

**KONU:** Değerleme Raporu  
**SAYI:** 2010\_1594 (2010\_0740-2010\_1540)

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Namık Kemal Mah. Tonguç Baba Cad.  
No:23 Kat.3  
Esenyurt/İSTANBUL

İLGİ :(a) 01/11/2010 tarihli değerlendirme talebiniz.  
(b) 12/11/2010 tarihli 0016\_GYO\_2010 no'lu Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi

İlgi(a) değerlendirme talebiniz üzerine düzenlenen ilgi(b) sözleşmeye istinaden İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 347 ada 10 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer alan ve tapuda Kiler GYO A.Ş. adına kayıtlı bulunan 1,2,3,4,5,6,7 ve 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların hukuksal ve teknik fizibilite çalışmaları firmamız uzmanları tarafından yapılmıştır.

Konu mülke ait tespit ve kanaatlerimizi içeren değerlendirme raporumuzdan orijinal 2 nüsha yazımız ekinde sunulmuş olup bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

Sibel YILDIRIM  
ARGE Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Yönetim Kurulu Başkanı

**KİLER GYO A.Ş.**

( 12/11/2010 tarih; 0016-GYO-2010 )

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi,  
Esenyurt Köyü, 347 ada 10 parsel  
Sayılı yer üzerindeki 1,2,3,4,5,6,7 ve 16  
bağımsız bölüm numaralı taşınmazların  
Değerleme Raporu.

(12.11.2010 - 31.12.2010)



## İÇİNDEKİLER

ÜST YAZI.....	1
KAPAK SAYFASI.....	2
İÇİNDEKİLER.....	3
1.RAPOR BİLGİLERİ .....	5
2.RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
3.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	6
4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER .....	7
4.1. Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler .....	7
4.1.1. Gayrimenkulün yeri, konumu ve çevresel özellikler .....	7
4.1.2. Gayrimenkulün tanımı .....	8
4.1.3. Gayrimenkulün tapu kayıtları .....	8
4.1.4 Tapu takyidat bilgileri.....	9
4.2. İmar bilgileri ve tapu, plan, proje, ruhsat, şema v.b. dökümanlar .....	10
4.3. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım -satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi .....	10
4.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesini ilişkin bir sınırlama) olup, olmadığı hakkında bilgi, varsa sözkonusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş .....	10
4.5. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş .....	10
4.6. değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak , 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi v.b.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	11
4.7.Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	11
5.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER (GENEL VE ÖZEL VERİLER) .....	11
5.1. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler .....	11
5.2. Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler.....	25
5.2.1.Marmara Bölgesi .....	25
5.2.2. İstanbul İli.....	26
5.2.3. Esenyurt İlçesi .....	27
5.2.4. Ulaşım .....	27
5.2.5. Nüfus ve Demografik Yapı.....	28
5.2.6. Ekonomik Yapı .....	28
5.3. Değerleme işlemini olumlu-olumsuz yönde etkileyen faktörler.....	29
5.3.1.Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler .....	29
5.3.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	29
5.4. Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri .....	29



5.5. Fiziksel değerlendirilmede baz alınan veriler .....	30
5.6. Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlendirilmede baz alınan veriler .....	30
5.7. Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri .....	31
5.8. Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri .....	31
5.8.1. Maliyet Oluşumları Analizi .....	31
5.8.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi .....	31
5.8.3. Nakit/Gelir Akımları Analizi .....	31
5.9. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri .....	32
5.10. Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri .....	32
5.11. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler .....	33
5.12. Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi .....	35
5.13. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar .....	35
5.14. En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi .....	35
5.15. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi .....	35
5.16. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları .....	35
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	36
6.1. Farklı değerlendirme metodlarının ve analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerin açıklanması .....	36
6.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri .....	36
6.3. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş .....	36
6.4. 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 .....	36
7. SONUÇ .....	37
7.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi .....	37
7.2. Nihai değer takdiri .....	37
7.2.1. Mevcut Durum Değeri .....	37
7.2.2. Kira Değeri .....	37
7.2.3. Geliştirilen Proje Değeri .....	38
7.2.4. Geliştirilen Projenin Arsa Değeri .....	38
7.3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde projenin değerlendirme tarihi itibarı ile bitirilmiş olması var sayımı ile değeri .....	38
7.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde değerlendirme tarihi itibarı ile tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi .....	38
8. RAPOR EKLERİ .....	38
8.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği v.b. bilgi ve belgeler	
8.2. Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri	
8.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmış ise son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	:	31.12.2010
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	:	2010_1594 (2010_0740-2010_1540)
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	:	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 347 ada, 10 parsel nolu, B.A.K. İşyeri ve Arsası niteliğindeki (Kiler Lojistik Merkezi) binada 2. bodrum katta yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 bağımsız bölüm numaralı depo nitelikli taşınmazlar ile zemin ve zemin ara katta yer alan 16 bağımsız bölüm numaralı ara katlı depo niteliğindeki taşınmazların güncel Değer Tespiti Raporu.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	12/11/2010 - 31/12/2010
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	:	12/11/2010
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	:	0016_GYO_2010
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	:	Ekrem YILDIRIM - İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400398)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI</b>	:	Güler YILDIRIM - Harita Kadastro Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400276)

## 2. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin talebine istinaden Pazar araştırmalarına dayandırılarak Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine göre "sermaye piyasasında uluslararası değerlendirme standartları hakkında tebliği (seri VIII, No:45)" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.



### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Meşrutiyet mah. Hacı Mansur Sokak Başak Apt. No.32 : Kat.2 D:8 Osmanbey : Şişli/İSTANBUL
<b>ŞİRKETİN TELEFON-FAX</b>	: 0212-347 12 03 (PBX)- 0212 347 12 08 (FAKS)
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 04.04.2006
<b>SİCİL NO</b>	: 585145
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 220.000,00 TL
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: <ul style="list-style-type: none"><li>- Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde resmi. özel. gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.</li><li>-Her türlü taşınmaz malın değerlemesi yapılan taşınmazla bağlantılı menkuller ile makine teçhizatın ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini ulusal ve uluslar arası alanda kabul görmüş standartlar dahilinde yaparak, rapor/ar hazırlamak ve belli sürelerde bu raporları yeniden düzenlemek.</li><li>-Gayrimenkule dayalı projelerde, inşaata başlanabilmesi için proje bilgilerinin tam ve doğru olduğunun tespiti konusunda rapor hazırlamak.</li><li>- Her türlü gayrimenkulün kira rayiç değerlerini tespit ederek bu konularda rapor hazırlamak ve hazırlanan raporları belli sürelerde yeniden düzenlemek.</li><li>-İnşaatların plan ve proje ve yapı şartnamesine uygunluğunu takip etmek ve belli aralıklarla durumlarını belirlemek ve bu konuyla ilgili raporlar düzenlemek v.b alanlarda danışmanlık hizmeti vermek.</li></ul>
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Namık Kemal Mahallesi Tonguçbaba Caddesi No:23 Kat:3 : Esenyurt/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin talebine istinaden, Pazar araştırmalarına dayandırılarak, Sermaye piyasası Kurulu hükümlerine göre " sermaye piyasasında uluslararası değerlendirme standartları hakkında tebliği (seri VIII, No:45)" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,

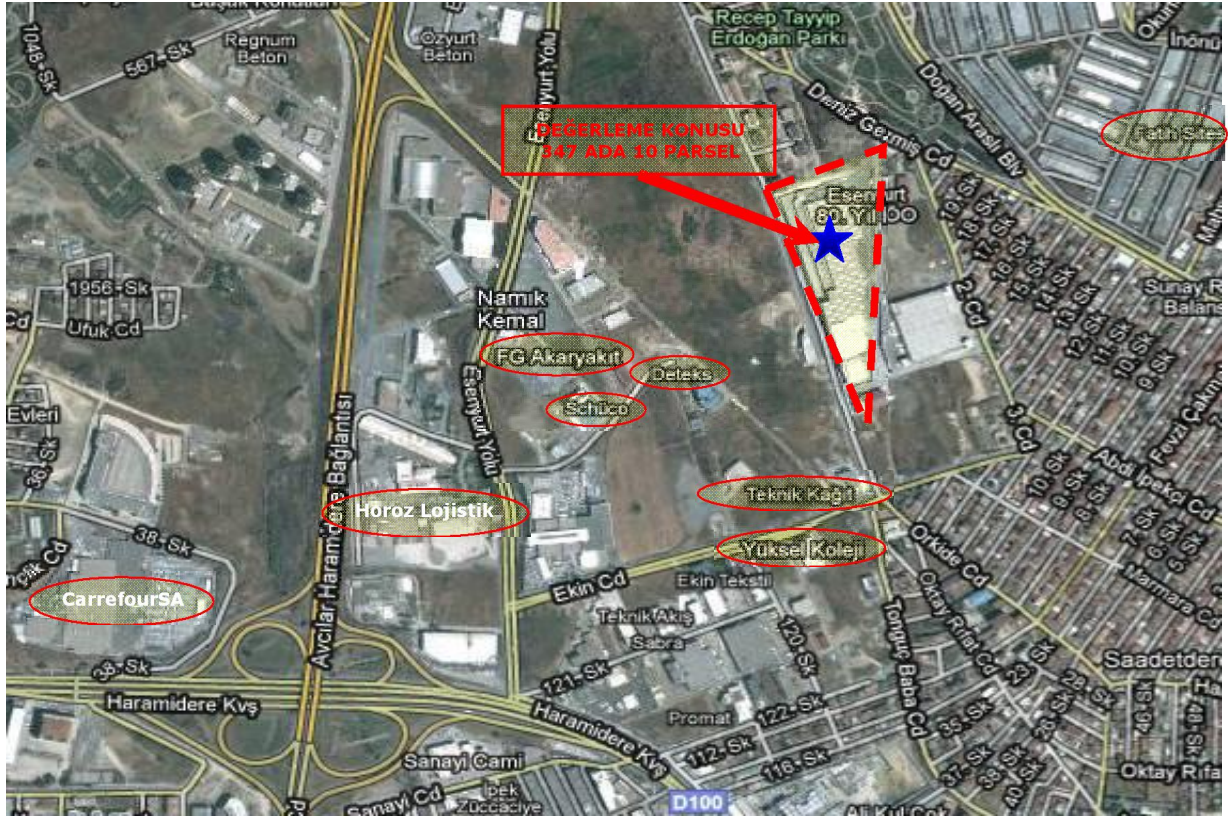
##### 4.1.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Namık Kemal Mahallesi, Tonguçbaba Caddesi, 347 ada, 10 parselde kayıtlı, bölgenin en büyük lojistik merkezidir. Bölgede; depolama, ticaret ve sanayi gelişmiştir. Esenyurt, Haramidere mevkiinde ana ulaşım arterlerinin kesişim noktasına konumlandırılmıştır. Mevcut durumda parsel üzerinde kat mülkiyetli yapı bulunmaktadır. D-100 Karayolu üzerinde, Avcılar' dan Tekirdağ istikametine devam ederken, Haramidere mevkiinde servis yan yolundan sağa, Esenyurt Yolu Caddesine girilerek kuzey istikamette yaklaşık 200 m. devam edilir ve sağa Son Evler Yoluna girilerek yaklaşık 650 m. ilerlenir ve sola Tonguçbaba Caddesine girilerek yaklaşık 280 m ilerlendiğinde sağ tarafta söz konusu taşınmazın bulunduğu yere gelinir.



Taşınmaz; İstanbul'un hızla gelişmekte olan Avcılar, Haramidere, Beylikdüzü hattında D-100 karayolu ile Haramidere TEM bağlantı yolunun kesişimindeki yoğun şekilde kullanılan, depolama, ticaret ve sanayinin geliştiği lokasyonda bulunmaktadır. D-100 karayolu ile Haramidere TEM bağlantı yolunun kesişimindeki bölge Ambarlı Limanına ve Şehir Merkezine yakınlığı nedeniyle depolama ve lojistik alanı olarak talep görmektedir.

Yakın çevresinde Teknik Kağıt, Yüksel Koleji, Fatih Sitesi, Deteks, Schüco, FG Akaryakıt, Esenyurt 80. yıl İ.Ö.O., Trakya Cam Sanatlar, CarrefourSA, Recep Tayyip Erdoğan Parkı, Horoz Lojistik, Gökbora Lojistik vb. yer almaktadır. D-100 Karayolu üzerinde ve taşınmaza yakın sayılabilecek mesafede Beylikdüzü konut alanları, Beylikdüzü 5M Migros, Bauhouse, Türap Fuar Alanı, Marka City AVM, Beylicium AVM, Real AVM, Koçtaş, Medicana Hospital, Kaya Ramada mevcut olup çok sayıda Ticaret ve büyük konut projesi de devam etmektedir. Aydınli Solar Kent ve Regnum Astrumtowers bunlardan başlıcalarıdır.



Şekil II. Taşınmazın Yakın Çevre ilişkileri

#### Taşınmazın önemli ulaşım yerlerine kuş uçuşu uzaklığı

D-100 karayolu	0,8 km.
Tem gişeleri	3.7 km.
Ambarlı Limanı	5,2 km.
Atatürk Havalimanı	10 km.

#### 4.1.2. Gayrimenkulün Tanımı

Mülkiyetleri Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait olan taşınmazlar, Tapu kütüğünde İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü'nde kain, 347 ada, 10 parsel no'lu ve 44.448,79 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde bulunan B.A.K. İşyeri ve Arsası niteliğindeki "Kiler Lojistik Merkezi" binasında 2. bodrum katta yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 bağımsız bölüm numaralı depo nitelikli taşınmazlar ile zemin ve zemin ara katta yer alan 16 bağımsız bölüm numaralı ara katlı depo niteliğindeki taşınmazların tamamıdır.

Taşınmazların kuzeyinde Recep Tayyip Erdoğan Parkı, batısında boş arsalar, Deteks, FG Akaryakıt, Schüco, Haramidere TEM bağlantı kavşağı, doğusunda Fatih Sitesi ve konut olarak kullanılan münferit binalar ve güneyinde Teknik Kağıt, Yüksel Koleji, konut olarak kullanılan münferit binalar ile D-100 karayolu bulunmaktadır.

#### 4.1.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan güncel tapu bilgileri aşağıdaki gibi olup, Taşınmazlara ait tapu örneği rapor ekinde sunulmuştur. **(Ek.1)**





<b>İLİ</b>	: İstanbul							
<b>İLÇESİ</b>	: Esenyurt							
<b>MAHALLESİ</b>	: --							
<b>KÖYÜ</b>	: Esenyurt							
<b>SOKAĞI/CADDE</b>	: --							
<b>MEVKİİ</b>	: --							
<b>PAFTA NO</b>	: --							
<b>ADA NO</b>	: 347							
<b>PARSEL NO</b>	: 10							
<b>YÜZÖLÇÜMÜ ( m<sup>2</sup>)</b>	: 44.448,79 m <sup>2</sup>							
<b>ANA GAYRİ. NİTELİĞİ</b>	: B.A.K. İşyeri ve Arsası							
<b>B.B. NİTELİĞİ</b>	: Depo							Ara Katlı Depo
<b>B.B. NO</b>	: 1 2 3 4 5 6 7							16
<b>BULUNDUĞU KAT</b>	: 2. Bodrum Kat							Zemin Kat
<b>ARSA PAYI</b>	: 127.000/4.444.879 (Her Biri)							889.079/4.444.879
<b>CİLT NO</b>	: 290							
<b>SAHİFE NO</b>	: 28572 28573 28574 28575 28576 28577 28578 28587							
<b>TAPU EDİNME TARİHİ</b>	: 21.04.2009							
<b>YEVMIYE NO</b>	: 9856							
<b>MALİK</b>	: KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Her Biri)							

#### 4.1.4.Tapu Takyidat Bilgileri

Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan güncel tapu bilgileri incelendiğinde;

**1-2-3-4-5-6-7-16 bağımsız bölüm** nolu taşınmazların hanesinde;

- 08.11.2006 tarih ve 1272 yevmiye numarası ile Tedaş lehine 99 yıllığı 1 YTL' den kira şerhi bilgisi yer almaktadır.
- Yönetim Planı:18.03.2009 (19.03.2009 tarih-6437 yevmiye)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama tarihi: 15.04.2009) 21.04.2009 tarih-9856 yevmiye.

**16 bağımsız bölüm** nolu taşınmaz hanesinde;

- 09.09.2009 tarih ve 24205 yevmiye numarası ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 17.625.000,00-USD ipotek bilgisi yer almaktadır. A ilave ipotek bedeli Amerikan Dolarıdır.



#### 4.2. İmar Bilgileri ve tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb.. dökümanlar,

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Esenyurt İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan 30.12.2010 tarih, 25584 sayılı yazısı ve eki plan örneği ile Belediyesindeki arşiv dosyasında yapılan incelemeler sonucunda aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

- Esenyurt ilçesi, 347 Ada, 10 parsel sayılı taşınmaz İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.10.2010 tarih ve 2368 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt 4. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında E=1.50, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmaktadır.
- Tapu kütüğünde, 347 Ada, 10 Parsel üzerinde 19 bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kurulmuş olup dosyasında 21.01.2009 tarih ve 414 sayılı onaylanmış mimari proje ve aşağıda bilgileri verilmiş olan Yapı Ruhsat belgeleri ve Yapı Kullanma İzin belgeleri mevcuttur.

İlk Ruhsat tarihi : 05.10.2005 ve numarası; 2005/3412  
İlk Tadilat Ruhsatı tarihi : 01.02.2008 ve numarası; 2008/1927  
İkinci Tadilat Ruhsatı tarihi : 06.03.2009 ve numarası; 270  
Yapı Kullanma İzin Belgesi tarihi : 06.04.2009 ve numarası; 24

#### 4.3. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi,

Değerlemesi yapılan 347 ada 10 parsel no'lu taşınmaz üzerindeki bina için son üç yıl içinde iki defa ruhsat tadilatına gidilmiş olup ilk tadilat ruhsatı tarih/numarası 01.02.2008/2008-1927 ; ikinci Tadilat Ruhsatı tarihi/numarası 06.03.2009/270 'tir. Bunlara ek olarak 06.04.2009 tarih ve 24 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olduğu tespit edilmiştir.

06.06.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt Revizyon Uygulama İmar planında, TAKS=0.50, KAKS=1.00, Hmax; 13.50 m yapılaşma koşullarıyla "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" nda kaldığı bilgisi edinilmiştir.

#### 4.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

16 no'lu bağımsız bölüm üzerinde bulunan Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine ipotek, şirketin GYO olmasından sonra konulmuş olup borçlu Kiler GYO A.Ş.'dir. İpotek gayrimenkulün GYO Portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

#### 4.5. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,



Tarafımıza verilen ve değerlendirilmesi yapılan proje 21.01.2009 tarih ve 414 sayılı onaylanmış mimari projedir. Tapuda bu projeye göre kat mülkiyeti kurulmuştur.

