Kat | 290/28587 |

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü web tapu sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Yev: 9856 Tarih: 21.04.2009)
- Yönetim Planı: 18.03.2009

Şerhler Hanesinde

- Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 99 Yıllığı 1TL den Kira Şerhi (Yev: 1272 Tarih:08.11.2006)

1, 3,4, 5, 6 ve7 Bağımsız Bölüm Numaralı Depolar

Rehinler Hanesinde

•Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1.dereceden, , %51 faiz oranıyla, 157.550.000 TL bedelle ipotek. 16.03.2015 tarih 16302 yevmiye numarası ile

2 Bağımsız Bölüm Numaralı Depo

- Vakıf Katılım Bankası A.Ş. lehine 600.000.000.-TL bedelle 1.derece ipotek. 30.01.2023 tarih 10434 yevmiye numarası ile

16 Bağımsız Bölüm Numaralı Depo

Rehinler Hanesinde

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 500.000.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek 01.04.2022 tarih, 31885 yevmiye numarası ile

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mülkiyet bilgilerinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. Taşınmazların eski parsel numarası 9 parsel olup ada parsel numaraları değişmiştir. İlk yapı ruhsatı eski parsel numarası için verilmiştir

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

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkullerin değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

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 ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Kiler GYO A.Ş 'nin 28.06.2024 tarihli yazısına göre taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olup ipoteklere ilişkin yazı rapor ekinde sunulmuştur.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 347 ada 10 numaralı parsel; 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. İmar plan notları aşağıda verilmiştir:

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.

Taşınmazların bulunduğu parseli de kapsayan adada 13. İdare Mahkemesinin 27.02.2018 tarih ve 2017/1521 esas sayılı kararı ile imar uygulamasına ilişkin iptal kararı ve Danıştay 6. Daire Mahkemesinin 16.10.2023 tarih 2023/4489 esas 2023/7467 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar plan iptali bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarının iptali kararı verilmiş olup mevcut 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 belgelerin kazanılmış hak olarak devam edeceği değerlendirilmektedir. 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 planı için verilmiş yürütmeyi durdurma kararına istinaden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi için ayrıca bir mahkeme kararı olmaksızın yapı ruhsatını durdurmanın hukuki bir yaklaşım olmayacağı değerlendirilmektedir.

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.

Mevzuat uyarınca alınması gereken tüm belgeleri tam ve eksiksiz olarak mevcut olup, tüm yasal süreçlerin tamamlanmış olması nedeni ile olumsuz bir durumun olmadığı bilgisi alınmıştır

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu binaya ait

- 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)
- 06.04.2009 tarih ve 2009/6015 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi (83.560 m2 için)
- 24.01.2009 tarih 414 no'lu onaylı mimari proje,
- 01.02.2008 tarihli mimari proje görülmüştür.

Gayrimenkullere ait enerji verimliliği sertifikası(enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır. Gayrimenkuller için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb. durum bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi, Barbaros Bulvarı, Günaydın 1 Apt No: 129/6 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren AKS Proje Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Esenyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin bulunduğu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak, onaylı uygulama mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi yer almakta olup, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “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 ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

5.11 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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

| | | |
|--------------------------|---|---|
| İnşaat Tarzı | : | Betonarme Karkas |
| İnşaat Nizamı | : | Ayrık |
| Binanın Kat Adedi | : | 2 Bodrum + Zemin + Asma Kat (Depo Kısmı) 7 kat (Ofis Kısmı) |
| Yaşı | : | ~15 |
| Brüt Alanı | : | 1 No'lu Depo: 974 m ² 2 No'lu Depo: 17.640,38 m ² 3 No'lu Depo: 86,24 m ² 4 No'lu Depo: 86,24 m ² 5 No'lu Depo: 86,24 m ² 6 No'lu Depo: 86,24 m ² 7 No'lu Depo: 86,24 m ² 10 No'lu Depo: 56,32 m ² 11 No'lu Depo: 72,16 m ² 12 No'lu Depo: 20.658,7 m ² 13 No'lu Depo: 75,60 m ² 16 No'lu Depo: 22.303 m ² |
| Elektrik | : | Mevcut |
| Su | : | Mevcut |
| Isınma | : | Var |
| Kanalizasyon | : | Mevcut |
| Asansör | : | Var |
| Yangın Merdiveni | : | Var |
| Otopark | : | Var |
| Yangın Söndürme Tesisatı | : | Var |
| Su Deposu | : | Var |
| Jeneratör | : | Var |

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina 7 adet ofis ve 12 adet depo olmak üzere 19 adet bağımsız bölümden meydana gelmiş olup toplamda 83.560,29 m² kapalı alana sahiptir.
- Taşınmazların yakın çevresinde konut ve depolama alanları mevcut olup TEM- Avcılar Bağlantı yolu üzerinden görünürlüğü yüksektir.
- 1,2, 3, 4, 5, 6, 7 no'lu bağımsız bölümler 2. bodrum katta, 10, 11, 12 ve 13 no'lu bağımsız bölümler 1.bodrum katta yer almakta olup mevcut durumda kiracıları tarafından depolama amaçlı kullanılmaktadır.
- Zemin katta yer alan, 16 no'lu bağımsız bölüm "Asma katlı depo" alanı kiracıları tarafından kullanılmaktadır.
- Depolama alanlarında yerler sertleştirilmiş beton, kaplıdır.
- Bina dış cephesi sıva üzeri boya, alüminyum sandviç paneldir.
- Taşınmazda ana akslar arası mesafe ortalama 8 m, ortalama tavan yüksekliği ise 7 m'dir.
- TIR park alanı ve yükleme rampaları mevcuttur.

- Depolama alanında çok sayıda seksiyonel kapı mevcuttur. Kapılar tırların yanaşmasına uygun yüksekliktedir.
- Binanın mimarisinden dolayı bağımsız bölümlerin derinlikleri değişkendir.
- Bağımsız bölümlerin zemin ve duvarları betondur.

Gayrimenkuller içerisinde yapılan dekorasyon amaçlı değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar kiracıları tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz, E-5 karayoluna, TEM-Otoyolu'na, Ambarlı Limanı'na yakın konumda olup İstanbul içine en yakın lojistik merkezlerinden biridir.
- Değerleme konusu taşınmaz, çevresinde yer alan depo nitelikli yapılardan daha büyüktür ve daha iyi durumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Hızlı gelişen lojistik sektöründen dolayı depolara olan talep artmaktadır.

Zayıf Yönler

- 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.
- E-ticaretin artması ile lojistik sektörüne olan talep artmakta, konumundan dolayı projeye olan talep artmaktadır.

Tehditler

- Bankaların kredilere uygulamakta olduğu yüksek faiz oranları gelecekte gayrimenkul piyasasını olumsuz etkileyebilir.
- Taşınmazın çevresi konut ağırlıklı gelişmiş olup gelecekte konut sitelerinin arasında kalması sorun oluşturabilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların depo nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükük/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

| KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU | | DÜZELTME ORANI |
|-------------------------------|------------|----------------|
| Çok Kötü | Çok Büyük | %25 Üzeri |
| Kötü | Büyük | %11-%25 |
| Orta Kötü | Orta Büyük | %1-%10 |
| Benzer | Benzer | %0 |
| Orta İyi | Orta Küçük | -%10 - (-%1) |
| İyi | Küçük | -%25 - (-%11) |
| Çok İyi | Çok Küçük | -%25 Üzeri |

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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 metottür.