İlk Ruhsat tarihi;	05.10.2005 ve numarası; 2005/3412
İlk Tadilat Ruhsatı tarihi;	01.02.2008 ve numarası; 2008/1927
İkinci Tadilat Ruhsatı tarihi;	06.03.2009 ve numarası; 270
Yapı Kullanma İzin Belgesi tarihi;	06.04.2009 ve numarası; 24

Taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

**4.6. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,**

Yapı denetim firmasının ticari ünvanı:  
AKS PROJE YAPI DENETİM LTD. Ş.T.İ. olup adresi;  
Konaklar Mah. Faruk Nafiz Çamlıbel Sk.  
Meltem Apt. No: 7/1 4. Levent / İSTANBUL  
Tel: 0212 264 04 77

AKS Yapı Denetim Firmasınınca gerekli yapı denetimlerinin yapılmış olduğu ve %100 iş bitirme seviye tespit tutanağının 23.03.2009 tarihinde düzenlendiği ile aynı tarihte İskan müracaatının da yapılmış olduğu belirlenmiştir.

Buna ilişkin AKS Yapı Denetim LTD. Şti yazısı ektedir. **(Ek.4)**

**4.7. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama,**

Değerleme herhangi bir projeye istinaden değil mevcut kullanım durumuna göre yapılmıştır. 347 ada 10 parsel sayılı yer üzerine 06.06.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt Revizyon Uygulama İmar planındaki TAKS=0.50, KAKS=1.00, Hmax; 13.50 m yapılaşma koşullarıyla **"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"** fonksiyonuna uygun başka bir proje geliştirilmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olması kaçınılmazdır.

**5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER (GENEL VE ÖZEL VERİLER)**

**5.1. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:**

**Ekonomiye Bakış ve İnşaat Sektörü-2010**

Türkiye Mütahhitler Birliği'nin Temmuz 2010'da yayınlanan İnşaat Sektörü Analizi'ne göre; 2008 yılı başında Ekonomist Nouriel Roubini'nin açıklamaları ile ilk kez gündeme gelen, 2008 yılı yazında ABD'de mortgage kredileri ve türev ürünler balonunun patlaması ile gün ışığına çıkan ve Eylül 2008'de Lehman Brothers'ın iflası ile tepe noktasına ulaştığı kabul edilen Küresel Kriz yaklaşık iki yılını tamamlamış durumdadır.

"Mortgage" balonunun patlamasıyla tetiklenen küresel ekonomik krizin etkilerinin en



derin hissedildiği dönem 2009 yılı olmuştur. Yaşanan resesyondan çıkışı sağlayabilmek için 2009 yılında başta Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere İngiltere, Japonya, Almanya, Fransa gibi gelişmiş ekonomiler çok büyük meblağlarda kurtarma paketlerini hayata geçirmişlerdir. Ancak bu kurtarma paketlerine rağmen küresel ölçekte ticaret dengelerinin bozulmasının, işsizliğin artmasının ve ekonomik daralmaların önüne geçilememiştir.

Kapalı ekonomiler dışında bir çok ülke ekonomisi son bir yıldaki gelişmelerden ciddi ölçüde olumsuz etkilenmiş, hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde, birkaç istisna dışında küçülme kaydedilmiştir. Başta IMF olmak üzere küresel kuruluşlar bir yandan küresel krizin etkilerini azaltmak ve krizden çıkmak için formüller geliştirmeye çalışırken bir yandan da sonrasında nasıl bir düzen kurulması gerektiği üzerinde çalışmalarını yoğunlaştırmıştır.

Ancak 2010 yılı ortasında gelinen durum itibarıyla, dünyaca ünlü pek çok ekonomistin ortak görüşü, ABD'nin ve Asya'nın gelişen ülkelerinin büyümesi ile ilgili olarak bazı göreceli iyi veriler bulunurken global krizin ikinci aşamasına girildiği ve ikinci bir dip yaşanması olasılığının yükseldiğidir.

Önümüzdeki dönem özellikle AB bölgesinde maliye politikasının giderek sıkılaştırılacağı, vergilerin artırılacağı, kamu harcamalarının kısılacağı bir dönem olacaktır. Buna karşılık, para politikası bir süre daha gevşek tutularak faizlerin düşük kalması sağlanacak, kamu kesiminin terk ettiği yatırım alanlarına özel kesimin ilgi göstermesi beklentisi sürecektir.

Öte yandan, vergilerin artırıldığı, kişilerin elinde kalacak olan harcanabilir gelirin küçüldüğü, kamu harcamalarının kısıldığı bir ortamda talebin nasıl canlı kalacağı, tek başına düşük faizin özel kesimin yatırım yapmasına yetip yetmeyeceği sorularına yanıt üretmek pek kolay görünmemektedir. İkinci önemli risk finansal reformun mali sektörü epeyce zorlaması, işleri durma aşamasına getirmesi ve küresel finans sistemini bir süreliğine de olsa kilitlemesi olasılığıdır. Yukarıdaki saptamalar çerçevesinde geleceğe ilişkin olarak yapılabilecek en gerçekçi teşhis: Krizin ikinci aşamasının, yönetilmesi epeyce zor bir süreç olacaktır. Farklı ülkelerin farklı yaklaşımlarla ya da ötekilerin durumundan yarar sağlamak amacıyla hareket etmeleri halinde sistemin yeniden krize girmesi kaçınılmaz olacaktır. En küçük bir panik havasında bile sistemin dağılabileceği ve çok konuşulan ikinci dip yaşanabileceği görüşü yaygındır.

## **G-20 ve Sonrası**

Haziran sonunda Kanada'nın Toronto kentinde "Toparlanma ve Yeni Başlangıçlar" temasıyla düzenlenen G-20 zirvesinde, üzerinde uzlaşmaya varılan en önemli konu, G-20 ülkelerinin bütçe açıklarının 2013 yılına kadar yarı yarıya indirilmesi taahhüdünde bulunulması olmuştur. Küresel krizden çıkış usullerinde ise tam bir mutabakat sağlanamamıştır.

Amerikan yönetiminin, henüz küresel durgunluktan çıkış aşamasına gelmediğini, dolayısıyla bütçe açığına olumsuz etkide bulunsa da ekonomiyi canlandırmak için kamu harcamalarına devam etmek gerektiğini savunmasına karşın, Yunanistan'daki mali krizden dersler çıkarmış olan Avrupa'nın eğilimi bütçe açıklarının azaltılması şeklinde olmuş, zirvede alınan karar Avrupa'nın tercihinin ağır bastığını ortaya koymuştur.

ABD Başkanı Obama, zirve sonrasında yaptığı açıklamada, G-20 ülkelerinin bütçe açıklarının yarıya indirilmesi konusunda ortaya koydukları hedefi memnuniyetle karşıladığını, ancak kısa vadede mali güçleri yetebilen ülkelerde teşvik ödeneklerinin sürdürülmesinin önemli olduğunu belirtmiştir.



Zirvede alınan kararlar arasında gelişmiş ülkelerin finans sektöründeki kırılma noktalarının giderilebilmesi için ciddi bir finansal sektör reformunun gerçekleştirilmesi, yeni balonlaşma niyetlerinin denetim altına alınmasını sağlamak için bankacılık sistemlerinin daha güvenli hale getirilmesi, bankalara yeni vergiler getirilmesi konusunda üye ülkelere hareket alanı bırakılması gibi konular da yer almıştır.

G-20 Zirvesinde alınan kararların ardından Avrupa'da kemer sıkma politikalarının daha da artacağı, krizin sosyal yükü alt ve orta sınıfların sırtına yıkıldıkça Avrupa'da sokakların kaynamaya devam edeceği şimdiden görünmekte, başta Yunanistan olmak üzere, İspanya, İtalya, Fransa ve Portekiz dahil pek çok ülkede grevler ve protesto eylemleri artmaktadır.

Avrupa ülkelerinde açıkları azaltmak için alınan önlemler nedeniyle küresel ekonominin yılın ikinci yarısında özellikle de Avrupa'da yavaşlaması, ABD'nin büyümesinin ise %1-1.5 seviyesinde ve potansiyelinin yarısı kadar gerçekleşmesi beklenmektedir.

Bazı ekonomistlere göre İspanya ve/veya İtalya'nın Yunanistan'ın durumuna düşmesi halinde, önce Avro bölgesinin sonra AB'nin ve ardından küresel sistemin çok daha ağır bir ekonomik bunalımla karşılaşma tehlikesi mevcuttur.

Uzakdoğu'dan gelen haberler de iç açıcı görünmemektedir. Japonya'nın %200'ü aşan borç yükünün altından kalkamayacağı ve iflasla yüz yüze olduğu bizzat Haziran ayında göreve gelen yeni başbakan Naoto Kan tarafından dile getirilmiştir. Çin'de de büyümenin sürdürülebilir olmadığı, enflasyonun yükselmeye başlayacağı, bu gidişin Çin ekonomisini zayıf düşüreceği iddiaları yaygınlaşmaktadır.

AB'de yaşanan resesyonun uzun sürmesi, Avro'nun zayıflaması ve talep daraltıcı kemer sıkma politikaları ihracatının yarısını bu bölgeye yapmakta olan Türkiye'ye kaygı vermeye devam etmektedir.

### **Türkiye Ekonomisi**

Son dönemde hükümet tarafından benimsenmiş olan uluslararası açılım politikasının "Stratejik Derinlik" ve "Komşularla Sıfır Sorun" olmak üzere 2 ana eksen üzerinde biçimlendirilmeye çalışılması ekonomide ve uluslararası iş hacminin %90'ından fazlası Avrasya, Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgelerinde yoğunlaşmış olan inşaat-taahhüt sektöründe iyimser beklentiler yaratmıştır. Bununla beraber, Türkiye'nin jeopolitik avantajlarından azami ölçüde yararlanmayı hedefleyen bu politikanın meyvelerinin toplanması, son dönemde gündeme gelen küresel ve bölgesel gelişmeler ile ortaya çıkan gerilimlerden olumsuz etkilenmiştir.

Küresel krizin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerinin henüz tümüyle bertaraf edilememiş olduğu bir süreçte iç ve dış politikadaki mevcut sorunların ekonomiye nasıl ve ne oranda yansıtacağı henüz netleşmemiştir. İç politika bağlamında pek çok siyasi analistin ortak tavsiyesi sürprizlere hazırlıklı olunmasıdır.

### **Büyüme:**

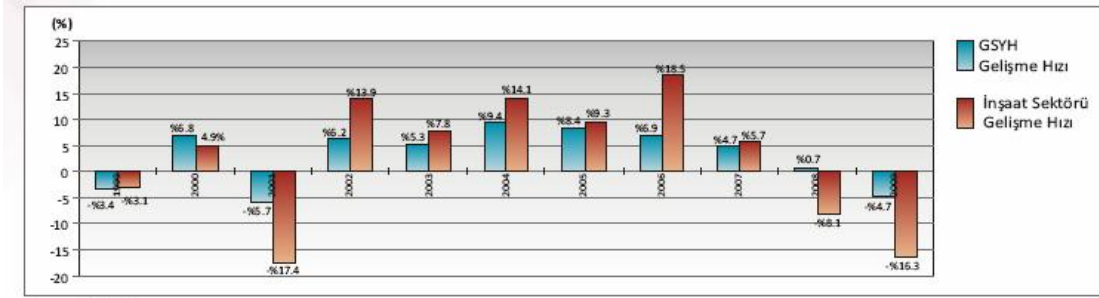
TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, 2010 yılının ilk üç ayında Türkiye ekonomisi geçen yılın aynı dönemine kıyasla %11.7 büyümüştür. Bu oran ile Türkiye, Çin'den sonra G-20 ülkeleri arasında ikinci en büyük büyümeyi göstermiştir.

Ancak söz konusu büyümeyi değerlendirirken, ülke ekonomisinin krize ne kadar hızlı girmiş olduğunu ve geçen yıl aynı dönemde bir başka rekorun, küçülme rekorunun (2009'un 1.



Çeyreğinde ekonomi, 2008'in 1. Çeyreğine kıyasla %14.5 küçülmüştü) gerçekleştiğini anımsamakta yarar vardır.

	GSYH Gelişme Hızı	İnşaat Sektörü Gelişme Hızı
2008 I. Çeyrek	%7.0	-%3.1
2009 I. Çeyrek	-%14.5	-%18.6
2010 I. Çeyrek	%11.7	%8.0



Kaynak: TÜİK

Geçen yılın ilk 3 aylık döneminde ekonominin %14.5 oranında küçülmüş olduğu gözönüne alındığında, bu yılın ilk 3 ayındaki %11.7 büyümenin geçen yılın kaybını telafi edememiş olduğu açıktır.

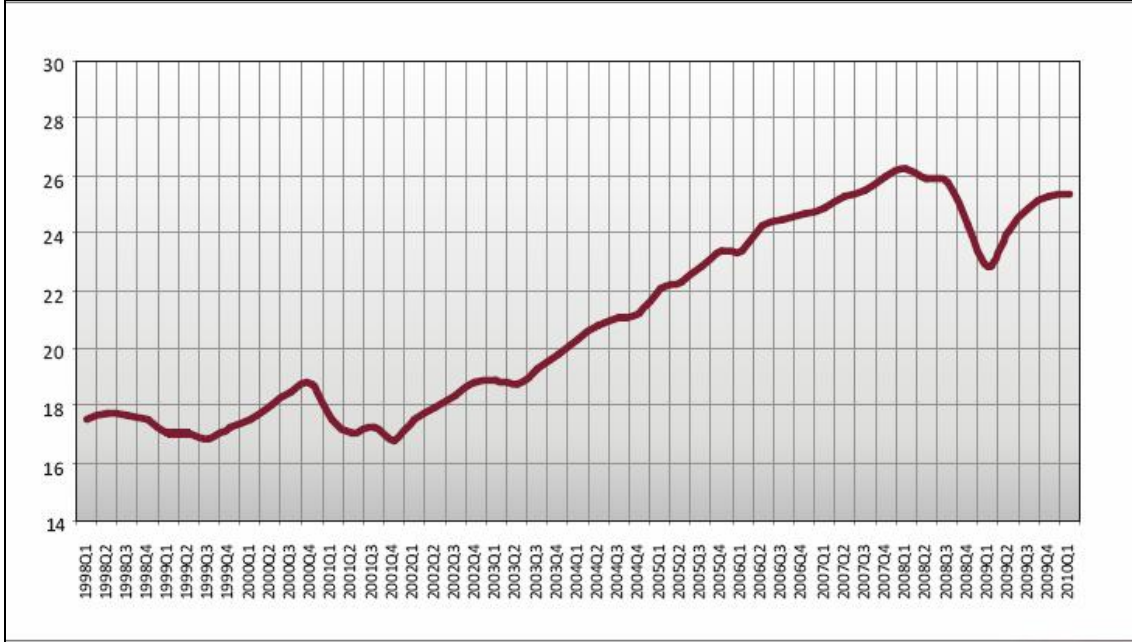
### Büyüme Hızları Kıyaslaması (%)

	2010-1.Ç./2009-1.Ç	2010-1.Ç./2008-1.Ç
GSYH	11.7	-4.5
Özel Tüketim	9.9	-1.7
Özel Yatırım	22.1	-17.2
Sanayi Katma Değeri	18.8	-6.2
Sanayi Üretim Endeksi	17.3	-8.5

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH), 1998 yılı sabit fiyatları ile 2007 yılının ilk 3 ayında 22.8 milyar TL iken 2008 yılının ilk 3 ayında %7.0 artış ile 24.4 milyar TL olmuş ve 2009 yılının ilk 3 ayında kriz nedeniyle %14.5 oranında küçülerek 20.9 milyar TL'ye gerilemiştir. 2010 yılında ise GSYH 23.3 milyar TL düzeyine gelmiştir. Bir başka ifadeyle, 2010 yılının ilk 3 ayında ekonominin ulaştığı büyüklük, kriz öncesi 2008 yılındaki büyüklüğün altında kalmıştır.



### GS YH (Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, milyon TL)



1998 sabit fiyatlarıyla GSYH verilerine bakıldığında, 2008 yılının ilk üç aylık dönemindeki üretim düzeyinin imalat sanayinde %6.4, toptan ve parakende ticarete %9.7, inşaatta %12.1 gerisinde kaldığı gözlenmektedir. En fazla büyüyen sektör olarak, mali aracı kuruluş faaliyetleri yani bankacılık ve finansal aracılık hizmetleri %16.1'lik bir artış göstermiştir.

#### Ana Sektörler - Sabit (bin TL)

	Tarım	Sanayi	Ticaret	İnşaat	GSYH
<b>2007 1. Çeyrek</b>	989.474	6.391.922	3.458.724	1.537.246	22.844.200
<b>2008 1. Çeyrek</b>	1.051.626	6.933.576	3.762.936	1.489.581	24.445.513
<b>2009 1. Çeyrek</b>	1.066.745	5.473.397	2.873.918	1.212.603	20.912.644
<b>2010 1. Çeyrek</b>	1.032.514	6.502.082	3.433.125	1.309.881	23.349.736
<b>2008 1. Çeyrek-2010 1. Çeyrek</b>	-1,8%	-6,2%	-8,8%	-12,1%	-4,5%
<b>2009 1. Çeyrek-2010 1. Çeyrek</b>	-3,2%	18,8%	19,5%	8,0%	11,7%

2009 - 2010 1. Çeyrek verileri ele alındığında, ekonomik büyümeye en büyük katkı, %21 oranındaki üretim artışı ile imalat sanayi sektöründen gelmiştir. Toplamda büyümeye 4.9 puanlık bir katkı yapan imalat sanayi sektörü, yakın dönemde büyüme oranına bu kadar yüksek katkı yapmamıştır. Bununla birlikte, ticaret sektörü %19.5, ulaştırma ve haberleşme sektörleri %11.3 ve inşaat sektörü de %8 oranında büyüyerek toplamda 4.8 puanlık katkı yapmışlardır. %3.2 oranında daralan tarım sektörü ise büyüme oranını 0.2 puan aşağıya



çekmiştir.

Talep tarafında ise, yılın ilk üç ayında geçen yılın aynı dönemine göre gerçekleşen büyümenin tamamının iç talep büyümesinden kaynaklandığı görülmektedir. İç talep büyümesinin milli gelir büyümesine katkısı %17 civarında olmasına karşılık, dış talep büyümesinin etkisi -%5.3 görünmektedir. Bu şekilde, ekonomi net olarak %11.7 büyüme göstermiştir. TÜİK verilerine göre iç talep büyümesinin tümü, stok değişmelerini de içeren özel kesim talebindeki büyümeden kaynaklanmaktadır. Bu dönemde özel kesim talebi reel olarak %21 kadar büyürken, kamu kesimi talebi reel olarak %5.3 küçülmüştür. Özel kesimin tüketim harcamaları reel olarak %9.9 artmıştır. Özel kesimin yatırım harcamalarındaki artış ise %22'yi aşmıştır. 2008 yılının ikinci üç ayından beri düşen özel kesim yatırım harcamalarının artış eğilimine girmesi sevindiricidir. Kamu kesiminin tüketim harcamaları %1 civarında artarken, yatırım harcamaları ise %25'in üzerinde düşmüştür.