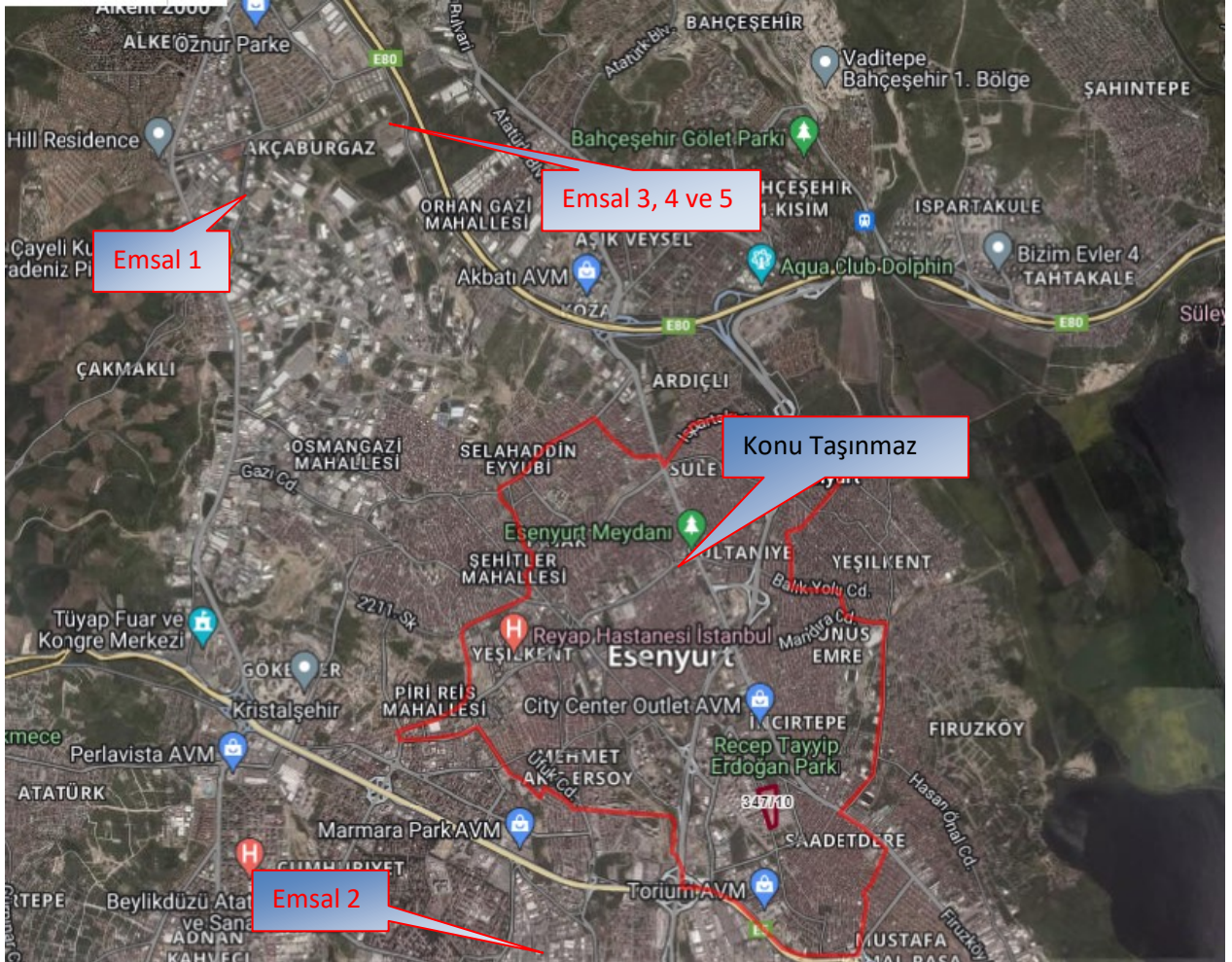
Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ofisler dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte depo emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir

| SATILIK DEPO EMSAL LİSTESİ | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------|--|---|
| EMSAL | Yeri | Alanı (m ²) | Fiyatı | Birim m ² Fiyatı | Kaynak | Emsal Özellikleri |
| 1 | Esenyurt Akçaburgaz | 20.000 | 1.000.000.000 TL | 50.000 TL | Aslan Brokers 0 (212) 434 44 46 | Daha kötü konumda kiracılı depo-lojistik tesisi |
| 2 | Beylikdüzü OSB | 4.360 | 220.000.000 TL | 50.459 TL | Çevik Emlak 0 (216) 356 05 05 | Daha düşük nitelikli, imalat ve depolamaya uygun fabrika binası |
| 3 | TEM 34 Sanayi ve Depolama merkezi | 1.203 | 65.000.000 TL | 54.032 TL | Remax Marca 0 (212) 477 87 87 | TEM 34 projesindedir. Deponun yüksekliği 6 m olup tır rampası vardır. |
| 4 | TEM 34 Sanayi ve Depolama merkezi | 1.150 | 66.500.000 TL | 57.826 TL | Gold Gayrimenkul 0 (532) 629 04 59 | TEM 34 projesindedir. Deponun yüksekliği 6,3 m olup 500 m ² açık alanı vardır. |
| 5 | TEM 34 Sanayi ve Depolama merkezi | 1.112 | 75.000.000 TL | 67.446 TL | Ethem Gezer Gayrimenkul Danışmanlık 0 (532) 355 35 55 | TEM 34 projesindedir. Deponun yüksekliği 10 m olup tüm altyapısı hazırdır |

. Emsallerin konumları aşağıdaki uydu görüntüsü üzerinde işaretlenmiştir.



Satılık Depo Emsal Krokisi

| Depo | | | | | |
|---|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| SATILIK EMSAL DÜZELTME | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 |
| İstenen Fiyat(TL) | 1.000.000.000 | 220.000.000 | 65.000.000 | 66.500.000 | 75.000.000 |
| Pazarlık Payı | 5% | 5% | 5% | 5% | 10% |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL) | 950.000.000 | 209.000.000 | 61.750.000 | 63.175.000 | 67.500.000 |
| Büyükölük(m2) | 20.000 | 4.360 | 1.203 | 1.150 | 1.112 |
| Birim M2 Değeri | 47.500 | 47.936 | 51.330 | 54.935 | 60.701 |
| Konum Düzeltmesi | 25% | 30% | 20% | 20% | 20% |
| Büyükölük Düzeltmesi | 5% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Mimari/Nitelik Düzeltmesi | 15% | 20% | 10% | 10% | 10% |
| <i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i> | <i>45%</i> | <i>50%</i> | <i>30%</i> | <i>30%</i> | <i>30%</i> |
| Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL) | 68.875 | 71.904 | 66.729 | 71.415 | 78.912 |
| Ortalama | 69.731 TL | | | | |

Pazar yaklaşımı sonucunda depolar için birim m2 değeri 69.731 TL olarak hesaplanmış olup değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumları ve büyükölekleri dikkate alınarak Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıdaki gibidir. Emsal değerlendirmeleri 1 No'lu bağımsız bölüm baz alınarak yapılmış olup diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri 2 no'lu bağımsız bölüm referans alınarak takdir edilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

| Bağımsız Bölüm No | Kat | Alan, (m ²) | Birim m ² Değeri | Şerefiye Katsayısı | Şerefiyeli Birim m ² Değeri | Pazar Değeri |
|-------------------|----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|--|-------------------------|
| 1 | 2.bodrum | 974 | 69.731 TL | 1,00 | 69.731 TL | 67.918.000 TL |
| 2 | 2.bodrum | 17.640 | 69.731 TL | 0,95 | 66.244 TL | 1.168.573.000 TL |
| 3 | 2.bodrum | 86 | 69.731 TL | 1,20 | 83.677 TL | 7.216.000 TL |
| 4 | 2.bodrum | 86 | 69.731 TL | 1,20 | 83.677 TL | 7.216.000 TL |
| 5 | 2.bodrum | 86 | 69.731 TL | 1,20 | 83.677 TL | 7.216.000 TL |
| 6 | 2.bodrum | 86 | 69.731 TL | 1,20 | 83.677 TL | 7.216.000 TL |
| 7 | 2.bodrum | 86 | 69.731 TL | 1,20 | 83.677 TL | 7.216.000 TL |
| 10 | 1.bodrum | 56 | 69.731 TL | 1,10 | 76.704 TL | 4.320.000 TL |
| 11 | 1.bodrum | 72 | 69.731 TL | 1,10 | 76.704 TL | 5.535.000 TL |
| 12 | 1.bodrum | 20.659 | 69.731 TL | 0,95 | 66.244 TL | 1.368.519.000 TL |
| 13 | 1.bodrum | 76 | 69.731 TL | 1,10 | 76.704 TL | 5.799.000 TL |
| 16 | Zemin | 22.303 | 69.731 TL | 0,95 | 66.244 TL | 1.477.444.000 TL |
| Toplam | | 62.211 | | | | 4.134.188.000 TL |

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık depo emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

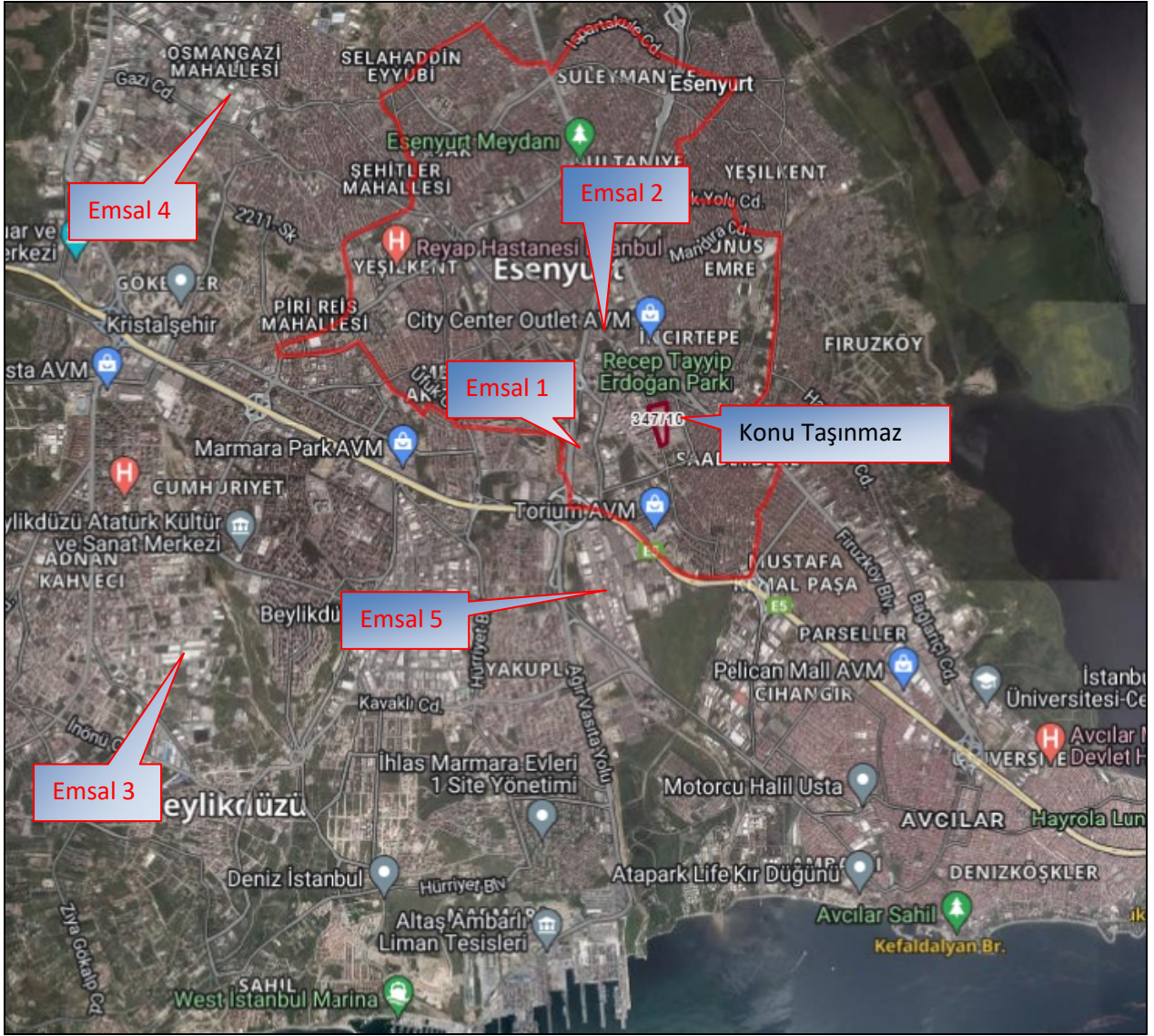
Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