### **Enflasyon**

Tüketici fiyatları 2010 Haziran ayında tahminlerin ötesinde bir düşüş göstermiş ve TÜFE'de aylık %0.56'lık gerileme yaşanmıştır. Altı aylık artış %3.59, yıllık artış ise %8.37 olmuştur. T.C. Merkez Bankası tarafından 2010 yılı için açıklanmış olan %8.4'lük enflasyon tahmininin %7-7.5 arasında bir rakama indirilmesi olasılığı artmıştır.

### **İstihdam**

Aşağıda son üç yılın Şubat aylarındaki işsizlik oranları görülmektedir. Söz konusu rakamlar Ocak-Şubat-Mart aylarının ortalaması alınmak suretiyle, Şubat ayı işsizlik oranı şeklinde açıklanmaktadır.

### **İşsizlik Oranları**

<b>Dönem</b>	<b>İşsizlik Oranı</b>
2008-Şubat	%11.9
2009-Şubat	%16.1
2010-Şubat	%14.4

2010'un ilk çeyreğinde gerçekleşen işsizlik oranı, geçen yıla göre 1.5 puan düşüktür. Ancak 2008 Şubat ayı rakamının 3.4 puan üzerindedir. Diğer bir deyimle işsizlik oranının azaltılması bağlamında da henüz 2 yıl öncesinin performansına ulaşılabilmemiş değildir.

İstihdam yaratma potansiyeli en yüksek sektörlerin başında gelen inşaatteki büyümenin %8 ile GSYH'daki büyüme oranının epeyce gerisine düşmüş olması sektörün işsizliği azaltıcı işlevinin çok sınırlı kalmasına neden olmuştur. Benzeri şekilde geçen yılın ilk çeyreğinde inşaat sektörünün %18.6 daralmış olması ile işsizliğin %16'nın üzerine çıkması arasında da çok yakın bir ilişki bulunmaktadır.

### **Büyüme ve İşsizlik Oranı İtibariyle Uluslararası Kıyaslama**

GSYH bir önceki çeyrek ile kıyaslandığında ve OECD'nin mevsimsellikten arındırılmış büyüme verileri çerçevesinde ele alındığında 31 ülke içerisinde Türkiye'nin sondan sekizinci olduğu görülmektedir. Örneğin, krizin en derin dönemi olan 2009'un ilk çeyreğinde Kore





ekonomisi %4.3 küçülürken Türkiye ise %14.5 küçülmüştür. 2010'un ilk çeyreğinde ise Kore ekonomisi %7.8 büyümüş, Türkiye ekonomisi ise %11.7 büyümüştür. Kore 2010'un ilk çeyreğinde %2.1 ile OECD birinciliğini kazanırken, Türkiye %0.1 büyüme ile (31 ülke içinde) sondan sekizinci olmuştur. 31 üyeli OECD'de 2009'un ilk çeyreğinde Türkiye %7 küçülme oranı ile ikinci sırada yer almıştır. Geçen yılın ilk 3 aylık döneminde Türkiye %14.5 oranında küçülürken, krizden en fazla etkilenen ülkelerden ABD %1.5, Almanya %3.8, Fransa %1.2, İtalya %2.4, İngiltere %1.9, Japonya %4.0, İspanya %1.8, Portekiz %1.5 oranında küçülmüştür. (Kaynak:Eurostat 82/2009)

2010 Mart ayı için açıklanmış olan işsizlik oranları Euro Bölgesinde (AB16) %10.0, AB27 ülkeler grubunda ise %9.6 olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranının en düşük olduğu iki ülke Hollanda (%4.1) ile Avusturya (%4.9) olmuştur. En yüksek olduğu ülkeler ise Litvanya (%22.3) ve Estonya (%19.1) dir. Türkiye bu ülkelerle kıyaslandığında işsizlik oranı itibariyle 4 AB ülkesinden daha iyi, 23 AB ülkesinden daha kötü konumdadır.

### **Ekonominin Geleceğine Bakış:**

Mevcut durumda yanıtı aranan en önemli soru, "Yüksek oranlı büyüme devam edecek mi?" sorusudur. Yanıtını ararken 2009 ve 2010 1. Çeyrek dönemlerindeki gelişmeleri ve GSYH'daki büyümenin ana dinamiklerini iyi irdelemek gerekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre çok yüksek bir büyüme sergilemiş ama bir önceki çeyreğe, yani 2009'un son üç ayına kıyasla hiç büyümemiştir. TÜİK'in mevsim ve takvim etkisi arındırılmış olarak açıkladığı bir önceki çeyreğe göre büyüme rakamı %0.1'dir. Bu veri ışığında, 2009'un 2. Çeyreğinde başlayan canlanmanın ivme kaybetmiş olduğu gözlenmektedir. Krizin dip noktasını oluşturan 2009'un ilk üç ayına kıyasla üretim ikinci üç ayda %5.4 artış göstermiş ancak ardından çeyrekte çeyreğe büyüme hızları sırasıyla %3.3 ve %1.7 olmuştur. 2009'un son üç ayından 2010'un ilk üç ayına büyüme ise %0.1 düzeyine gerilemiştir. Büyüme ivmesinde gözlenen gerilemenin bazı olumsuz gelişmelerin habercisi olması ihtimal dahilindedir. Öte yandan 2010 yılı ilk çeyreğine ait yüksek büyüme rakamının temelindeki en önemli nedenlerden birinin, geçen yılın aynı döneminde çok hızlı düşen GSYH olduğu (baz etkisi) bilinmektedir. Bir anlamda, 2009 yılının ilk üç ayında dibi gördükten sonra, yıllık bazda elde edilen ekonomik büyümenin hemen hepsi 2009 yılının son dokuz ayında elde edilmiştir. Bu yılın ilk üç ayında ise ülke ekonomisinde bir durgunluk baş göstermiştir. Bu durum, önümüzdeki dönem için iyi bir işaret olarak algılanmamaktadır.

Öte yandan, 2010 Nisan ayında sanayi üretiminde %17 gibi çok yüksek bir yıllık artış gerçekleşmesinin ardından Mayıs ve Haziran aylarında kapasite kullanım oranlarında görülen belirgin yavaşlama yatırımlardaki canlanmanın yavaş seyredeceğini göstermektedir.

İlk çeyrekte büyümeyi etkileyen unsurlara bakıldığında, özel kesim harcamalarının ve yatırımlarının ekonomideki büyümeyi sürükleyen güç olduğu görülmektedir. Sıkı maliye politikasının kaçınılmaz sonucu olarak kamu tüketiminin yalnızca %1 artması ve kamu yatırımlarındaki büyük düşüşün (%25.6) büyüme üzerindeki negatif etkisi sınırlı kalmıştır.

Özel ve kamu harcamaları ile stok değişimi toplamının (iç talep) büyümeye %17.9 katkı yapmış olduğu dikkate alındığında büyümeyi düşüren etkenin dış talep olduğu ortaya çıkmaktadır. Dış talebe (ihracat ve ithalat toplamı) bakıldığında, yılın ilk 3 ayına ait rakamlar ihracatın



canlanamadığını göstermektedir. Buna karşılık ithalatta bir patlama yaşanmış, artan iç talebi önemli ölçüde ithalat beslemiştir. 2010 birinci çeyrekte ihracatın büyümeye katkısı sıfır olarak ortaya çıkmakta olup dış talebin büyümeye negatif etkisi, artan ithalat (%21.1) nedeniyle %5.3 olarak gerçekleşmiştir. 1998 bazlı seride dış talebin büyümeyi bu kadar aşağı çektiği başka bir çeyrek bulunmamaktadır.

Özet olarak, ilk çeyrekte büyümeyi kısıtlayan unsurun özel kesim harcamalarının yetersizliği olmadığı, sıkı maliye politikasının kamu harcamalarını kısıtlayıcı ve stok değişiminin de beklendiği şekilde davranmakta olduğu, dolayısıyla iç talepte güçlü bir artış gerçekleşirken büyümenin önündeki engelin dış talep olduğu görülmektedir.

AB ülkelerinde uygulamaya konulan kemer sıkma politikalarının ihracatı önümüzdeki dönemde daha da olumsuz etkilemesi yüksek bir olasılıktır. Böyle bir ortamda büyümenin temel dinamiğini iç talep oluşturacak, iç talebi canlı tutacak politikalara önem verilmesi gerekecektir. İç talebin üretimi, yatırımı ve istihdamı artırıcı rol oynayabilmesi ise öncelikle TL'nin aşırı değerli olmasına bağlı olarak artan ucuz ithalatın engellenmesine bağlıdır. Aksi halde canlanan iç talep Türkiye'nin değil, ithalat yapılan ülkelerin ekonomik büyümesine katkı sağlamaya ve o ülkelerin işsizlerine iş yaratmaya devam edecektir. Esasen son yıllarda "istihdam yaratmayan büyüme" olarak tanımlanan sorununun temelinde büyümenin tüketim ve ithalat kaynaklı olması gerçeği bulunmaktadır.

Mevcut durumda sadece azalan ihracat sorununa değil, yüksek işsizlik sorununa da çözüm üretecek yapısal reformlara ihtiyaç vardır. Mal ve hizmet ihracatının geliştirilmesi ve katma değerinin yükseltilmesi için şirketlerin önünü açacak önlemlerin alınması, özel yatırımların kriz öncesi döneme göre hala çok düşük seviyelerde olduğu dikkate alınarak kamu yatırımlarının artırılması ve işgücünün beceri düzeyinin yükseltilmesi bu süreçte önem taşıyan konulardır. Gelecek aylarda bu reformların yapılmaması durumunda ekonomik büyümenin 2010 yılının izleyen dönemlerde yavaşlaması kaçınılmaz olacaktır. Hatta, Türkiye ekonomisinin 2010 yılında beklentilerin de (%5-6) gerisinde kalarak %4'ler mertebesinde bir büyüme performansı ortaya koyması ihtimali artacaktır. Büyüme hızının azalacağı yönündeki sinyallerden ikisi de son açıklanan milli gelir rakamları ile beklentilerin altında gerçekleşen Haziran ayı enflasyon rakamları olmuştur.

Öte yandan 2010 yılında yurtdışında erken genel seçimin gündeme gelmesi ve/veya dünya ekonomisinde yaşanacak gelişmeler ekonominin büyüme performansını etkileyecek ilave faktörler olacaktır.

### **Türk İnşaat Sektörü: 2010 1. Çeyrek**

İnşaat sektörü 2010'un ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %8.0 oranında büyümüştür. Ancak, 2008 ve 2010 yıllarının 1. Çeyrekleri kıyaslandığında sektördeki üretim rakamlarının 2008'in %12.1 gerisinde olduğu görülmektedir. Esasen 2008'in ilk çeyreğine kıyasla ileri konumda olan, diğer bir deyimle krizi fırsata çevirmiş olan tek sektör mali hizmetler sektörüdür.

İnşaat sektörünün yılın 1. Çeyreğindeki gelişmesine yakından bakıldığında hem niceliksel olarak hem de talebin değişen niteliği bağlamında önemli ve geleceğe ışık tutacak saptamalar yapmak mümkündür:



Geleceğe yönelik üç önemli niceliksel göstergenin altyapı inşaatları açısından kamunun sabit sermaye yatırımları, bina inşaatları açısından özel sektör sabit sermaye yatırımları ile yapı ruhsatları, konut talebi açısından satış trendleri olduğu bilinmektedir. Yılın ilk çeyreği itibarıyla bu dört göstergenin üçünün negatif bir seyir içerisinde olması sektörün önümüzdeki dönemdeki gelişmesi açısından iyimserliği engelleyici niteliktedir.

Geçen yılın tüm çeyreklerinde daralan sabit sermaye yatırımları bu yılın ilk çeyreğinde artmıştır. Ancak bu süreçte özel sektörün yatırımları %22'nin üzerinde artarken, kamu yatırımları %25.7 azalmıştır. Stoklarda ise %6.4 artış olmuştur.

Kamu yatırımlarına 2010 yılında geçen yıla göre %26.4 daha az olmak üzere 41 milyar TL ayrılmış olması da 2010 yılının izleyen dönemlerinde kamu altyapı yatırımları açısından umut vermemektedir.

### **Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %10.3 düşmüştür.**

2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde %10.3, bina sayısında %16.5, değerinde %5.1, daire sayısında %1 oranında düşüş olmuştur.

2009 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 22,151 iken, 2010 yılının ilk üç ayında konut bina sayısı %12.4 düşerek 19,399 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk üç ayında 20,273,963 m2 iken %4.0 düşerek 2010 yılının ilk üç ayında 19,454,042 m2 olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümü %38.3 düşmüştür.

2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümünde %38.3, bina sayısında %46.1, değerinde %36.3, daire sayısında %33.9 oranında düşüş olmuştur.

2009 yılının ilk üç ayında Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 20,514 olan konut bina sayısı 2010 yılının ilk üç ayında %45.6 düşerek 11,159 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk üç ayında 17,016,329 m2 iken %34.7 düşerek 2010 yılının ilk üç ayında 11,114,359 m2 olarak gerçekleşmiştir.

### **Yapı Ruhsatı, Ocak-Mart ayları toplamı**

		<b>Bina Sayısı</b>	<b>Yüzölçümü (m2)</b>	<b>Değer (TL)</b>	<b>Daire Sayısı</b>
Yıllar	<b>2010</b>	22.897	26.058.055	14.787.217.482	134.269
	<b>2009</b>	27.434	29.059.771	15.580.451.159	135.571
	<b>2008</b>	21.494	23.659.893	13.044.958.938	121.403
Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	<b>2010</b>	-16,5	-10,3	-5,1	-1,0
	<b>2009</b>	27,6	22,8	19,4	11,7

### **Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak-Mart ayları toplamı**

		<b>Bina Sayısı</b>	<b>Yüzölçümü (m2)</b>	<b>Değer (TL)</b>	<b>Daire Sayısı</b>
Yıllar	<b>2010</b>	13.632	15.556.561	8.508.179.109	74.084
	<b>2009</b>	25.309	25.195.008	13.361.418.467	112.163
	<b>2008</b>	18.600	18.279.867	9.832.408.625	91.463
Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	<b>2010</b>	-46,1	-38,3	-36,3	-33,9
	<b>2009</b>	36,1	37,8	35,9	22,6



2010'un ilk çeyreğinde konut satışlarında bir önceki yılın aynı dönemine göre %21.13, bir önceki çeyreğe göre ise %26.13'lük gerileme olmuştur. Bu oran Ankara ve İstanbul gibi büyük kentlerde ortalamasının altında seyrederken Doğu ve Güney Doğu bölgelerinde çok daha yüksek rakamlara ulaşmıştır. Bina inşaatları yapı ruhsatlarında yüzölçümü bazında 2009 yılı 1. Çeyreğinde 2008 1. Çeyreğine göre %22.6 artış yaşanmış iken 2010 yılı 1. Çeyreğinde 2009 1. Çeyreğine göre %10.2 düşüş görülmüştür.

Mevcut "küresel kriz sonrası" konjonktürde dikkat çekici talep değişimi trendleri de mevcuttur. Bu trendlerin makro ekonomik düzeylerdeki gelişmelerle yakından ilişkili olduğu gerçeğini göz ardı etmek mümkün değildir. Son dönemde ekonomik büyümenin temel dinamiğini özel tüketim harcamalarının oluşturması, GSYH içindeki toptan ve perakende ticaretin geçen yılın aynı dönemine kıyasla %22.4 oranında büyümesi, üretimi tetikleyen ihracat daralırken ithalatta patlama yaşanması gibi faktörlerin bileşkesi alışveriş merkezlerinin bina yatırımları içerisindeki payını artırmaya başlamıştır. Toptan ve perakende ticaret binalarına verilen yapı ruhsatlarında 2010 Mart ayında önemli ölçüde artış kaydedilmiş, bina yatırımlarının toplamı içerisinde bu tür binaların payı büyümüştür.

Öte yandan yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümleri bazında 2009 ve 2010 yıllarının ilk 3 aylık dönemleri yapı türleri bazında kıyaslandığında en büyük gerilemenin %44.9 ile sanayi binaları ile depolar kategorisinde, ikinci büyük gerilemenin ise %40.8 ile ofis ve işyeri binalarında gerçekleştiği görülmektedir.

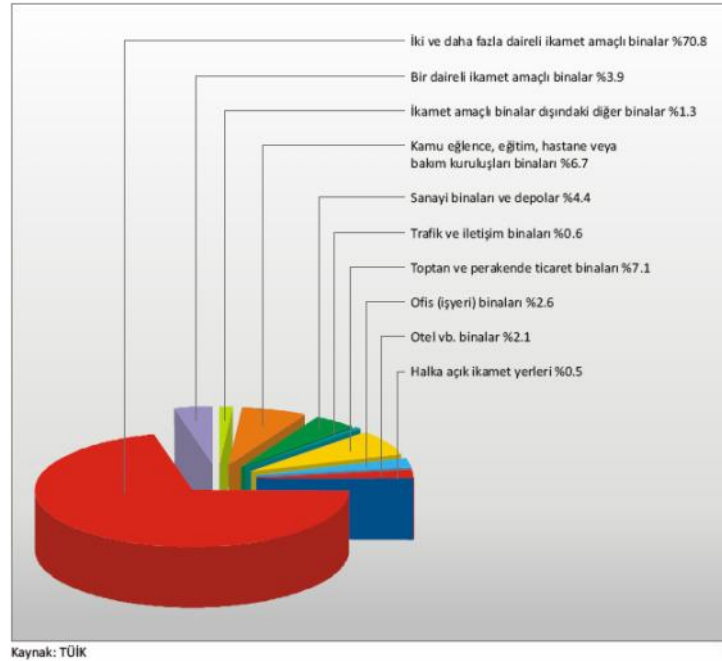
### Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Kullanma Amacı ve Bir Önceki Yıla Göre % Değişimleri (2008-2010 Yılları İlk Üç Aylık Toplam, Yüzölçümü - m<sup>2</sup>)

	Yapı Ruhsatı					Yapı Kullanma İzin Belgesi				
	2010	2009	2008	2010	2009	2010	2009	2008	2010	2009
Binalar	28 058 055	29 059 771	23 659 803	-20.5	22.8	15 558 561	25 105 008	38 279 867	-58.3	37.8
Bir dairesel ikamet amaçlı binalar	1 012 354	1 166 479	849 001	-13.2	37.4	616 367	1 146 357	707 200	-46.2	49.4
İki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalar	38 045 688	29 107 484	16 902 842	-3.5	13.0	10 407 992	15 859 972	33 156 890	-33.8	20.8
Halka açık ikamet yerleri	124 577	514 587	157 325	-80.8	99.9	116 021	209 908	108 460	-44.8	93.6
Ofis (işyeri) binaları	598 442	639 889	471 464	-13.5	31.5	318 875	529 879	278 371	-58.7	86.8
Ofis (işyeri) binaları	675 534	1 141 776	762 065	-40.8	49.8	477 452	766 816	596 858	-37.7	38.5
Toptan ve perakende ticaret binaları	1 857 068	2 061 623	1 291 861	-9.9	59.6	1 488 983	2 711 172	1 314 271	-65.2	106.3
Trafik ve taşıma binaları	162 842	164 925	134 039	-1.3	23.0	42 082	142 605	90 062	-70.5	374.6
Sanayi binaları ve depolar	1 152 827	2 064 054	1 782 764	-44.9	17.5	1 065 891	2 414 513	1 118 042	-55.9	116.0
Kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları	1 746 357	1 773 342	965 240	-1.5	83.7	737 269	1 073 962	687 859	-31.4	56.1
İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	308 433	635 652	343 852	-43.8	79.3	107 780	339 600	261 814	-61.8	60.5

Kaynak: TÜİK



## Yapı Ruhsatlarının Yapı Çeşitlerine Göre Dağılımı (2010 İlk Çeyrek – m<sup>2</sup>)



Küresel krizin etkileri devam ettiği sürece ve makro ekonomik politikalarda köklü değişiklikler olmadıkça, dahası, ithalata ve tüketime dayalı büyüme modelinin yerine yatırım-üretim-istihdam odaklı bir model konulmadıkça yukarıda açıklanan trendlerin gelecekte de devam etmesi çok yüksek bir olasılıktır.

### Avrupa'da İnşaat Sektörü

Avrupa Birliği İstatistik Bürosu Eurostat tarafından açıklanan ve uyarlaması mevsimsel olarak yapılan son veriler 2010 Nisan ayında inşaat sektörü üretiminin Mart 2010'a kıyasla Avro Bölgesinde (AB16) %0.3 azaldığını, AB 27 Bölgesinde ise aynı kaldığını ortaya koymuştur.

Nisan 2010'da, 2009 Nisan ayına kıyasla inşaat sektörü üretiminde Avro Bölgesinde (AB16) % 6.1, AB27 Bölgesinde ise %4.3 azalma kaydedilmiştir.

### Aylık bazda karşılaştırma

Nisan 2010'da (verileri mevcut olan üye ülkelerde) inşaat sektörü üretimi 8 ülkede gerilemiş, 5 ülkede artmış, Hollanda'da ise aynı kalmıştır. En büyük daralma sırasıyla Macaristan (%8.1), İspanya (%4.9) ve Portekiz'de (%3.7) görülmüştür. En büyük artışlar ise Slovakya (%9.0), Çek Cumhuriyeti (%4.8) ve Almanya'da (%2.6) kaydedilmiştir.

Mart'ta sırasıyla %9.2 ve %7.2 oranlarında artış kaydedilen bina inşaatları Nisan ayında Avro Bölgesinde %0.9, AB27 Bölgesinde ise %1.2 düşüş göstermiştir. Mühendislik yapılarında ise Avro Bölgesinde %3.4, AB27 Bölgesinde ise %3.0 artış kaydedilmiştir. Bu oranlar Mart'ta sırasıyla %0.9 ve %1.5 olmuştur.



### **Yıllık bazda karşılaştırma**

Nisan 2010'da (verileri mevcut olan üye ülkelerde) inşaat sektörü üretimi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla 11 ülkede gerilemiştir. Sadece İsveç (%9.1), Almanya (%4.8) ve İngiltere'de (%0.9) büyüme kaydedilmiş, en büyük daralma ise Bulgaristan (%22.7), İspanya (%18.5) ve Romanya'da (%17.2) yaşanmıştır.

Bina inşaatları Nisan 2010'da Avro Bölgesinde %6.0, AB27 Bölgesinde ise %4.9 azalmıştır. Mart ayında bu azalma oranları sırasıyla %3.2 ve %3.0 olarak gerçekleşmiştir. Mühendislik yapılarında ise Nisan 2010'da Avro Bölgesinde %6.5, AB27 Bölgesinde ise % 0.8 azalma olmuştur. Bir önceki ayda mühendislik yapılarındaki düşüş oranları sırasıyla %14.1 ve %6.7 olmuştur.

### **Geleceğe Bakış**

İnşaat sektörünün GSYH'ye katkısı 1998 yılı fiyatlarıyla 2005 yılında 5.3 milyar TL, 2006'da 6.2 milyar TL, 2007'de 6.6 milyar TL olmuştur. Söz konusu katkı 2008 yılında 6 milyar TL'ye, 2009'da 5.1 milyar TL'ye gerilemiştir.

Dolayısıyla sektörün ekonomiye katkısı 2009'da 2005 yılının dahi gerisinde kalmıştır. 2010'da ne ölçüde bir toparlanma görülebileceğine ilişkin tahminde bulunmak henüz mümkün değildir. Ancak kamu yatırımlarındaki gerileme ile konut talebinde ve inşaat ruhsatlarında görülen negatif trendler sektörün 2007'deki düzeye ulaşmasının epeyce uzun bir zaman alacağını önemli işaretlerdir.

GYODER'in, Türkiye ve dünyadaki gayrimenkul sektörüne ilişkin veri ve öngörülerini içeren "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"'da;

Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği ifade ediliyor

Buna karşın dünya ekonomisinde iyileşmeye ilişkin kaygı ve risklerin ise halen sürdüğü belirtiliyor. Raporla, ekonomideki hızlı büyüme ve Türkiye'nin artan cazibesiyle gayrimenkul ve inşaat sektörleri için uygun koşullar yaratıldığının altı çiziliyor. İnşaat sektörü, hem özel hem de kamu inşaat harcamalarındaki genişleme ile hızlı bir büyüme dönemine girdi. 9 çeyrek üst üste küçülen sektör kayıplarını kapatmayı hedefliyor.

Ayrıca konut sektöründe de yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımlarının arttığını bildiren raporda, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşandığı da verilerle birlikte belirtiliyor. Ancak konut sektöründe satışların henüz beklentilerin altında kaldığı görülüyor. Uygun faiz oranları ve konut kredisi talebindeki genişlemenin konut talebini arttıracığına değinen rapora göre konut fiyatları ve konut kiralari 2010 yıl genelinde durağanken, kredi genişleme amaçlı konut kredisi talebi sürüyor.

Raporla yer alan sonuçlar, ekonomideki hızlı büyüme ve canlı iç talebin ticari gayrimenkul piyasasında hareketlenmeye yol açtığına işaret ediyor. Ofis ve Alışveriş Merkezlerinde kiralama talebinden ve bu alanda yeni yatırımlardan bahsediliyor olsa da ofis, lojistik alan ve AVM kiralari durağanlığını koruyor.

Rapora göre ekonomik büyüme ve iç talepteki hızlı genişlemeye paralel olarak 2010 yılında perakende sektöründe de önemli bir hareketlenme yaşanıyor. Yabancıların ofis kiralama



talebi, perakende sektöründe girişler, otel yatırımları ve satın almaları ile lojistikte 3PL şirketlerin uluslararası standartta depo arayışları yeniden canlanmış bulunuyor.

Yılın ilk çeyreğinde 566 milyon dolar olan yabancıların gayrimenkul alımının ikinci çeyrekte 916 milyon doları bulması ise Türk varlıklarına yabancı ilgisi ve iştahının arttığını gösteriyor. Mevzuat engelleri kalkarsa yabancılara gayrimenkul satışında sıçrama yaşanabilir. Rapor ayrıca yurtdışı gelişmeler ve risklerin yakından izlenmesi gerektiğine dikkat çekiyor. Türkiye'ye yönelik ilgi iyi değerlendirilir, ekonomide gevşeme yaşanmaz ve yapısal reformlara ve sektörümüzde mevzuat değişikliklerine öncelik verilirse gayrimenkul sektöründe hareketlenmenin hızlanacağı görülüyor.

Ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründeki toparlanmanın devam edeceği anlaşılıyor.

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Turgay Tanes, raporda yer alan sonuçları şöyle değerlendiriyor: "2010 yılı ikinci çeyrek döneminde Türkiye ekonomisinde yaşanan hızlı büyüme ekonomik beklentileri iyileştirmekte ve aynı anda zamanda sektörün aktörleri için moral kaynağı olmaktadır. Hızlı ekonomik büyüme gayrimenkul sektörü için de giderek daha uygun koşullar yaratmaktadır. Buna karşın dünya ekonomisinde iyileşmeye ilişkin kaygılar ve riskler halen sürmekte; ABD ve AB'de inşaat, konut ve gayrimenkul sektörlerinde zayıflamanın yeniden başlaması beklentileri bozmaktadır."

Türkiye'de ise ikinci çeyreğin inşaat ve gayrimenkul sektörleri için önemli bir büyüme ve toparlanma dönemi olduğunu belirten Tanes, sözlerini şöyle sürdürüyor: "İnşaat sektörü yüzde 21.9 ile yeniden hızlı büyüme sürecine girmiştir. Bu büyüme önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri güçlendirmektedir. Konut sektöründe ise alınan yapı ruhsatlarındaki hızlı genişleme olumlu bir göstergedir. Konut kredileri de genişlemesini hızlanarak sürdürmekte, konut piyasasında oluşan yeni dengeler içinde fiyatlar ve kiralar ise henüz durağanlığını korumaktadır. Ekonomik büyümede yakalanan ivme ve Türkiye'nin artan cazibesi yılın geri kalan dönemi için toparlanmanın süreceği beklentilerini kuvvetlendirirken, ekonomideki canlanma inşaat ve gayrimenkul sektörü ile karşılıklı birbirini besleyerek devam edecektir."

"Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da öne çıkan göstergeler:

- ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
- Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
- ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
- ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
- Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
- ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112'ye yükseldi.
- Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
- Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
- Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
- İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
- Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
- Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.



- Konut fiyatları ve konut kiralalarında durağanlık sürüyor.
- Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m2'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).
- Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
- İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.
- Ofis, lojistik binası ve AVM kiralalarında durağanlık sürüyor.
- Yabancılara gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
- İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi.





## 5.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler:

### 5.2.1 Marmara Bölgesi :

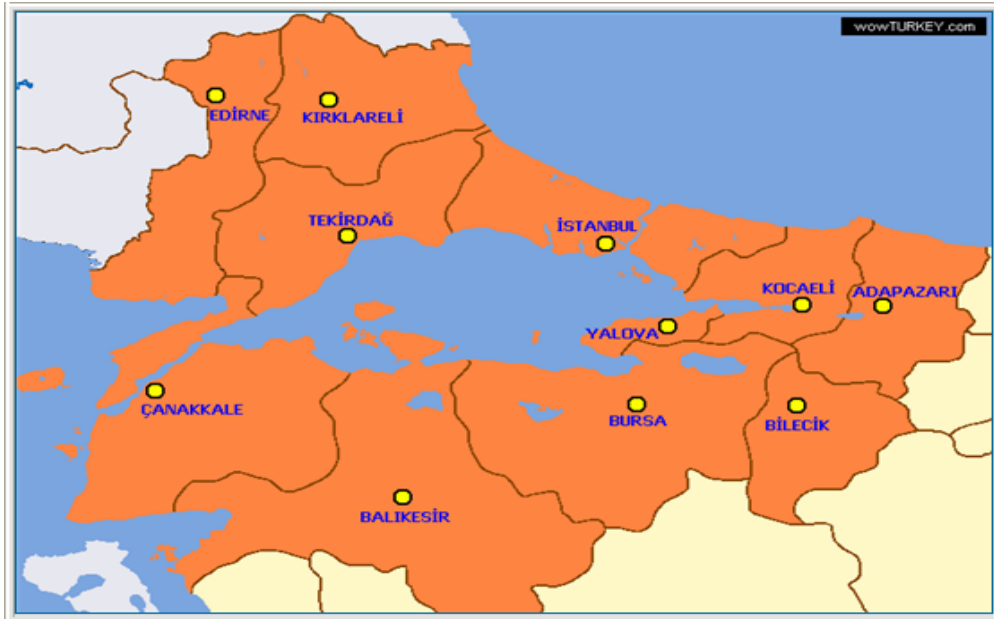
Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biridir. Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında köprü niteliği ile Avrupa ve Asya'yı birbirine bağladığı söylenebilir. Yaklaşık 67.000 km<sup>2</sup>'lik bir yüz ölçüme sahip olup Türkiye'nin %8,5'ine karşı gelir.

Marmara Bölgesinde sanayi, ticaret, turizm ve tarım gelişmiştir. Bölgedeki en gelişmiş sanayi İstanbul-Bursa-Kocaeli şehirlerinde olmakla birlikte bölgenin diğer yörelerinde de yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Başlıca sanayi ürünleri olarak; işlenmiş gıda, dokuma, hazır giyim, çimento, kâğıt, petrokimya ürünleri, beyaz eşya sayılabilir.

Ekili alanların yaklaşık yarısı buğday olup buğdayı şekerpancarı, mısır ve ayçiçeği izler. Bölge, Türkiye'nin ayçiçeği üretiminin yaklaşık %73'ünü, mısır üretiminin ise yaklaşık %30'unu gerçekleştirir. Bağcılık da hayli gelişmiş olup Tekirdağ, Şarköy, Mürefte, Avşa ve Bozcaada üzüm ve şarapları meşhurdur.

Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ormanlık alan oranı %11,5'tur. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alma nedeniyle çok yüksektir. Enerji tüketimi ve turizm gelirleri en yüksek bölgedir.

### MARMARA BÖLGESİ HARİTASI



Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ormanlık alan oranı %11,5'tur. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alma nedeniyle çok yüksektir. Enerji tüketimi ve turizm gelirleri en yüksektir.

İstanbul, Tekirdağ, Edirne, Kırklareli, Yalova, Kocaeli tamamen bölge sınırları içinde; Sakarya ve Bilecik'in Karadeniz Bölgesi'nde toprakları olup; Bursa ve Balıkesir'in Ege Bölgesi'nde de toprakları vardır. Çanakkale ilinin topraklarının çok büyük bir bölümü Marmara Bölgesi içinde olup sadece Edremit Körfezi çevresindeki yerleşim yerleri Ege Bölgesi sınırları içinde kalır.



Marmara bölgesi'nin en büyük kenti İstanbul'dur. Yüzölçümü ve nüfusuyla en küçük olan Marmara Bölgesi kenti Yalovadır. En yoğun nüfus buralardadır. Kütahya'nın Domaniç ilçesi diye tabir edilen kuzey bölümü de Marmara bölgesin dedir. İstanbul, Marmara bölgesinin yoğun nüfuslu olmasında önemli bir rol oynar.

İl merkezleri baz alındığında Marmara Bölgesinde yer alan iller şunlardır. İstanbul, Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, Çanakkale, Kocaeli, Yalova, Sakarya, Bilecik, Bursa, Balıkesir ve kısmen Düzce de Marmara'da yer alır.

### 5.2.2. İstanbul ili

İstanbul Türkiye'nin en kalabalık ve iktisadi açıdan en önemli şehri. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre, 18,3 milyonluk nüfusuyla dünyanın 5. Avrupa'nın ise en büyük şehridir.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. 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. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi oldu.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı % 12,9 iken bu oran Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15'e, Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2007 döneminde yılda ortalama 400.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en büyük ve önemli ili durumundadır.

İstanbul'un nüfus artışı dünyada ve Türkiyede meydana gelen başta ekonomik ve siyasi gelişmeler doğrultusunda hızını kaybetmiş ve gerileme eğilimine girmiştir. 2005 yılında % 2.5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl % 2.4, sonraki 5 yıl % 2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacağı ve 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17.8'e civarında olacağı düşünülmektedir. İstanbul'da nüfus artışı %80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2005 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe , 782 mahalle ve 152 köy bulunmaktadır. İlçeler Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir ilçeleridir.

### 5.2.3. Esenyurt İlçesi

Esenyurt ilçesi konum olarak, Marmara bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropoliten alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere köyü ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve D-100 Karayolu bulunmaktadır.

"Büyükşehir Belediyesi Sınırları içerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde 2008 yılında ilçe olmuştur. Esenyurt bölgesinde nüfus, 1989 - 2000 yılları arasında % 108,3 gibi yüksek bir artış ile 71.525 kişiden 150.000 kişiye, 2000 - 2004 yılları arasında da % 86,4 artışla 277.700 kişiye ulaşmıştır. Nüfus yoğunluğu 1989 yılında 25.82 ki/ha iken 2004 yılında 100.25 ki/ha değerine ulaşmıştır. Esenyurt beldesinin 2004 yılı nüfusunun %50,60' ını ( 140.516 kişi ) erkekler, %49,40' ını (137.184 kişi ) kadınlar oluşturmaktadır.

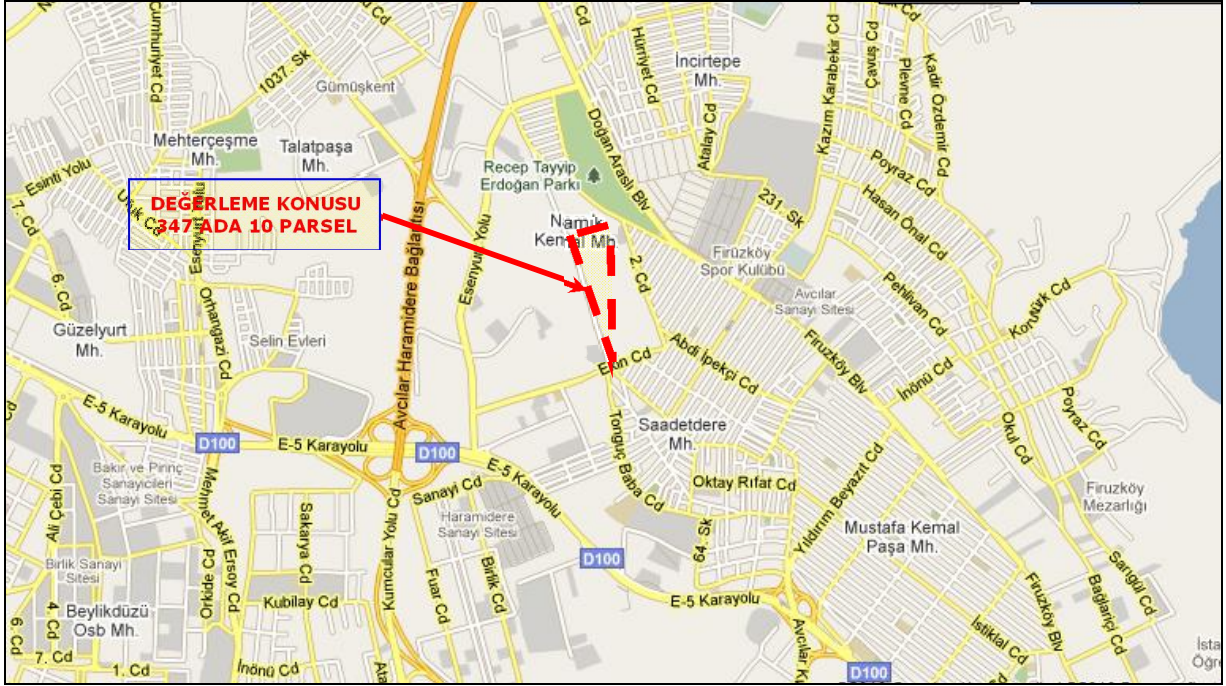
Esenyurt oldukça genç bir nüfusa sahiptir. Beldede bulunan 24 eğitim kurumunun 5'i lise, 19'u ise ilköğretim okuludur. Bu okullarda eğitim gören öğrenci sayısı toplam 40.000 civarındadır. Esenyurt'un Kuzeyinde yer alan 374 ha. sanayi alanının %30' u bitmiş tesis olarak hizmet vermekte olup hem bölgenin hem de İstanbul' un ekonomisine katkı sağlamaktadır. Ayrıca beldenin güneyinde yer alan 155 ha. konut dışı kentsel çalışma alanının ise %40' ı yapılaşmış olup bölgenin genç nüfusuna çalışma alanları sağlamaktadır. Nüfusun büyük bir çoğunluğu Esenyurt ve çevre yerleşmelerdeki hizmet ve sanayi sektöründe çalışmaktadır.

### 5.2.4. Ulaşım

Söz konusu taşınmazlar, İstanbul'un hızla gelişmekte olan Avcılar, Haramidere, Beylikdüzü hattında D-100 karayolu ile Haramidere TEM bağlantı yolunun kesişimindeki yoğun şekilde kullanılan, depolama, ticaret ve sanayinin geliştiği lokasyonda bulunmaktadır.



Taşınmazlar yaklaşık olarak D-100 Karayoluna 800 m, TEM girişlerine 3,7 km, Ambarlı Limanı'na 5,2 km, Atatürk Havalimanı'na 10 km mesafede bulunmaktadır. Taşınmazlara şehir içi otobüsler, minibüsler ve özel araçlarla ulaşım imkanı mevcuttur.



Taşınmazların Ulaşım Krokisi

### 5.2.5. Nüfus ve Demografik Yapı

2008 Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre; Türkiye'nin toplam nüfusu 71.517.100 olup; İstanbul ilinin toplam nüfusu 12.697.164'tür. Bu nüfus değerlerine göre, Türkiye nüfusunun yaklaşık %18'i İstanbul'da yaşamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı Esenyurt İlçesinin nüfusu ise; TÜİK 2008 verilerine göre 373.017 kişidir. Son TÜİK verilerine göre nüfusun %51'i erkek, %49'u ise kadındır.

### 5.2.6. Ekonomik Yapı

Esenyurt ilçesinde 1.400 civarında büyük ve küçük ölçekli sanayi işletmesi bulunmaktadır. 107 adet internet kafe, 77 adet kuaför, 221 adet kahvehane, 148 adet market, 13 adet süpermarket, 13 adet yemek üretim ve dağıtım merkezi bulunmaktadır. Sanayiciler derneğine kayıtlı 473 adet ve sanayi ticaret il müdürlüğüne kayıtlı 71 adet sanayi kuruluşu ilçede konumlanmıştır. İlçede toplam 11 adet kamu ve özel bankaların şubeleri bulunmaktadır. Vergi Gelirleri yaklaşık 11.085.000,00 TL civarındadır. Esenyurt'un Kuzeyinde yer alan 374 hektar sanayi alanının %30' u bitmiş tesis olarak hizmet vermekte olup hem bölgenin hem de İstanbul' un ekonomisine katkı sağlamaktadır. Ayrıca beldenin güneyinde yer alan 155 hektar konut dışı kentsel çalışma alanı ise %40' ı yapılaşmış olup bölgenin genç nüfusuna çalışma konutları sağlamaktadır. Nüfusun büyük bir çoğunluğu Esenyurt ve çevre yerleşmelerdeki hizmet ve sanayi sektöründe çalışmaktadır. Gıda ile ilgili toplam 1.518 adet işletme mevcuttur. İlçede köy bulunmadığından tarım ve hayvancılık kısıtlıdır. Tarım arazileri toplamı yaklaşık 672,83 dekadır.



### 5.3. Değerleme işlemini olumlu ve olumsuz yönde etkileyen faktörler:

#### 5.3.1. Değerleme işlemini olumlu yönde etkileyen faktörler

- Atatürk Havalimanı' na ve Ambarlı Limanı' na yakın konumda olması.
- Nitelikli işçilik ile depolama, sevkiyat ve üretime uygun inşa edilmiş yapı olması.
- Haramidere TEM Bağlantı yolu ve D-100 karayolunun kesişim aksına yakın konumda yer alması.
- Gelişmekte olan bölgede yer alması.
- Bölgenin en büyük ve prestijli lojistik merkezi konumunda olması.

#### 5.3.2. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen faktörler

- Söz konusu taşınmazların 1. derece deprem kuşağı içinde yer alıyor olması.

### 5.4. Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,

347 Ada, 10 Parsel üzerindeki gayrimenkulün yapısal özellikleri;

**Ofis Bölümü;** kat mülkiyeti kurulmuş 13.690 m2 kadar alanlı, 7 ofisten oluşmaktadır. 2. bodrum, 2. bodrum ara kat, 1. bodrum, 1. bodrum ara kat, zemin kat, zemin ara kat ve 1. normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. Ofis bölümünde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait herhangi bir taşınmaz mevcut değildir. Yapı sınıfı IV-B' dir.

**Depo Bölümü;** kat mülkiyeti kurulmuş 65.463 m2 kadar alanlı, 11 depo ve 1 ara katlı depo olmak üzere toplam 12 bağımsız bölüm bulunmaktadır. 2. bodrum, 1. bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Depo bölümünde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait taşınmazlar 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 16 numaralı bağımsız bölümlerdir. Yapı sınıfı IV-A' dır.

Ofis ve Depo Bölümlerinin ortak alanı 4.407 m2 dir.

Bağımsız bölümlerin kat dağılımı;

- 2. bodrum katta; 7 adet depo ve 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,

347 Ada 10 Parsel üzerindeki binada yer alan bağımsız bölümler ve bölümlere ait detay bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ALANI (m <sup>2</sup> )	ARSA PAYI
2 .Bodrum Kat	1*	Depo	974,00	127.000/4.444.879
2. Bodrum Kat	2*	Depo	17.640,38	127.000/4.444.879
2 .Bodrum Kat	3*	Depo	86,24	127.000/4.444.879
2 .Bodrum Kat	4*	Depo	86,24	127.000/4.444.879
2. Bodrum Kat	5*	Depo	86,24	127.000/4.444.879
2. Bodrum Kat	6*	Depo	86,24	127.000/4.444.879
2. Bodrum Kat	7*	Depo	86,24	127.000/4.444.879
2. Bodrum Kat	8	Ofis	1.712,86	254.000/4.444.879
2. Bodrum Ara Kat	9	Ofis	1.712,86	254.000/4.444.879
1 .Bodrum Kat	10	Depo	56,32	222.200/4.444.879
1 .Bodrum Kat	11	Depo	72,16	222.200/4.444.879



KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ALANI (m <sup>2</sup> )	ARSA PAYI
1 .Bodrum Kat	12	Depo	20.658,70	222.200/4.444.879
1 .Bodrum Kat	13	Depo	75,60	222.200/4.444.879
1 .Bodrum Kat	14	Ofis	1.712,86	254.000/4.444.879
1 .Bodrum Ara Kat	15	Ofis	1.712,86	254.000/4.444.879
<b>Zemin Kat</b>	<b>16*</b>	<b>Ara Katlı Depo</b>	<b>22.303,00</b>	<b>889.079/4.444.879</b>
Zemin Kat	17	Ofis	1.712,86	254.000/4.444.879
Zemin Ara Kat	18	Ofis	1.712,86	254.000/4.444.879
1. Normal Kat	19	Ofis	6.222,46	254.000/4.444.879
Toplam			78.710,987	4.444.879/4.444.879

\* Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait bağımsız bölümler.

KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ALANI (m <sup>2</sup> )	ARSA PAYI
2 .Bodrum Kat	<b>1</b>	Depo	974,00	127.000/4.444.879
2 .Bodrum Kat	<b>2</b>	Depo	17.640,38	127.000/4.444.879
2 .Bodrum Kat	<b>3</b>	Depo	86,24	127.000/4.444.879
2 .Bodrum Kat	<b>4</b>	Depo	86,24	127.000/4.444.879
2 .Bodrum Kat	<b>5</b>	Depo	86,24	127.000/4.444.879
2 .Bodrum Kat	<b>6</b>	Depo	86,24	127.000/4.444.879
2 .Bodrum Kat	<b>7</b>	Depo	86,24	127.000/4.444.879
Zemin Kat	<b>16</b>	Ara Katlı Depo	22.303,00	889.079/4.444.879
<b>Toplam</b>			<b>41.348,58</b>	<b>1.778.079/4.444.879</b>

##### 5.5. Fiziksel değerlendirilmede baz alınan veriler,

Taşınmazların niteliği	B.A.K. İşyeri ve Arsası
Mevcut İmar Durumu	15.10.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt 4. Etap : 1/1000 Ölçekli imar planında Emsal:1,50 "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanıdır"
Topografik Yapı	: Eğimli
Kanalizasyon	: Şebeke
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Doğalgaz	: Şebeke
Telekom Hizmetleri	: Şebeke

##### 5.6. Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlendirilmede baz alınan veriler,

İçme Suyu	: Şehir Suyu
Atık Su	: Kanalizasyon
Isıtma Sistemi	: Bina içi kalorifer
Elektrik	: Mevcut
Haberleşme	: Mevcut
Pis Su	: Mevcut
Temiz Su	: Mevcut
Hidrofor	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Paratoner	: Mevcut
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Bekçi Kulübesi	: Mevcut
Otopark	: Mevcut
Sığınak	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Yangın Merdiveni	: Mevcut



Taşıyıcı Sistemi	:	Yerinde dökme, çelik-betonarme karkas
Kullanılan Malzeme	:	Tuğla-panel
Döşeme	:	Kaset döşeme

### 5.7. Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri,

Taşınmazların bulunduğu bölgede "satılık depo" tercihinden çok "kiralık depo" tercihi olduğu tespitinden hareketle değer belirlenirken, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" uygulanmış ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" ile desteklenmiştir. Söz konusu taşınmazların tüm yasal sürecini tamamlamış olması nedeniyle bölge verileri dikkate alınarak, bu veriler doğrultusunda taşınmazların konumu ve özellikleride göz önünde bulundurularak değerleri takdir edilmiştir.

### 5.8. Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri,

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan üç temel yöntem bulunmakta olup, bunlar maliyet yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemidir.

#### 5.8.1. Maliyet oluşumları analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

#### 5.8.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır. Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### 5.8.3. Nakit / Gelir akımları analizi,

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir



kayıbı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

### 5.9. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mülkiyeti kurulmuş, yapı izin belgeleri alınmış yapının Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerinin değerlemesidir.

### 5.10. Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan satılık emsal araştırmasında; satılık depo olarak 1 adet emsal bulunmuş olup şerefiyece saha düşük olan bu emsalin m<sup>2</sup> birim değeri 667 USD/m<sup>2</sup>'dir. Görece daha iyi durumdaki değerlemeye konu depoların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 700 USD/m<sup>2</sup> ile 1.000 USD/m<sup>2</sup> arasında olabileceği değerlendirilmiştir. Satılık Arsa m<sup>2</sup> birim değerlerinin 500 USD/m<sup>2</sup> ile 1.500 USD/m<sup>2</sup> arasında olduğu hususları tespit edilmiştir.

#### Satılık Depo ve Arsa Emsalleri

Emsal	Gayrimenkul Hakkında	Satılık/Satış m <sup>2</sup> Değeri	İrtibat
<b>Emsal 1</b>	Esenyurt- Merkez Mah.(Kıraç) 15.000 m2 Depo satılık	10.000.000 USD (667 USD/m <sup>2</sup> )	İMKC Gayrimenkul 0541 495 21 71 0555 668 19 24
<b>Emsal 2</b>	Esenyurt-Saadetdere Mah. 830 m2 Sanayi imarlı arsa satılık. Kiler lojistik yanında	570.000 USD (687 USD/m <sup>2</sup> )	Özen Gayrimenkul 0212 676 47 47 0533 689 49 36
<b>Emsal 3</b>	Esenyurt-Haramidere Mah. 1510 m2 sanayi imarlı arsa satılık. TAKS:0.50, E:1, Hmax:13,50	755.000 USD (500 USD/m <sup>2</sup> )	KR Gayrimenkul 0530 417 33 99
<b>Emsal 4</b>	Esenyurt-Haramidere Mah. 1248 m2 Ticari imarlı arsa satılık. Depo Center'e yakın TAKS:0.50, E:1.00	686.400 USD (550 USD/m <sup>2</sup> )	Gök Gayrimenkul 0212 428 56 94 0532 579 37 71
<b>Emsal 5</b>	Esenyurt-Haramidere Mah. 1510 m2 Sanayi imarlı arsa satılık	850.000 USD (563 USD/m <sup>2</sup> )	MF İnşaat Emlak 0212 422 34 77 0535 644 10 70
<b>Emsal 6</b>	Esenyurt- Namikkemal Mah. 10.450 m2 ticari imarlı arsa satılık. E:2.00, H:12.50	15.675.000 USD (1.500 USD/m <sup>2</sup> )	WEC Çağdaş Emlak 0212 871 20 70 0533 373 86 83
<b>Emsal 7</b>	Esenyurt- Namikkemal Mah. 1510 m2 ticari imarlı arsa satılık. (Köşe arsa)	750.000 USD (497 USD/m <sup>2</sup> )	Turyap Bahçeşehir 0212 669 90 10 0534 305 10 96
<b>Emsal 8</b>	Esenyurt- Namikkemal Mah. 2933 m2 sanayi imarlı arsa satılık. (Kiler ana depoya 100 m. mesafede)	1.950.000 USD (665 USD/m <sup>2</sup> )	Re/Max-Ultra 0212 854 22 00 0533 202 57 90
<b>Emsal 9</b>	Esenyurt- Namikkemal Mah. 3200 m2 sanayi imarlı arsa-Ana yola yakın	2.240.000 USD (700 USD/m <sup>2</sup> )	Metsel Gayrimenkul 0212 620 66 55 532 71 37





### 5.11.Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

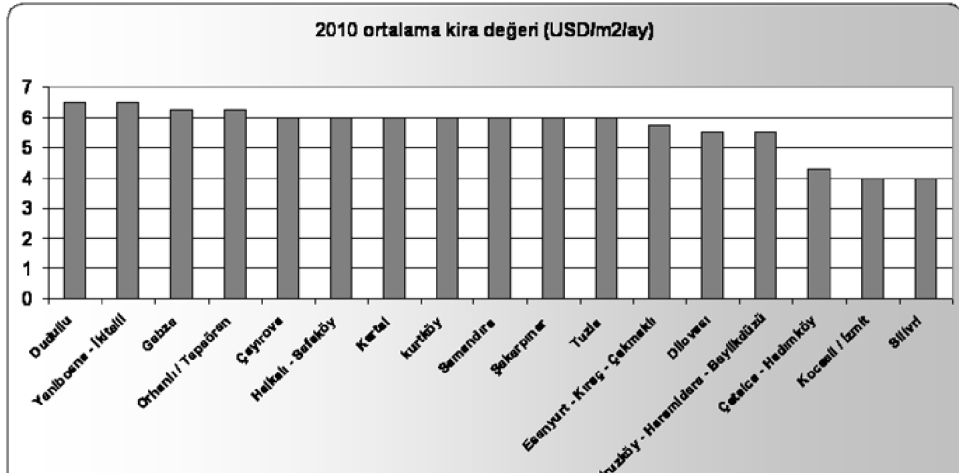
Taşınmazın yakın çevresinde yapılan kiralık emsal araştırmasında; Kiralık depo m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 2,70 USD/Ay/m<sup>2</sup> – 6,5 USD/Ay/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiş olup buna ilişkin emsaller aşağıdaki tabloda verilmiştir.

#### Kiralık Depo Emsalleri

Emsal	Gayrimenkul Hakkında	Aylık Kira/ m <sup>2</sup> kira Değeri	İrtibat
<b>Emsal 1</b>	Değerleme konusu 16 no'lu b. bölümün 18.335 m <sup>2</sup> 'lik bölümü aylık 119.178 USD bedelle kiralanmıştır.	119.178 USD/ (6,5 USD/m <sup>2</sup> )	Kiler GYO A.Ş.
<b>Emsal 2</b>	Esenyurt Örnek Mah. 2.000 m <sup>2</sup> depo kiralık	10.000 TL/ (5 TL/m <sup>2</sup> )	Ocak Yapı San. 0212 695 51 57 0532 325 96 17
<b>Emsal 3</b>	Esenyurt Merkezde 1200 m <sup>2</sup> depo kiralık (E-5'e 500m mesafede)	5.000 TL/ (4.20 TL/m <sup>2</sup> )	Eskidji-Adil Kırıcılar 0212 883 23 80
<b>Emsal 4</b>	Esenyurt Kırış'ta 20.000 m <sup>2</sup> depo kiralık.(Kamyon-Tır girebilir.)	100.000 USD/ (5 USD/m <sup>2</sup> )	İM KC Gayrimenkul 0541 495 21 71
<b>Emsal 5</b>	Esenyurt Merkezde 1500 m <sup>2</sup> depo kiralık	7.500 USD/ (5 USD/m <sup>2</sup> )	İM KC Gayrimenkul 0541 495 21 71

Lojistik merkezlerinin 2010 yılı bölgelere göre ortalama kira değerleri(USD/m<sup>2</sup>/ay)





Kaynak: [www.depubul.com](http://www.depubul.com)

Emsaller ve elde edilen di ğer bölge verileri de ğerlendirilmiş ve de ğerlenen taşınmazın konumu, yapı kalitesi, fonksiyonelli ği, yüksekli ği ve barındırdığı tesisatlar gözönünde bulundurularak emsallerden daha yüksek standartlara sahip oldu ğu gözlemlenerek ortalama 6,48 USD/m<sup>2</sup> aylık kira de ğeri uygun görülmüştür. Taşınmazların kira de ğeri analizi aşı ğıdaki tabloda verilmiştir. Verilen de ğerler KDV ve stopaj hariç de ğerlerdir.

Ba ğımsız Bölüm No	Bulundu ğu Kat	Niteli ği	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim De ğer (USD/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira De ğeri (USD)	Yıllık Kira De ğeri (USD)
1	2.Bodrum	Depo	974,00	5,8	5.649,20	67.790,40
2	2.Bodrum	Depo	17.640,38	6,5	114.662,47	1.375.949,64
3	2.Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,19	6.002,28
4	2.Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,19	6.002,28
5	2.Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,19	6.002,28
6	2.Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,19	6.002,28
7	2.Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,19	6.002,28
16	Zemin	Ara katlı depo	22.303,00	6,5	144.969,50	1.739.634,00
Toplam			41.348,58		Toplam	3.213.385,44

### Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Ba ğımsız Bölüm No	Bulundu ğu Kat	Niteli ği	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira De ğeri (USD/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira De ğeri (USD)	Yıllık Kira De ğeri (USD)	Direkt Kapitalizasyon Oranı (Ro)*	Taşınmazın De ğeri (USD)	Taşınmazın De ğeri (TL)
1	2. Bodrum	Depo	974	5,8	5649,2	67.790,40	0,1	677.904	1.048.040
2	2. Bodrum	Depo	17640,40	6,5	114662,6	1.375.951,20	0,1	13.759.512	21.272.206
3	2. Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,192	6.002,30	0,1	60.023	92.796
4	2. Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,192	6.002,30	0,1	60.023	92.796
5	2. Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,192	6.002,30	0,1	60.023	92.796
6	2. Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,192	6.002,30	0,1	60.023	92.796
7	2. Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,192	6.002,30	0,1	60.023	92.796
16	Zemin	Ara katlı depo	22303	6,5	144.969,50	1.739.634,00	0,1	17.396.340	26.894.742
Toplam			41348,6	Toplam	3.213.387,12			32.133.871	49.678.965

\*Bölgede yapılan araştırmalarda lojistik merkezlerinin geri dönüş süresinin rapor konusu bölgede 10 yıl oldu ğu, dolayısıyla kapitalizasyon oranının da %10 oldu ğu sonucuna varılmıştır.

Sonuç Olarak taşınmazların direkt gelir kapitalizasyonu yöntemi ile toplam de ğeri 49.678.965 TL bulunmuştur.



### 5.12. Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,

Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan güncel tapu kayıt belgelerinde **(Ek.1)** görüldüğü üzere değerlendirme konusu taşınmazlar (1-2-3-4-5-6-7-16 nolu bağımsız bölümler) kat mülkiyeti kurulmuş yasal sürecini tamamlamıştır. Taşınmazlar üzerinde bulunan Tedaş lehine 99 yıllığına konulan kira şerhi ile 16 nolu bağımsız bölüm üzerinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine bulunan ipotekğin kısıtlayıcı bir etkisi bulunmamaktadır.

### 5.13. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, kat mülkiyeti kurulmuş, yapı izin belgeleri alınmış yapının Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerdir. Proje geliştirme niteliğinde değildir.

### 5.14. En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirme yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu alanın mevcut durumlarının, yasalarca izin verilebilirliği, fiziksel durumu ve finansal olarak gerçekleşmesi dikkate alındığında taşınmazların mevcut durumları doğrultusunda bölgedeki artan depolama ihtiyacını, sahip olduğu yüksek donanımlar ile karşılayabilecek "lojistik merkezi" hali ile "depo" (mevcutta olduğu gibi) olarak kullanımının en etkin ve en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir.

### 5.15. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi.

Bağımsız bölümlerinin değerleri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

#### Emsal Karşılaştırma Yöntemi

KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ALANI (m <sup>2</sup> )	ARSA PAYI	BİRİM DEĞER (TL)	DEĞERİ (TL)
2 .Bodrum Kat	1	Depo	974,00	127.000/4.444.879	1.450,00	1.412.300,00
2. Bodrum Kat	2	Depo	17.640,38	127.000/4.444.879	1.265,00	22.315.080,70
2 .Bodrum Kat	3	Depo	86,24	127.000/4.444.879	1.725,00	148.764,00
2 .Bodrum Kat	4	Depo	86,24	127.000/4.444.879	1.725,00	148.764,00
2. Bodrum Kat	5	Depo	86,24	127.000/4.444.879	1.725,00	148.764,00
2. Bodrum Kat	6	Depo	86,24	127.000/4.444.879	1.725,00	148.764,00
2. Bodrum Kat	7	Depo	86,24	127.000/4.444.879	1.725,00	148.764,00
Zemin Kat	16	Ara Katlı Depo	22.303,00	889.079/4.444.879	1.265,00	28.213.295,00
Toplam			41.348,58	1.778.079/4.444.879		52.684.495,70

### 5.16. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile proje yapılması durumu söz konusu değildir.



## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1. Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,

Değerleme konusu taşınmazların değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemle bulunan sonuçlar arasında daha doğru sonuç verdiği düşünülen Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılarak nihai sonuca ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımında olduğu düşünülmektedir.

Ada/Parsel	Değerleme Yöntemi	Toplam Değer
	Direkt Gelir kapitalizasyonu Yöntemi	49.678.965,00
	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	52.684.496,00
	Uyumlaştırılmış Değer	52.700.000,00
<b>Toplam</b>	<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>52.700.000,00</b>

### 6.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamakta olup taşınmaza ait bilgi ve belgeler rapor ekinde yer almaktadır.

### 6.3. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş,

Tarafımıza verilen ve Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğünde incelemiş olduğumuz Kat İrtifakına esas 21.01.2009 tarih ve 414 sayılı onaylanmış mimari projedir. Bu projeye göre kat mülkiyeti kurulmuştur. Esenyurt İlçe Belediye Başkanlığı imar arşiv dosyasında yapılan incelemede ise,  
İlk Ruhsat tarihi; 05.10.2005 ve numarası; 2005/3412  
İlk Tadilat Ruhsatı tarihi; 01.02.2008 ve numarası; 2008/1927  
İkinci Tadilat Ruhsatı tarihi; 06.03.2009 ve numarası; 270  
Yapı Kullanma İzin Belgesi tarihi; 06.04.2009 ve numarası 24 olan belgelerin mevcut olduğu, taşınmazların kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamış olduğunu, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam olduğu düşünülmektedir.

### 6.4. 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 taşınmazlar (1-2-3-4-5-6-7-16 nolu bağımsız bölümler) kat mülkiyeti kurulmuş yasal sürecini tamamlamıştır. 16 no'lu bağımsız bölüm üzerinde bulunan Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine ipotek, şirketin GYO olmasından sonra konulmuş olup borçlu Kiler GYO A.Ş.'dir. İpotek gayrimenkulün GYO Portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmalarında bir sakınca bulunmamaktadır.



## 7. SONUÇ

### 7.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi,

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; tüm yasal gerekliliklerini tamamlamış olmaları, Gelişmekte olan bölgede lojistik merkezi olarak depolama, sevkiyat ve üretime uygun inşa edilmiş yapı olarak Haramidere TEM Bağlantı yolu ve D-100 karayolunun kesişim aksına yakın konumda konumlanması, Atatürk Havalimanı ve Ambarlı Limanı' na yakınlığı özelliklerinden dolayı kiralanabilir ve satılabilir özelliktedir.

### 7.2. Nihai değer takdiri,

Mülkiyetleri Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait olan taşınmazlar, Tapu kütüğünde İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 347 ada, 10 nolu parsel üzerinde kayıtlı 44.448,79 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ile arsa üzerinde bulunan B.A.K. İşyeri ve Arsası niteliğindeki "Kiler Lojistik Merkezi" binasında 2. bodrum katta yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 bağımsız bölüm numaralı depo nitelikli taşınmazlar ile zemin ve zemin ara katta yer alan 16 bağımsız bölüm numaralı ara katlı depo niteliğindeki taşınmazlara mevcut koşullarına göre aşağıdaki değer tespiti yapılmıştır.

#### 7.2.1. Mevcut Durum Değeri

Taşınmazların konumu, özellikleri, ulaşım olanakları hukuki ve teknik özellikleri göz önünde bulundurularak günümüz piyasası koşullarında, mevcut durumlarına göre yapılan depo fonksiyonlu kullanımları durumunda değeri KDV hariç **52.700.000,00.-TL (Elliikimilyonyediyüzbin Türk Lirası)'dır.**

DEĞER	KDV Hariç	KDV Dahil	TCMB Alış Kuru (31/12/2010)
TL	52.700.000,00-	62.186.000,00-	
USD	34.087.969,00	40.223.803,00	1,5460 TL
EURO	25.718.608,00	30.347.958,00	2,0491 TL

#### 7.2.2. Kira Değeri

Taşınmazlar için kira değeri analizi ilgili bölümde (5.11.) yapılmış olup tarafımızdan takdir edilen aylık kira değerleri aşağıdaki gibidir:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (USD/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (USD)
1	2.Bodrum	Depo	974,00	5,8	5.649,20
2	2.Bodrum	Depo	17.640,38	6,5	114.662,47
3	2.Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,19
4	2.Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,19
5	2.Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,19
6	2.Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,19
7	2.Bodrum	Depo	86,24	5,8	500,19
16	Zemin	Ara katlı depo	22.303,00	6,5	144.969,50



### 7.2.3. Geliştirilen Proje Değeri

Değerleme tüm yasal gerekliliklerini tamamlamış mevcut projeye göre yapılmış olup geliştirilmiş proje niteliğinde değildir.

### 7.2.4. Geliştirilen Projenin Arsa Değeri,

Değerleme geliştirilmiş proje niteliğinde değildir.

### 7.3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Değeri,

Değerleme geliştirilmiş proje niteliğinde değildir.

### 7.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi,

Değerleme geliştirilmiş proje niteliğinde değildir.

**Ekrem YILDIRIM**  
**İnşaat Mühendisi**  
**Değerleme Uzmanı**  
(SPK Lisans No: 400398)

**Güler YILDIRIM**  
**Harita ve Kadastro Mühendisi**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(SPK Lisans No: 400276)

## 8. RAPOR EKLERİ

### 8.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,

- Ek.1.** Taşınmazlara ait tapu kaydı örneği
- Ek.2.** Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 30.12.2010 tarihli 25584 no'lu yazı ve İmar planı örneği
- Ek.3.** Aks Proje Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin 10.05.2010 tarihli yazısı
- Ek.4.** Aplikasyon Krokisi
- Ek.5.** Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Ruhsatlar
- Ek.6.** Taşınmaza ait fotoğraflar
- Ek.7.** Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri

### 8.2. Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ın değerlendirme lisanslarının örnekleri.

Rapor ekinde verilmiştir.

### 8.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler,

Değerleme konusu taşınmazın şirketimiz tarafından 15.06.2010 tarihli 2010\_0740 no'lu ve 31.12.2009 tarihli değer tespitini içeren 01.12.2010 tarihli 2010\_1540 sayılı değerlendirme raporları yapılmıştır.



Ek.1.

KAT MÜLKİYETİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Tapu No: 20152	Adres: Z. Bulvarı
ANA GAYRİMENKULÜN	
Tapu No: 20152	Adres: Z. Bulvarı
BÖLÜMLER	
MÜLKİYET	
BAYRIMENKUL BEHİN HAKLARI	

KUTUĞU	
BEYANCI	
Etiler Kat. 20152	
BAYRIMENKUL BEHİN HAKLARI	

KAT MÜLKİYETİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Tapu No: 20152	Adres: Z. Bulvarı
ANA GAYRİMENKULÜN	
Tapu No: 20152	Adres: Z. Bulvarı
BÖLÜMLER	
MÜLKİYET	
BAYRIMENKUL BEHİN HAKLARI	

KUTUĞU	
BEYANCI	
Etiler Kat. 20152	
BAYRIMENKUL BEHİN HAKLARI	

KAT MÜLKİYETİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Tapu No: 20152	Adres: Z. Bulvarı
ANA GAYRİMENKULÜN	
Tapu No: 20152	Adres: Z. Bulvarı
BÖLÜMLER	
MÜLKİYET	
BAYRIMENKUL BEHİN HAKLARI	

KUTUĞU	
BEYANCI	
Etiler Kat. 20152	
BAYRIMENKUL BEHİN HAKLARI	



KAT MÜLKİYETİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Kat Mülkiyeti No: 28720	Adres: ...
ANA GAYRİMENKULÜN	
Gayrimenkul No: 28720	Alan: ...
SERİLER	
... ..	... ..

KUTUĞU	
SERİLER	
...	...
GAYRİMENKUL SERİN HAKLARI	
...	...

KAT MÜLKİYETİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Kat Mülkiyeti No: 28716	Adres: ...
ANA GAYRİMENKULÜN	
Gayrimenkul No: 28716	Alan: ...
SERİLER	
... ..	... ..

KUTUĞU	
SERİLER	
...	...
GAYRİMENKUL SERİN HAKLARI	
...	...

KAT MÜLKİYETİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Kat Mülkiyeti No: 28713	Adres: ...
ANA GAYRİMENKULÜN	
Gayrimenkul No: 28713	Alan: ...
SERİLER	
... ..	... ..

KUTUĞU	
SERİLER	
...	...
GAYRİMENKUL SERİN HAKLARI	
...	...





KAT MÜLKİYETİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	
İhtisap No 20512	İhtisap Adı KAT. 2. Katlı
MÜLKİYET	
ANA GAYRİMENKUL	
MÜLKİYET	
KATLILAR	
KATILIMCI	

KÜTÜĞÜ	
BAYANLAR	
GAYRİMENKUL BEHİN HAKLARI	
DÜZÜMLER	

KAT MÜLKİYETİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	
İhtisap No 20512	İhtisap Adı KAT. 2. Katlı
MÜLKİYET	
ANA GAYRİMENKUL	
MÜLKİYET	
KATLILAR	
KATILIMCI	

KÜTÜĞÜ	
BAYANLAR	
GAYRİMENKUL BEHİN HAKLARI	
DÜZÜMLER	



ANA GAYRİMENKULÜN		İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Köyü		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Sokağı		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Mevkii		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Pafta No.		Ada No.		Parçesi No.		Niteligi		Yüzölçümü	
347		10		10		B.A.K. İŞYERİ VE ARSASI		ha m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>	
Sınırı		Planlıdır		Planlıdır		Planlıdır		Planlıdır	
Zemin Sistem No : 35092846		Zemin Sistem No : 35092846		Zemin Sistem No : 35092846		Zemin Sistem No : 35092846		Zemin Sistem No : 35092846	
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.	
0,00		Depo		270004444879		2.BODURUM		1	
Edinme Sebebi		Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde.		YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009		YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009		YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009	
Sahibi		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
Geldisi		Yevmiye No.		CİR No.		Sahile No.		Sıra No.	
CİR No.		9856		290		28574		21/04/2009	
Sahile No.		Sahile No.		Sahile No.		Sahile No.		Sahile No.	
Sıra No.		Sıra No.		Sıra No.		Sıra No.		Sıra No.	
Tarih		Tarih		Tarih		Tarih		Tarih	

ATILMA Ş. 2008

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Köyü		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Sokağı		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Mevkii		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Pafta No.		Ada No.		Parçesi No.		Niteligi		Yüzölçümü	
347		10		10		B.A.K. İŞYERİ VE ARSASI		ha m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>	
Sınırı		Planlıdır		Planlıdır		Planlıdır		Planlıdır	
Zemin Sistem No : 35092847		Zemin Sistem No : 35092847		Zemin Sistem No : 35092847		Zemin Sistem No : 35092847		Zemin Sistem No : 35092847	
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.	
0,00		Depo		270004444879		2.BODURUM		2	
Edinme Sebebi		Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde.		YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009		YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009		YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009	
Sahibi		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
Geldisi		Yevmiye No.		CİR No.		Sahile No.		Sıra No.	
CİR No.		9856		290		28573		21/04/2009	
Sahile No.		Sahile No.		Sahile No.		Sahile No.		Sahile No.	
Sıra No.		Sıra No.		Sıra No.		Sıra No.		Sıra No.	
Tarih		Tarih		Tarih		Tarih		Tarih	

ATILMA Ş. 2008

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Köyü		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Sokağı		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Mevkii		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Pafta No.		Ada No.		Parçesi No.		Niteligi		Yüzölçümü	
347		10		10		B.A.K. İŞYERİ VE ARSASI		ha m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>	
Sınırı		Planlıdır		Planlıdır		Planlıdır		Planlıdır	
Zemin Sistem No : 35092848		Zemin Sistem No : 35092848		Zemin Sistem No : 35092848		Zemin Sistem No : 35092848		Zemin Sistem No : 35092848	
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.	
0,00		Depo		270004444879		2.BODURUM		3	
Edinme Sebebi		Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde.		YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009		YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009		YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009	
Sahibi		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
Geldisi		Yevmiye No.		CİR No.		Sahile No.		Sıra No.	
CİR No.		9856		290		28574		21/04/2009	
Sahile No.		Sahile No.		Sahile No.		Sahile No.		Sahile No.	
Sıra No.		Sıra No.		Sıra No.		Sıra No.		Sıra No.	
Tarih		Tarih		Tarih		Tarih		Tarih	

ATILMA Ş. 2008

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Köyü		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Sokağı		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Mevkii		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT		ESENLYURT	
Pafta No.		Ada No.		Parçesi No.		Niteligi		Yüzölçümü	
347		10		10		B.A.K. İŞYERİ VE ARSASI		ha m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>	
Sınırı		Planlıdır		Planlıdır		Planlıdır		Planlıdır	
Zemin Sistem No : 35092849		Zemin Sistem No : 35092849		Zemin Sistem No : 35092849		Zemin Sistem No : 35092849		Zemin Sistem No : 35092849	
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.	
0,00		Depo		270004444879		2.BODURUM		4	
Edinme Sebebi		Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde.		YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009		YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009		YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009	
Sahibi		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
Geldisi		Yevmiye No.		CİR No.		Sahile No.		Sıra No.	
CİR No.		9856		290		28573		21/04/2009	
Sahile No.		Sahile No.		Sahile No.		Sahile No.		Sahile No.	
Sıra No.		Sıra No.		Sıra No.		Sıra No.		Sıra No.	
Tarih		Tarih		Tarih		Tarih		Tarih	

ATILMA Ş. 2008

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199



**Türkiye Cumhuriyeti**  
**TAPU SENEDİ**

İli: İSTANBUL  
İlçesi: ESENLYURT  
Mahallesi: ESENLYURT  
Köyü: ESENLYURT  
Sokağı: ESENLYURT  
Mevki: ESENLYURT

Pafta No: 347 Ada No: 10 Parsel No: 10 Niteği: B.A.K.İŞYERİ VE ARSASI Yüzölçümü: 44.448,79 m2

Sınır: Planlıdır

Zemin Sistem No: 35092851

Satış Bedeli: 0,00 Niteği: Depo Arsa Payı: 27000444879 Blok No: 2 BODURLU Kat No: 5

Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde, YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009

Edinme Sebebi: KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sahibi: KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Geçitli	Yerleşme No.	Cilt No.	Sahite No.	Sıra No.	Tarih	Gibi
Cilt No.	9856	290	28576		21/04/2009	Cilt No.
Sahite No.						Sahite No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

ATILMA A.Ş. 2008 Diğer Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır. Şirk. No: 199

**Türkiye Cumhuriyeti**  
**TAPU SENEDİ**

İli: İSTANBUL  
İlçesi: ESENLYURT  
Mahallesi: ESENLYURT  
Köyü: ESENLYURT  
Sokağı: ESENLYURT  
Mevki: ESENLYURT

Pafta No: 347 Ada No: 10 Parsel No: 10 Niteği: B.A.K.İŞYERİ VE ARSASI Yüzölçümü: 44.448,79 m2

Sınır: Planlıdır

Zemin Sistem No: 35092851

Satış Bedeli: 0,00 Niteği: Depo Arsa Payı: 27000444879 Blok No: 2 BODURLU Kat No: 6

Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde, YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009

Edinme Sebebi: KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sahibi: KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Geçitli	Yerleşme No.	Cilt No.	Sahite No.	Sıra No.	Tarih	Gibi
Cilt No.	9856	290	28577		21/04/2009	Cilt No.
Sahite No.						Sahite No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

ATILMA A.Ş. 2008 Diğer Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır. Şirk. No: 199

**Türkiye Cumhuriyeti**  
**TAPU SENEDİ**

İli: İSTANBUL  
İlçesi: ESENLYURT  
Mahallesi: ESENLYURT  
Köyü: ESENLYURT  
Sokağı: ESENLYURT  
Mevki: ESENLYURT

Pafta No: 347 Ada No: 10 Parsel No: 10 Niteği: B.A.K.İŞYERİ VE ARSASI Yüzölçümü: 44.448,79 m2

Sınır: Planlıdır

Zemin Sistem No: 35092851

Satış Bedeli: 0,00 Niteği: Depo Arsa Payı: 127000444879 Blok No: 2 BODURLU Kat No: 7

Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde, YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009

Edinme Sebebi: KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sahibi: KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Geçitli	Yerleşme No.	Cilt No.	Sahite No.	Sıra No.	Tarih	Gibi
Cilt No.	9856	290	28578		21/04/2009	Cilt No.
Sahite No.						Sahite No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

ATILMA A.Ş. 2008 Diğer Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır. Şirk. No: 199

**Türkiye Cumhuriyeti**  
**TAPU SENEDİ**

İli: İSTANBUL  
İlçesi: ESENLYURT  
Mahallesi: ESENLYURT  
Köyü: ESENLYURT  
Sokağı: ESENLYURT  
Mevki: ESENLYURT

Pafta No: 347 Ada No: 10 Parsel No: 10 Niteği: B.A.K.İŞYERİ VE ARSASI Yüzölçümü: 44.448,79 m2

Sınır: Planlıdır

Zemin Sistem No: 35092861

Satış Bedeli: 0,00 Niteği: Depo Arsa Payı: 890791444879 Blok No: 2 ZEMİN Kat No: 16

Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde, YON PLANI :Yönetim Planı : 18/02/2009

Edinme Sebebi: KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sahibi: KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Geçitli	Yerleşme No.	Cilt No.	Sahite No.	Sıra No.	Tarih	Gibi
Cilt No.	9856	290	28587		21/04/2009	Cilt No.
Sahite No.						Sahite No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

ATILMA A.Ş. 2008 Diğer Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır. Şirk. No: 199



LARGE

11.01.2010

ESENYURT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: 25.11.2010 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Değerleme Talebi

Belediyezir arazılar içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 347 Ada 10 no'lu Parselde yer alan 3 bağımsız bölüme ilişkin tapu harcı ile ilgili güncel takyimat bilgilerini serimlenmiş şekilde Gözetilmiş saygılarımla arz ederim.

Güler YILDIRIM  
Arge Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Şirket Ortaklığı

ARGE  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Muhürümlü Sicil No: 27.02.2009/13  
No: 27.02.2009/13  
Tic. Sicil No: 27.02.2009/13

T.C.  
ESENYURT KATİBAKANLIĞI  
ESENYURT  
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

Tayınmaz üzerinde bir  
hangisi bilgisi

LARGE

11.01.2010

ESENYURT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: 25.11.2010 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Değerleme Talebi

Belediyezir arazılar içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 347 Ada 10 no'lu Parselde yer alan 2 bağımsız bölüme ilişkin tapu harcı ile ilgili güncel takyimat bilgilerini serimlenmiş şekilde Gözetilmiş saygılarımla arz ederim.

Güler YILDIRIM  
Arge Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Şirket Ortaklığı

ARGE  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Muhürümlü Sicil No: 27.02.2009/13  
No: 27.02.2009/13  
Tic. Sicil No: 27.02.2009/13

T.C.  
ESENYURT KATİBAKANLIĞI  
ESENYURT  
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

Tayınmaz üzerinde bir  
hangisi bilgisi

LARGE

11.01.2010

ESENYURT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: 25.11.2010 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Değerleme Talebi

Belediyezir arazılar içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 347 Ada 10 no'lu Parselde yer alan 3 bağımsız bölüme ilişkin tapu harcı ile ilgili güncel takyimat bilgilerini serimlenmiş şekilde Gözetilmiş saygılarımla arz ederim.

Güler YILDIRIM  
Arge Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Şirket Ortaklığı

ARGE  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Muhürümlü Sicil No: 27.02.2009/13  
No: 27.02.2009/13  
Tic. Sicil No: 27.02.2009/13

T.C.  
ESENYURT KATİBAKANLIĞI  
ESENYURT  
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

Tayınmaz üzerinde bir  
hangisi bilgisi

LARGE

11.01.2010

ESENYURT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: 25.11.2010 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Değerleme Talebi

Belediyezir arazılar içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 347 Ada 10 no'lu Parselde yer alan 3 bağımsız bölüme ilişkin tapu harcı ile ilgili güncel takyimat bilgilerini serimlenmiş şekilde Gözetilmiş saygılarımla arz ederim.

Güler YILDIRIM  
Arge Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Şirket Ortaklığı

ARGE  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Muhürümlü Sicil No: 27.02.2009/13  
No: 27.02.2009/13  
Tic. Sicil No: 27.02.2009/13

T.C.  
ESENYURT KATİBAKANLIĞI  
ESENYURT  
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

Tayınmaz üzerinde bir  
hangisi bilgisi



LARGE

11.01.2011

ESENYURT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

Bilgi 25.11.2010 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Değerleme Talebi

Beldeyimiz sınırları içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi ,347 Ada 10 no'lu Parselde yer alan 5 bahçesiz bölünmüştür ruşenname ile ilgili genel teklifleri bilgilerinize sunarak gerekmedikçe Geceği uygulamakla arz ederim.

Güler YILDIRIM  
Arge Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Şirket Ortakçısı

ARGE  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Muharrefe Sok. No:10/1 Kat: 10/1  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

T.C.  
ESENYURT KAYMAKAMLIĞI  
ESENYURT  
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

Tapezime ilerinde her  
hangisi tekliflerdir.  
12.1.2011

LARGE

11.01.2011

ESENYURT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

Bilgi 25.11.2010 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Değerleme Talebi

Beldeyimiz sınırları içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi ,347 Ada 10 no'lu Parselde yer alan 5 bahçesiz bölünmüştür ruşenname ile ilgili genel teklifleri bilgilerinize sunarak gerekmedikçe Geceği uygulamakla arz ederim.

Güler YILDIRIM  
Arge Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Şirket Ortakçısı

ARGE  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Muharrefe Sok. No:10/1 Kat: 10/1  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

T.C.  
ESENYURT KAYMAKAMLIĞI  
ESENYURT  
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

Tapezime ilerinde her  
hangisi tekliflerdir.  
12.1.2011

LARGE

11.01.2011

ESENYURT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

Bilgi 25.11.2010 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Değerleme Talebi

Beldeyimiz sınırları içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi ,347 Ada 10 no'lu Parselde yer alan 7 bahçesiz bölünmüştür ruşenname ile ilgili genel teklifleri bilgilerinize sunarak gerekmedikçe Geceği uygulamakla arz ederim.

Güler YILDIRIM  
Arge Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Şirket Ortakçısı

ARGE  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Muharrefe Sok. No:10/1 Kat: 10/1  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

T.C.  
ESENYURT KAYMAKAMLIĞI  
ESENYURT  
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

Tapezime ilerinde her  
hangisi tekliflerdir.  
12.1.2011

LARGE

11.01.2011

ESENYURT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

Bilgi 25.11.2010 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Değerleme Talebi

Beldeyimiz sınırları içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi ,347 Ada 10 no'lu Parselde yer alan 15 bahçesiz bölünmüştür ruşenname ile ilgili genel teklifleri bilgilerinize sunarak gerekmedikçe Geceği uygulamakla arz ederim.

Güler YILDIRIM  
Arge Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Şirket Ortakçısı

ARGE  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Muharrefe Sok. No:10/1 Kat: 10/1  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

T.C.  
ESENYURT KAYMAKAMLIĞI  
ESENYURT  
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

Tapezime ilerinde her  
hangisi tekliflerdir.  
12.1.2011

Esenyurt İlçesi: 209 Ada 10  
Parsel 16 no'lu Parselde depo  
inşaatına başlanmıştır.  
Tapu: 9/8/2009 tarihli ruşenname  
num: 17. 225. 002 658 716  
d. devranlı Tapu. Makuldir  
Arge Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
12.1.2011



**Ek.2.**



T.C  
İSTANBUL  
ESEN YURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI : M.34.6.ESB.013/25584  
KONU : 347 ada 10 parsel Hk.

30.12.2010

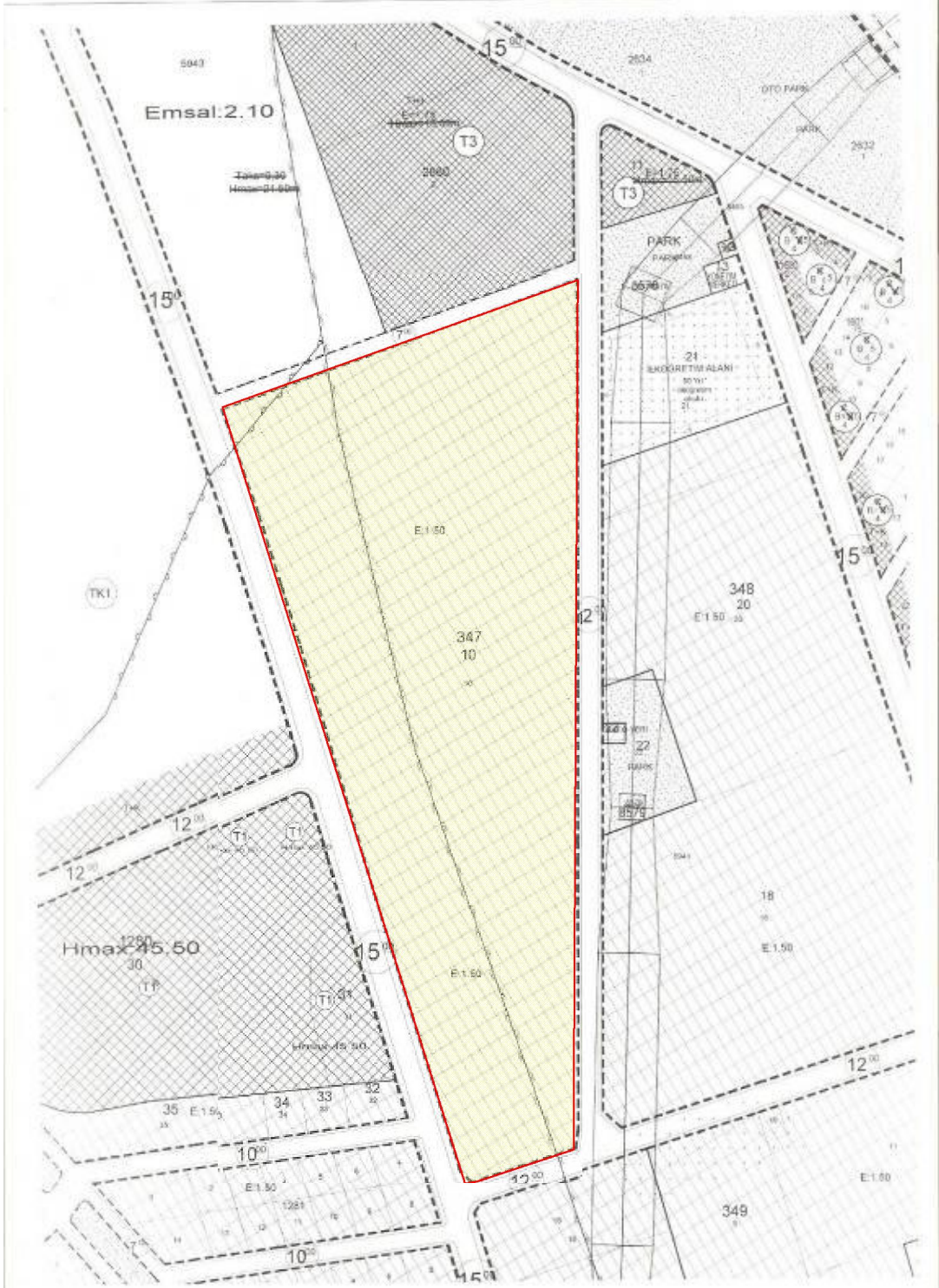
Sn: Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Meşrutiyet mah. Hacı Mansur sk. Başak Apt. No:32/C  
Osmanbey/İst.

İlgi: 29.12.2010 tarih ve 53183 sayılı yazınız.  
İlgi yazınızda belirtmiş olduğunuz Esenyurt 347 ada 10 parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.10.2010 tarih ve 2368 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt 4. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Emsal:1,50 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında** kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

BAŞKAN ADINA

Selahattin BOYRAZ  
Başkan Yardımcısı





**Ek.3.**

**ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

10.05.2010  
İSTANBUL

Yapı Denetim Hizmeti tarafımızdan yürütülmekte olan İstanbul İli, ESENYURT İlçesi NAMIK KEMAL MAH. ESENYURT/İST. adresindeki ve tapununun 24c-2d pafta, 347 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı arsa/arazi üzerinde yapılmış olan KİLER G.Y.O. A.Ş.'a ait yapının % 100 seviye, işbirime ve iskan başvurusu 23.03.2009 tarihinde yapılmıştır. Bilginize sunar, iyi çalışmalar dileriz.

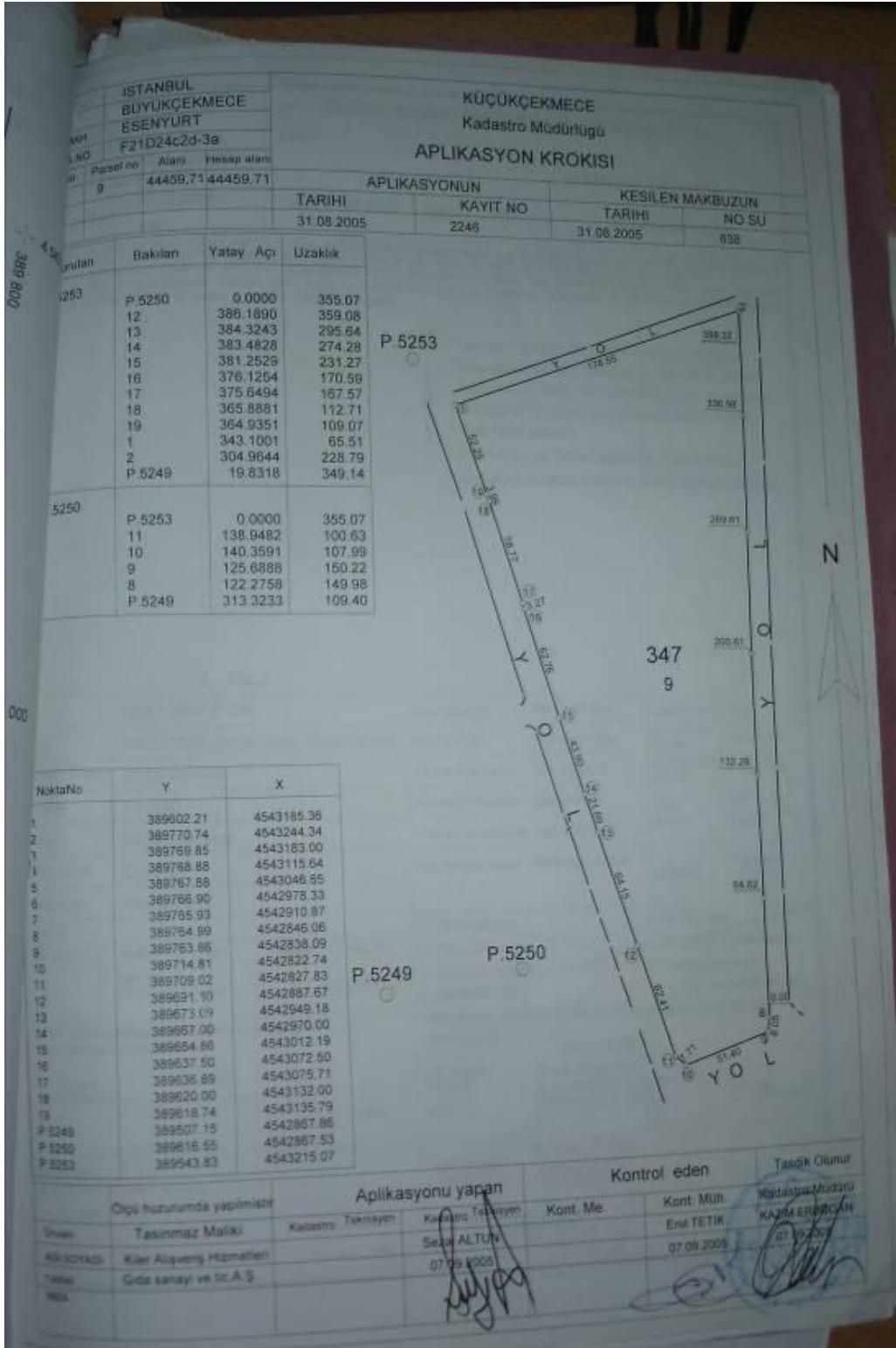
**AKS PROJE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.**

AKS PROJE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.  
Konağı: Mh. Fatih/No:10/Çamlıca 51  
Nispetiye Adı. No:27/1. Kat: 2. L. Levent/İST  
Tel: 0212 284 18 50 / 0212 284 18 51  
İst. Tic. Sic. No: 267245-501637  
E-posta: aks@aksproje.com.tr





Ek.4.





Ek.5.

**YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ**

1. Yapı adı ve adresi Yapı adı: <b>YATIRIM MENKUL DE ERLEME VE DANI MANLIK A. .</b> Adres: <b>...</b>		2. Yapı türü ve sınıfı Yapı türü: <b>...</b> Yapı sınıfı: <b>...</b>		3. Yapı alanı ve sınırları Alan no: <b>...</b> Sınır ölçüleri: <b>...</b>		4. Yapı inşaatı için alınan izinler İnşaat izni: <b>...</b> Kullanma izni: <b>...</b>		5. Yapı inşaatı için alınan izinler İnşaat izni: <b>...</b> Kullanma izni: <b>...</b>	
6. Yapı sahibinin bilgileri Adı: <b>...</b> T.C. Kimlik No: <b>...</b> Mersis No: <b>...</b>		7. Yapı müteahhidinin bilgileri Adı: <b>...</b> T.C. Kimlik No: <b>...</b> Mersis No: <b>...</b>		8. Sanayi Şefinin bilgileri Adı: <b>...</b> T.C. Kimlik No: <b>...</b> Mersis No: <b>...</b>		9. Belge düzenleniş tarihi Tarih: <b>...</b>		10. Belge düzenleniş yeri Yer: <b>...</b>	
11. Yapı ile ilgili özellikler 11.1. Yapı türü: <b>...</b> 11.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 11.3. Yapı alanı: <b>...</b>		12. Yapı ile ilgili özellikler 12.1. Yapı türü: <b>...</b> 12.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 12.3. Yapı alanı: <b>...</b>		13. Yapı ile ilgili özellikler 13.1. Yapı türü: <b>...</b> 13.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 13.3. Yapı alanı: <b>...</b>		14. Yapı ile ilgili özellikler 14.1. Yapı türü: <b>...</b> 14.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 14.3. Yapı alanı: <b>...</b>		15. Yapı ile ilgili özellikler 15.1. Yapı türü: <b>...</b> 15.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 15.3. Yapı alanı: <b>...</b>	
16. Yapı ile ilgili özellikler 16.1. Yapı türü: <b>...</b> 16.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 16.3. Yapı alanı: <b>...</b>		17. Yapı ile ilgili özellikler 17.1. Yapı türü: <b>...</b> 17.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 17.3. Yapı alanı: <b>...</b>		18. Yapı ile ilgili özellikler 18.1. Yapı türü: <b>...</b> 18.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 18.3. Yapı alanı: <b>...</b>		19. Yapı ile ilgili özellikler 19.1. Yapı türü: <b>...</b> 19.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 19.3. Yapı alanı: <b>...</b>		20. Yapı ile ilgili özellikler 20.1. Yapı türü: <b>...</b> 20.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 20.3. Yapı alanı: <b>...</b>	
21. Yapı ile ilgili özellikler 21.1. Yapı türü: <b>...</b> 21.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 21.3. Yapı alanı: <b>...</b>		22. Yapı ile ilgili özellikler 22.1. Yapı türü: <b>...</b> 22.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 22.3. Yapı alanı: <b>...</b>		23. Yapı ile ilgili özellikler 23.1. Yapı türü: <b>...</b> 23.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 23.3. Yapı alanı: <b>...</b>		24. Yapı ile ilgili özellikler 24.1. Yapı türü: <b>...</b> 24.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 24.3. Yapı alanı: <b>...</b>		25. Yapı ile ilgili özellikler 25.1. Yapı türü: <b>...</b> 25.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 25.3. Yapı alanı: <b>...</b>	
26. Yapı ile ilgili özellikler 26.1. Yapı türü: <b>...</b> 26.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 26.3. Yapı alanı: <b>...</b>		27. Yapı ile ilgili özellikler 27.1. Yapı türü: <b>...</b> 27.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 27.3. Yapı alanı: <b>...</b>		28. Yapı ile ilgili özellikler 28.1. Yapı türü: <b>...</b> 28.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 28.3. Yapı alanı: <b>...</b>		29. Yapı ile ilgili özellikler 29.1. Yapı türü: <b>...</b> 29.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 29.3. Yapı alanı: <b>...</b>		30. Yapı ile ilgili özellikler 30.1. Yapı türü: <b>...</b> 30.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 30.3. Yapı alanı: <b>...</b>	
31. Yapı ile ilgili özellikler 31.1. Yapı türü: <b>...</b> 31.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 31.3. Yapı alanı: <b>...</b>		32. Yapı ile ilgili özellikler 32.1. Yapı türü: <b>...</b> 32.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 32.3. Yapı alanı: <b>...</b>		33. Yapı ile ilgili özellikler 33.1. Yapı türü: <b>...</b> 33.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 33.3. Yapı alanı: <b>...</b>		34. Yapı ile ilgili özellikler 34.1. Yapı türü: <b>...</b> 34.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 34.3. Yapı alanı: <b>...</b>		35. Yapı ile ilgili özellikler 35.1. Yapı türü: <b>...</b> 35.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 35.3. Yapı alanı: <b>...</b>	
36. Yapı ile ilgili özellikler 36.1. Yapı türü: <b>...</b> 36.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 36.3. Yapı alanı: <b>...</b>		37. Yapı ile ilgili özellikler 37.1. Yapı türü: <b>...</b> 37.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 37.3. Yapı alanı: <b>...</b>		38. Yapı ile ilgili özellikler 38.1. Yapı türü: <b>...</b> 38.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 38.3. Yapı alanı: <b>...</b>		39. Yapı ile ilgili özellikler 39.1. Yapı türü: <b>...</b> 39.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 39.3. Yapı alanı: <b>...</b>		40. Yapı ile ilgili özellikler 40.1. Yapı türü: <b>...</b> 40.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 40.3. Yapı alanı: <b>...</b>	
41. Yapı ile ilgili özellikler 41.1. Yapı türü: <b>...</b> 41.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 41.3. Yapı alanı: <b>...</b>		42. Yapı ile ilgili özellikler 42.1. Yapı türü: <b>...</b> 42.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 42.3. Yapı alanı: <b>...</b>		43. Yapı ile ilgili özellikler 43.1. Yapı türü: <b>...</b> 43.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 43.3. Yapı alanı: <b>...</b>		44. Yapı ile ilgili özellikler 44.1. Yapı türü: <b>...</b> 44.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 44.3. Yapı alanı: <b>...</b>		45. Yapı ile ilgili özellikler 45.1. Yapı türü: <b>...</b> 45.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 45.3. Yapı alanı: <b>...</b>	
46. Yapı ile ilgili özellikler 46.1. Yapı türü: <b>...</b> 46.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 46.3. Yapı alanı: <b>...</b>		47. Yapı ile ilgili özellikler 47.1. Yapı türü: <b>...</b> 47.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 47.3. Yapı alanı: <b>...</b>		48. Yapı ile ilgili özellikler 48.1. Yapı türü: <b>...</b> 48.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 48.3. Yapı alanı: <b>...</b>		49. Yapı ile ilgili özellikler 49.1. Yapı türü: <b>...</b> 49.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 49.3. Yapı alanı: <b>...</b>		50. Yapı ile ilgili özellikler 50.1. Yapı türü: <b>...</b> 50.2. Yapı sınıfı: <b>...</b> 50.3. Yapı alanı: <b>...</b>	





**YAPI RUHSATI**

1. Başvuru veren kurum: **Fşanyurt Belediye Başkanlığı**  
2. Ruhsatın verildiği amaç:  Yeni yapı  İnan  Kat beşeri  Tazminat  Kurulum değişikliği  Fosseptik  İkinci dekan  Başka bir amaç  Yeniden  Paralel yan plan yapı

3. Ruhsatın onay tarihi: **05.10.2005** 4. Ruhsat no: **05.10.2005/3612**  
5. Yıkılma no: **24-21** 6. Adı no: **347** 7. Plan no: **9**  
8. Yıkılma no: **24-30**

9. İnşaat durumu tarihi ve no: **26.09.2005/2917**  
10. İnşaat durumu tarihi ve no: **26.09.2005/16250**

11. Parçenin kuduşma imza ve adresi (m<sup>2</sup>): **K.D.V.G.A./4645931** 12. Tapu tesadüki belgeyi veren kurum: **B.Gökmece Tapu Md.**  
13. Tapu tesadüki belgeyi tarihi ve no: **26.09.2005/16250**

14. Zemin ölçüsü onay tarihi: **11.09.2005** 15. ÇED raporu onay tarihi: **20** 16. Planlanan inşaat başlangıcı tarihi: **20** 17. Planlanan inşaat bitme tarihi: **20** 18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: **20**

**YAPI SAHİBİNİN** 19. Adı soyadı, ünvanı: **Kiler Akşurcu Hizmetleri A.Ş.** 20. Bağlı olduğu vergi dairesi: **Marmara Kurumları** 21. Vergi dairesi sicil no: **562004065**

**YAPI MÜTEAHHİDİNİN** 24. Adı soyadı, ünvanı: **Taşyapı İnş. Müh. Tic. Ltd. Şti.** 26. Kurum sicil no: **467762/389324** 27. Bağlı olduğu vergi dairesi: **6.0. Paşa Cad. No: 18** 28. Vergi dairesi sicil no: **6.0. Paşa Cad. No: 18** 29. Sığortası tarihi ve no: **Güngören / İST.**

**ŞANTİYE SEFİNİN** 34. Adı soyadı, ünvanı: **23. İnşaat** 35. Adı soyadı, ünvanı: **23. İnşaat** 36. Oda sicil no: **23. İnşaat** 37. Oda sicil no: **23. İnşaat** 38. Oda sicil no: **23. İnşaat** 39. Oda sicil no: **23. İnşaat**

42. Yapının kullanılma amaçları: **DEPO** 43. Üstü sayı: **6** 44. Yüzölçümü (m<sup>2</sup>): **63.368** 45. Beton yapı sayı: **1** 46. Toplam yapı sayı: **1** 47. Yapının taban alanı (m<sup>2</sup>): **24.681** 48. Toplam taban alanı (m<sup>2</sup>): **24.681**

49. Yapıda bölünmez bölüm sayısı: **6** 50. Toplam bölünmez bölüm sayısı: **6** 51. Yapı inşaat alanı (m<sup>2</sup>): **79.308** 52. Toplam yapı inşaat alanı (m<sup>2</sup>): **79.308**

53. Yapının yol kenarı ahşap kat sayısı: **1** 54. Yapının yol kenarı yapı kat sayısı: **2** 55. Yapının toplam kat sayısı: **3** 56. İlahe kat sayısı: **-**

57. Yapının yüksekliği (m): **13.50** 58. İlahe kat yüksekliği (m): **-** 59. Yapının en geniş boyu: **3** 60. Yapının en derin boyu: **A**

61. 1 m<sup>2</sup> malzeme miktarı (kg): **24.380.020 kg** 62. Yapının inşaat maliyeti (TL): **5.151.395 TL** 63. Arazi dahil yapının maliyeti (TL): **30.433.395 TL**

**YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER**

66. ISITMA SİSTEMİ:  Üstten inenli kalorifer  Bina içi kalorifer  Kat kaloriferi  Doğalgaz sobası  Soba  Kâna

67. TESİSATLAR:  Yangın tesisatı  Paratoner  Haberciler tes.  Elektrik  Karallı sayın  Jeneratör  Fosseptik  Haridor  Antma

68. SICAK SU:  Termosifon  Doğalgaz  Solben  LPG  Kombi  Rul-öl  Güneş kolektörü  Elektrik  Müsterek  Kâh yakıt  Termal

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI:  Kömürlük  Bğınak  Otopark  Yangın merdiveni  Asansör  Ornak depo  Kâpıcı dairesi  Bekçi kulübesi  Su deposu  Kuyu boyu  Sehir suyu

70. YAPIM SİSTEMLERİ:  Yığma (Kâgıt)  İskeler (Kâgıt)  Çelik  Ahşap  Betonarme  Tünel kâp  Yarıdekor döşeme

71. KULLANILAN MALZEME:  Brıkot  Beton Blok  Tuğla  Hâfif panel  Tâs  S. panel  Ahşap  Kâpıcı  Gazbeton

72. DÖŞEME:  İtık kâp  Marmer döşeme  Asfalt  Ahşap  Kâset döşeme

**YAPI PROJELERİ**

74. Adı Soyadı: **Mohmet Emin İUG** 75. Oda sicil no: **15589** 76. Baş inşaat no: **36-4617** 77. Adresi: **Zuhuratbaşı Mah. Rıdvan Toktu Sk. No: 12 B. Blok** 78. İmar:

74. Adı Soyadı: **O. Çenkiler** 75. Oda sicil no: **49067** 76. Baş inşaat no: **36-23550** 77. Adresi: **Sarıyeri Mah. Yarıoğlu Mah. Köprübaşı / İST.** 78. İmar:

74. Adı Soyadı: **Enver PAKYÜREK** 75. Oda sicil no: **24581** 76. Baş inşaat no: **36-26581** 77. Adresi: **Mandıra Sk. No: 27/5 Köprübaşı / İST.** 78. İmar:

74. Adı Soyadı: **Erkan ALİOĞLU** 75. Oda sicil no: **42032** 76. Baş inşaat no: **0572** 77. Adresi: **Abdülhak. Cd. 37/5 Bayrampaşa / İST.** 78. İmar:

74. Adı Soyadı: **Adnan ERTÜRK** 75. Oda sicil no: **2036** 76. Baş inşaat no: **25250** 77. Adresi: **Mehtap Cd. No: 77/6 B. Gökmece / İST.** 78. İmar:

**PROJE MÜELLİFLERİNİN**

79. İmza: **Jeo.**



Ruhsat Takip No: 0000077

1. Ruhsatın verildiği tarih: 05.05.2005 / 39

2. Ruhsatın sona erdiği tarih: 11.04.2005

3. Ruhsatın verildiği tarih: 2008 / 1927

4. Ruhsatın sona erdiği tarih: 14 / 09 / 2005 -2983

5. Parçanın planı sayı: 24c-2d, 24c-3a

6. Adı: 347

7. Parçanın planı: 10

8. İnşaat planı sayı: 05.05.2005 / 39

9. Parçanın planı sayı: 14 / 09 / 2005 -2983

10. İnşaat planı sayı: 14 / 09 / 2005 -2983

11. Parçanın kullanım alanı ve alanı (m<sup>2</sup>): K.D.K.Ç.A - 44.448,79 m<sup>2</sup>

12. Tapu tescil belgesi numarası: BÜYÜKÇEKİRCE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

13. Tapu tescil belgesi numarası: 25.01.2008 / 1511

14. Zemin etabı sayı: 11.04.2005

15. ÇED raporu sayı: /20

16. Planların inşaatı başlama tarihi: /20

17. Planların inşaatı bitirme tarihi: /20

18. Ruhsatın iptali tarihi: /20

19. Adı soyadı, ünvan: BİSKON YAPI A.Ş.

20. Bağlı olduğu vergi dairesi: GÜNGÖREN

21. Vergi dairesi sicil no: 562 035 1745

22. Adres: Merkez.mah. G.O.Paşa Cad.No:28 Güngören/İst

23. İmza: [İmza]

24. Adı soyadı, ünvan: BİSKON YAPI A.Ş.

25. Hukuki durumu: Özel Kamu

26. Kurum sicil no: 563609

27. Bağlı olduğu vergi dairesi: GÜNGÖREN

28. Vergi dairesi sicil no: 562 035 1745

29. Sigorta sicil no:

30. Sözleşme sicil no:

31. Mütehitlik karnesi no:

32. Adres: Merkez.mah. G.O.Paşa Cad.No:28 Güngören/İst

33. İmza: [İmza]

34. Adres:

35. Oda sicil no:

36. Büro tescil no:

37. Oda belge no:

38. Sigorta sicil no:

39. Sözleşme tarihi ve no:

40. Adres:

41. İmza:

42. Yapının inşaatlarının kullanma amacı:

43. Ünite sayısı: 3

44. Yüzölçümü (m<sup>2</sup>): 51.973,00m<sup>2</sup>

45. Benzer yapı sayısı: 1

46. Toplak yapı sayısı: 1

47. Yapının taban alanı (m<sup>2</sup>): 24.681,00 m<sup>2</sup>

48. Toplak taban alanı (m<sup>2</sup>): 24.681,00 m<sup>2</sup>

49. Yapının bağlanma bölüm sayısı: 3+6

50. Toplam bağlanma bölüm sayısı: 9

51. Yapı inşaat alanı (m<sup>2</sup>): 79.308,00 m<sup>2</sup>

52. Toplam yapı inşaat alanı (m<sup>2</sup>): 79.308,00 m<sup>2</sup>

53. Yapının yer kat sayı: 1

54. Yapının yer kat sayı: 2

55. Yapının toplam kat sayı: 3

56. Döşeme kat sayı: 3

57. Yapının yüksekliği (m): 12,500 mtl.

58. Döşeme kat yüksekliği (m): 3

59. Yapının arazi: 3

60. Yapının grubu: A

61. Yapının inşaat maliyeti (YTL.): 29.740.500,00 YTL.

62. Yapının arazi değeri (YTL.): 5.151.375,00YTL.

63. Yapının arazi değeri (YTL.): 5.151.375,00YTL.

64. Arazi değeri yapının maliyeti (YTL.): 34.891.875,00 YTL.

65. ISITMA SİSTEMİ

66. YAKIT CİNSİ

67. TESİSLER

68. SICAK SU

69. KULLANILAN ALANLARI

70. YAPIM SİSTEMLERİ

71. KULLANILAN MALZEME

72. DÖŞEME

73. Onay Tarihi

74. Adı Soyadı

75. Oda Sicil No

76. Büro Tescil No

77. Oda Belge No

78. Adresi

79. İmza

80. İmza

81. İmza

82. İmza

83. İmza

84. İmza

85. İmza

86. İmza

87. İmza

88. İmza

89. İmza

90. İmza

91. İmza

92. İmza

93. İmza

94. İmza

95. İmza

96. İmza

97. İmza

98. İmza

99. İmza

100. İmza



**Ek.6.**











Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ek.7.

T.C. BEŞİKTAŞ BEŞİNCİ NOTERLÜĞÜ  
Etiler Barosu Sulhvanı Muhtar Evi Sok. No:45  
Beşiktaş - İSTANBUL  
ÖRNEK

31 EKİM 2007

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

№ 332-67

Tarih : 05.12.2005 No : 400276

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Güler YILDIRIM**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Müslüm*  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI

T.C. BEŞİKTAŞ BEŞİNCİ NOTERLÜĞÜ  
Etiler Barosu Sulhvanı Muhtar Evi Sok. No:45  
Beşiktaş - İSTANBUL  
DANYAL TÖRMEKÇİ  
NOTER