| KİRALIK DEPO EMSAL LİSTESİ | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------------|---|--|
| EMSAL | Yeri | Alanı (m ²) | Aylık Kirası | Birim m ² Kirası | Kaynak | Emsal Özellikleri |
| 1 | Esenyurt Sanayi | 36.380 | 12.000.000 TL | 330 TL | Gold Gayrimenkul 0 (532) 606 25 88 | D-100 Karayoluna yakın mesafede 12,50 m. tavan yüksekliğine sahip 30 rampalı lojistik tesisi |
| 2 | Esenyurt Sanayi | 17.000 | 5.500.000 TL | 324 TL | Realty Blue Endüstriyel 0 (534) 360 76 00 | Zemin+ 2 katlı, zemin ve 1. kat 7,6 m 2. kat 11 m tavan yüksekliğine sahip içerisinde ofis alanı bulunan depolama tesisi |
| 3 | Beyliküzü | 9.500 | 3.500.000 TL | 368 TL | Res Gayrimenkul 0 (532) 257 23 17 | 4000 m2 açık alanı bulunan 10 tavan yüksekliğine sahip depo |
| 4 | Esenyurt Osmangazi Mahallesi | 420 | 135.000 TL | 321 TL | Ölmez Yatırım Danışmanlık 0 (553) 644 14 87 | Yeni tamamlanmış, 9 m tavan yüksekliğine sahip depo |
| 5 | Beyliküzü İş Modern | 462 | 150.000 TL | 325 TL | Remax Oluşum 0 (532) 367 99 28 | Tır kamyon yanaşmasına uygun min5 m max 9 m tavan yüksekliğine sahip tek katlı depo |

Bölgede yakın konumda değerlemeye konu depo fonksiyonlu emsal olarak değerlendirilebilecek depolar bulunmuştur. Depolamaya uygun olup salt depolama amaçlı inşa edilmemiş aynı zamanda imalathane olarak da düşünülen emsallerde kolon aralıkları, tır manevra alanı, tır yanaşma kabiliyeti gibi faktörler de göz önünde bulundurularak tasarım düzeltmesi yapılmıştır.

Emsallerin konumları aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Kiralık Depo Emsal Krokisi

| Depo | | | | | |
|---|---------------|------------|------------|------------|------------|
| KİRALIK EMSAL DÜZELTME | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 |
| İstenen Kira(TL) | 12.000.000 | 5.500.000 | 3.500.000 | 135.000 | 150.000 |
| Pazarlık Payı | 5% | 5% | 5% | 10% | 3% |
| Pazarlık Sonrası Kira (TL) | 11.400.000 | 5.225.000 | 3.325.000 | 121.500 | 145.500 |
| Büyükölük(m2) | 36.380 | 17.000 | 9.500 | 420 | 462 |
| Birim M2 Kirası | 313 | 307 | 350 | 289 | 315 |
| Konum Düzeltmesi | 10% | 10% | 0% | 10% | 10% |
| Büyükölük Düzeltmesi | 5% | 5% | 5% | 0% | 0% |
| Mimari Düzeltmesi | 0% | 0% | 0% | 20% | 0% |
| <i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i> | <i>15%</i> | <i>15%</i> | <i>5%</i> | <i>30%</i> | <i>10%</i> |
| Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL) | 360 | 353 | 368 | 376 | 346 |
| Ortalama | 361 TL | | | | |

Pazar yaklaşımı ile depo birim m2 aylık kira değeri 361 TL olarak hesaplanmıştır. 4 No'lu satılın emsalin 300.000 TL/ay kira getirisini olabileceği öğrenilmiştir. Taşınmazın pazarlıklı fiyatı 63.175.000 TL olup konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı %5,5 olarak kabul edilmiştir.

Emsal değerlendirmeleri 1 No'lu bağımsız bölüm baz alınarak yapılmış olup diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri 2 no'lu bağımsız bölüm referans alınarak takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerleri aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

| Bağımsız Bölüm No | Kat | Alan, m2 | Birim m2 Kirası | Şerefiye Katsayısı | Şerefiyeli Birim m2 Kira | Aylık Pazar Kirası | Yıllık Pazar Kirası | Kapitalizasyon Oranı | Pazar Değeri |
|-------------------|----------|---------------|-----------------|--------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| 1 | 2.bodrum | 974,0 | 361 TL | 1,00 | 361 TL | 351.400 TL | 4.216.800 TL | 0,055 | 76.669.000 TL |
| 2 | 2.bodrum | 17.640,4 | 361 TL | 0,95 | 343 TL | 6.045.800 TL | 72.549.600 TL | 0,055 | 1.319.084.000 TL |
| 3 | 2.bodrum | 86,2 | 361 TL | 1,20 | 433 TL | 37.300 TL | 447.600 TL | 0,055 | 8.138.000 TL |
| 4 | 2.bodrum | 86,2 | 361 TL | 1,20 | 433 TL | 37.300 TL | 447.600 TL | 0,055 | 8.138.000 TL |
| 5 | 2.bodrum | 86,2 | 361 TL | 1,20 | 433 TL | 37.300 TL | 447.600 TL | 0,055 | 8.138.000 TL |
| 6 | 2.bodrum | 86,2 | 361 TL | 1,20 | 433 TL | 37.300 TL | 447.600 TL | 0,055 | 8.138.000 TL |
| 7 | 2.bodrum | 86,2 | 361 TL | 1,20 | 433 TL | 37.300 TL | 447.600 TL | 0,055 | 8.138.000 TL |
| 10 | 1.bodrum | 56,3 | 361 TL | 1,10 | 397 TL | 22.400 TL | 268.800 TL | 0,055 | 4.887.000 TL |
| 11 | 1.bodrum | 72,2 | 361 TL | 1,10 | 397 TL | 28.600 TL | 343.200 TL | 0,055 | 6.240.000 TL |
| 12 | 1.bodrum | 20.658,7 | 361 TL | 0,95 | 343 TL | 7.080.300 TL | 84.963.600 TL | 0,055 | 1.544.793.000 TL |
| 13 | 1.bodrum | 75,6 | 361 TL | 1,10 | 397 TL | 30.000 TL | 360.000 TL | 0,055 | 6.545.000 TL |
| 16 | Zemin | 22.303,0 | 361 TL | 0,95 | 343 TL | 7.643.800 TL | 91.725.600 TL | 0,055 | 1.667.738.000 TL |
| Toplam | | 62.211 | | | | 21.388.800 TL | 256.665.600 TL | | 4.666.646.000 TL |

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri 6.5.3 gelir yaklaşımında hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu depoların aylık toplam kirası 21.388.800 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan toplam değerleri aşağıda gösterilmiştir

| | |
|--|------------------|
| Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Toplam Değer | 4.134.188.000 TL |
| Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Toplam Değer | 4.666.646.000 TL |

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerleri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerleri birbirine yakındır. Taşınmazların gelir getiren mülkler olması, mevcut durumda kiracıları tarafından kullanılıyor olmaları nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerler dikkate alınmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 06.01.2017 tarihinde 2016-018-GYO-005 numaralı, 06.01.2020 tarihinde KLRGY-2019-00006 numaralı ve son olarak 08.01.2021 tarihinde KLRGY-2020-00004 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "işyeri" olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının 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 değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

28.06.2024 Tarihi İtibariyle

| | Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri |
|-----------|--------------------------------------|
| KDV Hariç | 4.666.646.000 TL |
| KDV Dâhil | 5.599.975.200 TL |

| | Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası |
|-----------|--|
| KDV Hariç | 21.388.800 TL |
| KDV Dâhil | 25.666.560 TL |

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İpotek Yazıları (Kiler GYO A.Ş.'den Alınan)
4. İmar Durumu
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Mimari Proje
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri