

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.12.2011

R. No: 2011A508



ISO9001:2008  
FS 509685

KİLER GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
A.Ş.

ESENYURT'TA  
DEPOLAMA TESİSİ VE  
YÖNETİM BİNASI

ESENYURT / İSTANBUL

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2011 tarihinde 2011A508 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

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

### GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Depolama tesisi ve ofis

### TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

### İMAR DURUMU

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

- "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejandında
- Emsal: 1,50

### 30.12.2011 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

**66.520.000.-TL**

(Altmışaltımilyonüçyüzyirmibin.-Türk Lirası)

**35.220.000.-USD**

(Otuzbeşmilyonikiyüzyirmibin.-  
Amerikan Doları)

### 30.12.2011 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

**78.493.600.-TL**

(Yetmişsekizmilyondörtüzdoksanüçbinaltıyüz.  
Türk Lirası)

**41.559.600.-USD**

(Kırkbirmilyonbeşyüzellidokuzbinaltıyüz.-  
Amerikan Doları)

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

2- 1 USD= 1,8889.-TL, 1 EURO= 2,4438 kabul edilmiştir. USD ve Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

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

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

**Mehmet ASLAN**  
Değerleme Uzmanı (401124)

**Makbule YÖNEL MAYA**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

|   |           |
|---|-----------|
| <b>BÖLÜM 1</b>  | <b>7</b>  |
| <b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>   | <b>7</b>  |
| 1.1 Rapor Tarih ve Numarası   | 7         |
| 1.2 Rapor Türü  | 7         |
| 1.3 Raporu Hazırlayanlar  | 7         |
| 1.4 Değerleme Tarihi  | 7         |
| 1.5 Dayanak Sözleşmesi  | 7         |
| 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler   | 7         |
| 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar  | 8         |
| 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler   | 8         |
| 1.9 Şirket Bilgileri  | 8         |
| 1.10 Müşteri Bilgileri  | 8         |
| <b>BÖLÜM 2</b>  | <b>10</b> |
| <b>DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI</b>  | <b>10</b> |
| 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler  | 10        |
| 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı   | 10        |
| 2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı   | 10        |
| 2.1.3 Maliyet Yaklaşımı   | 10        |
| 2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)   | 11        |
| 2.2.2 Düzenli Likiditasyon Değeri   | 11        |
| 2.2.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)  | 11        |
| <b>BÖLÜM 3</b>  | <b>13</b> |
| <b>GENEL VE ÖZEL VERİLER</b>  | <b>13</b> |
| 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler   | 13        |
| 3.1.1 Demografik Veriler  | 13        |
| 3.1.2 Ekonomik Veriler  | 14        |
| 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi   | 15        |
| 3.2.1 İstanbul İli  | 15        |
| 3.2.2 Esenyurt İlçesi   | 17        |
| <b>BÖLÜM 4</b>  | <b>19</b> |
| <b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b>  | <b>19</b> |
| 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri  | 19        |
| 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri  | 19        |
| 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri  | 20        |
| 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri  | 20        |
| 4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi | 21        |
| 4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş  | 21        |
| 4.5 Hukuki Sorumluluk   | 21        |
| 4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)  | 22        |
| <b>BÖLÜM 5</b>  | <b>24</b> |
| <b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>   | <b>24</b> |
| 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri   | 24        |
| 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı   | 25        |
| 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri   | 25        |
| 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri  | 26        |
| 5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler  | 26        |
| <b>BÖLÜM 6</b>  | <b>28</b> |
| <b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ</b>  | <b>28</b> |
| <b>BÖLÜM 7</b>  | <b>30</b> |
| <b>TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER</b>  | <b>30</b> |
| 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler   | 30        |
| 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi  | 30        |
| 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi   | 30        |
| 7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi   | 32        |
| 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi   | 33        |
| <b>BÖLÜM 8</b>  | <b>35</b> |

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

|               |    |
|---------------|----|
| SONUÇ.....    | 35 |
| BÖLÜM 9 ..... | 37 |
| EKLER.....    | 37 |

**BÖLÜM 1**

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

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.11.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2011 tarihinde, 2011A508 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu aşağıda listelenen gayrimenkullerin 30.12.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Mehmet ASLAN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Makbule YÖNEL MAYA tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 21.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.11.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.11.2011 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

|  | Rapor-1   | Rapor-2   | Rapor-2                            |
|--|---|---|------------------------------------|
| Rapor Tarihi   | 19.11.2007                                      | 05.02.2008                                      | 10.03.2008                         |
| Rapor Numarası   | 2007A404-3                                      | 2007A41-3                                       | 2008REV132-3                       |
| Raporu Hazırlayanlar   | Sevgi Yasemin<br>Güleryüz-<br>Coşkun Kanberoğlu | Sevgi Yasemin<br>Güleryüz-<br>Coşkun Kanberoğlu | Işıl Dinçer -<br>Coşkun Kanberoğlu |
| Gayrimenkulün Toplam Değeri (Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımlarına Göre) | 37.252.000 YTL                                  | -   | -                                  |
| Gayrimenkulün Toplam Değeri (Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Net Bugünkü Değeri)  | 66.000.000. -YTL                                | 68.103.000. -YTL                                | 71.821.000. -YTL                   |

## 1.9 Şirket Bilgileri

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

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

## 1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Kiler caddesi, No:96, Esenyurt/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.



***BÖLÜM 2***

***DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI***

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 2

### DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

#### 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

##### 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

##### 2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

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

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

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2.2 Kullanılan Değer Tanımları

### 2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 2.2.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

### 2.2.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likidasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

***BÖLÜM 3***

***GENEL VE ÖZEL VERİLER***

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

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

##### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73 722 988 kişidir. 2010 yılında Türkiye nin yıllık nüfus artış hızı binde 15,88 olarak gerçekleşmiştir.

2010 yılında 81 ilden; 53'ünün nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 28 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -79,69), Çankırı (-32,70) ve Ardahan (binde -25,42)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzincan (binde 53,23)'dir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, % 5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, % 2,8 ile ise (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dur.

Ülkemizde ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin yaşı 29,1; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 29,8'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dur.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| İl       | Nüfus      | Nüfus (Şehir Merkezi) |
|----------|------------|-----------------------|
| İstanbul | 13.255.685 | 13.120.596            |
| Ankara   | 4.771.716  | 4.641.256             |
| İzmir    | 3.948.848  | 3.606.326             |
| Bursa    | 2.605.495  | 2.308.574             |
| Adana    | 2.085.225  | 1.836.432             |

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

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

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

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

Bu süreçte Türkiye’ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

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

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant

<sup>1</sup> TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
RAPOR NO: 2011A508

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

seviyesinde kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ilerki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelere biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır.

## 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 3.2.1 İstanbul İli



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

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

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

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.255.685 olarak belirlenmiştir.

İstanbul, Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ilinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine uyum sağlamıştır. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi ise kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadaı'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trańça Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütesinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

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

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





**BÖLÜM 4**

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

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

| İli                        | İstanbul       |               |                |  |       |
|----------------------------|----------------|---------------|----------------|--|-------|
| İlçesi                     | Esenyurt       |               |                |  |       |
| Köyü                       | Esenyurt       |               |                |  |       |
| Ada No                     | 347            |               |                |  |       |
| Parsel No                  | 10             |               |                |  |       |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği | Arsa           |               |                |  |       |
| Yüzölçümü                  | 44448,79       |               |                |  |       |
| Bağımsız Bölüm No          | Arsa Payı      | Kat No        | Niteliği       | Malik                                    | Hisse |
| 1                          | 127000/4444879 | 2. Bodrum Kat | Depo           | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Tam   |
| 2                          | 127000/4444879 | 2. Bodrum Kat | Depo           | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Tam   |
| 3                          | 127000/4444879 | 2. Bodrum Kat | Depo           | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Tam   |
| 4                          | 127000/4444879 | 2. Bodrum Kat | Depo           | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Tam   |
| 5                          | 127000/4444879 | 2. Bodrum Kat | Depo           | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Tam   |
| 6                          | 127000/4444879 | 2. Bodrum Kat | Depo           | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Tam   |
| 7                          | 127000/4444879 | 2. Bodrum Kat | Depo           | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Tam   |
| 16                         | 889079/4444879 | Zemin         | Ara Katlı Depo | Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Tam   |

#### 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İstanbul ili, Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 27.12.2011 tarih, saat 16:00 itibarıyla yapılan incelemede alınan onaylı takyidat belgelerine göre;

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

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

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

#### **16 No'lu Bağımsız Bölüm:**

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

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

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

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

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul ili, Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların kat irtifakı 19.03.2009 tarih, 6437 yevmiye ile kurulmuştur. Bu tarihten sonra değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

## 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 21.12.2011 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve 22.12.2011 tarihli onaylı imar durum belgesine göre taşınmazlar; 15.10.2010 onay tarihli "1/1000 ölçekli Esenyurt 4. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

- "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"
- Emsal: 1,50



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ✓ Ruhsat ve İzinler:

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

## Yapı Ruhsatı ve İzinler Özeti Tablo

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

## ✓ Yapı Denetim :

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

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

- Söz konusu taşınmazlar 21.04.2009 tarih, 9856 yevmiye numarası ile kat irtifakından, kat mülkiyetine geçiş işlemi gerçekleştirilmiştir.
- Söz konusu taşınmazlar 06.06.2008 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Esenyurt Revizyon Uygulama İmar Planı’nda, yapılaşma koşulları TAKS: 0,50, KAKS: 1,00, Hmax: 13,50 m. iken 15.10.2010 onay tarihli uygulama imar planı kapsamında Emsal: 1,50 şeklinde değişmiştir.

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

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

## 4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında Halka Arzdan sonra herhangi bir ipotek tesis edilmemiştir. Değerleme tarihi itibarıyla tespit edilen ipotegin ise Halka Arz aşaması sırasında mevcut olduğu göz önüne alınmış olduğundan konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

RAPOR NO: 2011A508

RAPOR TARİHİ: 30.12.2011

\*GİZLİDİR

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "evre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

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

## BÖLÜM 5

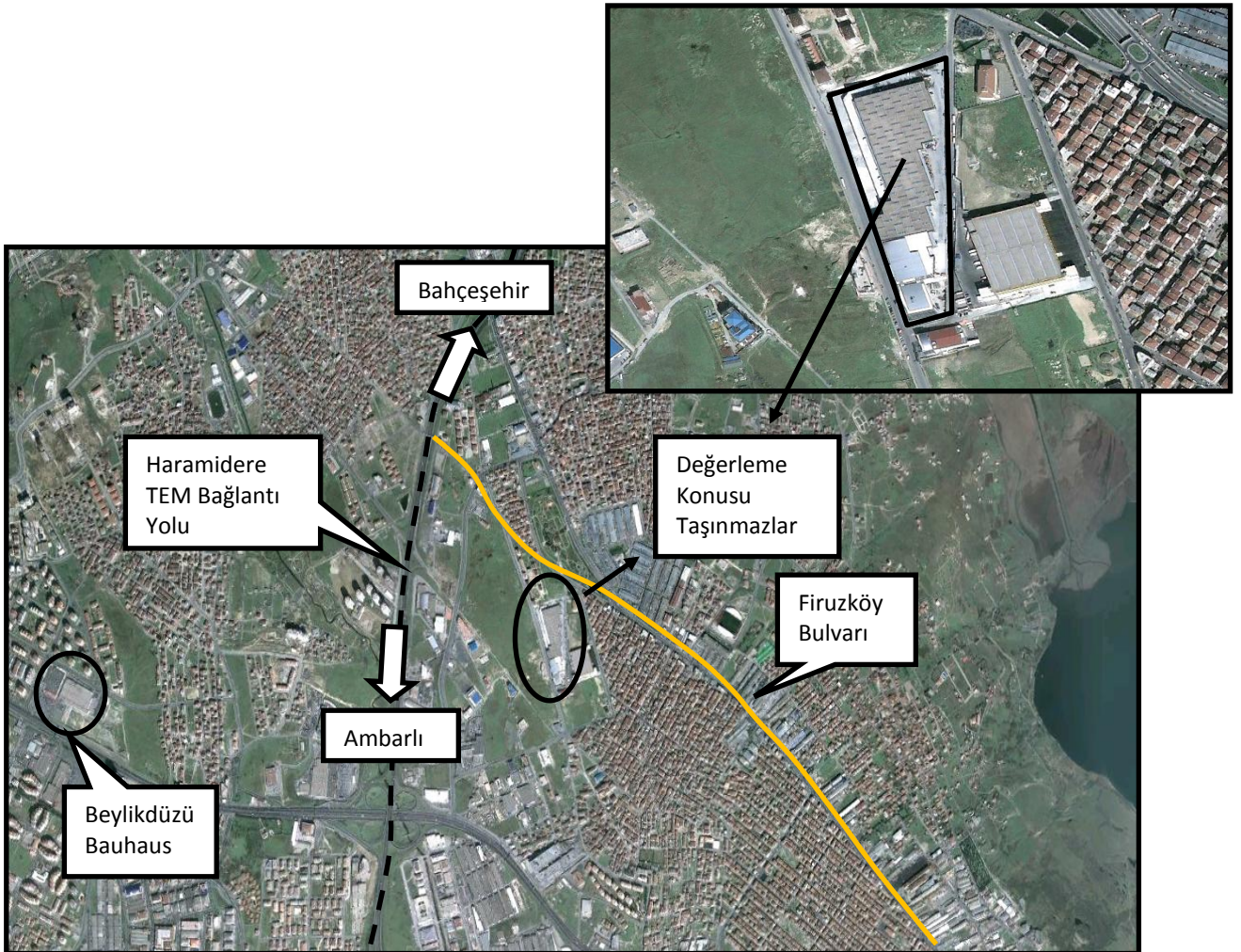
### GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar ulaşım açısından gerek E-5 Karayolu'na gerek TEM Otoyolu'na olan yakınlığı sebebiyle oldukça avantajlı bir bölgede konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Haramidere bölgesinde konumlanmakta olup, söz konusu bölgede lojistik depolar, sanayi tesisleri ve konut yoğunluklu bir yapılaşma gözlemlenmektedir. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olarak, Doğu Otomotiv, Horoz Lojistik, Esenyurt 80. Yıl İlköğretim Okulu, Torium Alışveriş Merkezi gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.





# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

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

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

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

Söz konusu ana gayrimenkulde, 2. bodrum katta, 7 adet depo, 1 adet ofis, 2. bodrum ara katta 1 adet ofis, 1. Bodrum katta 4 adet depo ve 1 adet ofis, 1. bodrum ara katta 1 adet ofis, zemin katta 1 adet ara katlı depo ve 1 adet ofis, zemin ara katta 1 adet ofis, 1. normal katta 1 adet ofis nitelikli bağımsız bölümler bulunmaktadır. Ana gayrimenkul içinde Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerin bulunduğu kat ve alansal bilgileri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

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

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

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

## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

| Bina Adı                 | A1- A2-A3 Blok  |
|--------------------------|---|
| <b>Toplam Bina Alanı</b> | 83.560 m <sup>2</sup> (Yasal ve mevcut durum) (Toplam Bina İnşaat Alanı)<br>41.348,58 m <sup>2</sup> (Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yasal ve mevcut durum alanı) |
| <b>Yaşı</b>              | ~3  |
| <b>İnşaat Tarzı</b>      | Betonarme karkas  |
| <b>İnşaat Nizamı</b>     | Ayrık Nizam   |

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Binanın Kat Adedi       | 4 kat (2 bodrum+zemin+asma kat)(Depolama Kısmı)<br>7 kat (Ofis kısmı) |
| Dış cephe               | Sıva üzeri boya, Alüminyum sandaviç panel                             |
| Elektrik                | Şebeke  |
| Isıtma Sistemi          | Merkezi ısıtma soğutma sistemi  |
| Su                      | Şebeke  |
| Kanalizasyon            | Mevcut  |
| Asansör                 | Mevcut  |
| Havalandırma Sistemi    | Mevcut  |
| Yangın Merdiveni        | Mevcut  |
| Yangın Söndürme Sistemi | Mevcut  |

## 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

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

## 5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 44.448,79 m<sup>2</sup> alana sahip üzerinde konumlanmıştır.
- Ana gayrimenkul 7 adet ofis, 12 adet depo olmak üzere toplam 19 bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Taşınmazın yakın çevresi, konut ve depolama tesislerinin bulunduğu bir yapılaşmaya sahiptir.
- 8 adet bağımsız bölüm toplam 41.348,58 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- Taşınmazların yapı kalitesi iyi seviyededir.
- Taşınmazlar yaklaşık 3 yaşındadır.
- Taşınmazlar bakımlı durumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 16 no'lu bağımsız bölüm zemin kat ve asma katta yer alırken, diğer bağımsız bölümler 2. bodrum katta yer almaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu bölge eğimli bir arazi yapısına sahip olması sebebiyle E-5 Karayolu'ndan görünürlüğü bulunmaktadır.

**BÖLÜM 6**

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

## BÖLÜM 6

### EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 7

### TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

#### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

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

#### 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

##### 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

##### Satılık Depo Emsali

- ✓ Değerleme konusu taşınmaza nispeten yakın konumlu, Kırşehir bölgesinde, 3.700 m<sup>2</sup> arsa içinde 2.650 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, yaklaşık 100.000 USD değerinde masraf yapılması gereken taşınmazın 2.850.000 USD fiyatla satılık olduğu, taşınmaza 2.550.000 USD teklif aldığı bilgisine ulaşılmıştır. (1.075 USD/m<sup>2</sup> – 2.030 TL/m<sup>2</sup>)
- ✓ Değerleme konusu taşınmaza nispeten yakın konumlu, Beylikdüzü, Beykent mevkiinde konumlanmış 5.300 m<sup>2</sup> arsa içinde 4.600 m<sup>2</sup> alana sahip, tır yükleme rampalarının bulunduğu taşınmazın 5.500.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.195 USD/m<sup>2</sup> – 2.257 TL/m<sup>2</sup>)
- ✓ Değerleme konusu taşınmaza nispeten yakın konumlu, Esenyurt, sanayi bölgesinde konumlanmış, 10.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, depo ve fabrika binasının 8.000.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. ( 800 USD/m<sup>2</sup>- 1.511 TL/m<sup>2</sup>)
- ✓ Değerleme konusu taşınmaza nispeten yakın konumlu, Büyükçekmece Çakmaklı'da konumlu, 18.500 m<sup>2</sup> toplam alana sahip deponun 16.500.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (892 USD/m<sup>2</sup> – 1.684 TL/m<sup>2</sup>)
- ✓ Değerleme konusu taşınmaza nispeten yakın konumlu, Yakuplu bölgesinde konumlanmış, 12.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, antrepo binasının 10.000.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. ( 833 USD/m<sup>2</sup> – 1.573 TL/m<sup>2</sup>)

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- ✓ Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumlu, 6 katlı toplam 7.000 m<sup>2</sup> alana sahip depo binasının 6.000.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (857 USD/m<sup>2</sup> – 1.618 TL/m<sup>2</sup>)

| Emsal No | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Nitelik | Fiyat (USD/m <sup>2</sup> ) | Açıklama                        |
|----------|-------------------------|---------|-----------------------------|---------------------------------|
| 1        | 2.650                   | Depo    | 1.075 USD                   | Satılık fiyatıdır.              |
| 2        | 4.600                   | Depo    | 1.195 USD                   | Beylikdüzü'nde konumlanmıştır.  |
| 3        | 10.000                  | Depo    | 800 USD                     | Esenyurt sanayi bölgesinde      |
| 4        | 18.500                  | Depo    | 892 USD                     | Büyükçekmece'de konumlanmıştır. |
| 5        | 12.000                  | Depo    | 833 USD                     | Satılık fiyatıdır.              |
| 6        | 7.000                   | Depo    | 857 USD                     | Taşınmaza yakın konumludur.     |

## Kiralık Depo Emsalleri

- ✓ Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumlu, taşınmazın karşısında konumlanmış 6.200 m<sup>2</sup> alana sahip deponun 6 TL/m<sup>2</sup> fiyatla kiralandığı bilgisine ulaşılmıştır.
- ✓ Kiler GYO'dan kira verilerine göre 16 no'lu bağımsız bölümün 18.335 m<sup>2</sup> 'lik kısmı 2011 yılı için 6,5 USD/m<sup>2</sup> fiyatla kiralanmıştır.
- ✓ Kiraç'ta 12.000 m<sup>2</sup> depolama, 4.000 m<sup>2</sup> ofis alanı olan taşınmazın 100.000 USD aylık kira bedeli istenildiği bilgisine ulaşılmıştır ( 6,25 USD/m<sup>2</sup> -11,80 TL/m<sup>2</sup>)
- ✓ Haramidere bölgesinde konumlanmış, 1.000 m<sup>2</sup>'lik kısmı ofis olan toplam 11.500 m<sup>2</sup> alana sahip, 16 adet hidrolik kapıya sahip taşınmazın 65.000 Euro bedelle kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. ( 5 Euro/m<sup>2</sup>)
- ✓ Haramidere'de 4 m. tavan yüksekliğine sahip toplam 3.000 m<sup>2</sup> taşınmazın 20.000 TL aylık kira bedeli ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. ( 6,66 TL/m<sup>2</sup>)
- ✓ Değerleme konusu taşınmaza nizpeten yakın konumlu, Beylikdüzü mevkiinde konumlanmış 3.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip 10 m. tavan yüksekliğine sahip taşınmazın 30.000 TL aylık kira bedeli ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (10 TL/m<sup>2</sup>)

| Emsal No | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Nitelik | Fiyat (USD/m <sup>2</sup> ) | Açıklama                                |
|----------|-------------------------|---------|-----------------------------|---|
| 1        | 6.200                   | Depo    | 3,17                        | Taşınmaza yakın konumludur.             |
| 2        | 18.335                  | Depo    | 6,5                         | 16 no'lu bağımsız bölümün bir kısmıdır. |
| 3        | 12.000                  | Depo    | 6,25                        | Kiraç'ta konumlanmıştır.                |
| 4        | 11.500                  | Depo    | 6,5 USD                     |   |
| 5        | 3.000                   | Depo    | 3,5 USD                     | Tavan yüksekliği düşüktür.              |
| 6        | 3.000                   | Depo    | 5,25 USD                    |   |

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

| Bağımsız Bölüm No                  | Kat           | Niteliği       | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (USD/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değer      |
|------------------------------------|---------------|----------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 1                                  | 2. Bodrum Kat | Depo           | 974                     | 900                               | 876.600           |
| 2                                  | 2. Bodrum Kat | Depo           | 17.640                  | 850                               | 14.994.323        |
| 3                                  | 2. Bodrum Kat | Depo           | 86                      | 900                               | 77.616            |
| 4                                  | 2. Bodrum Kat | Depo           | 86                      | 900                               | 77.616            |
| 5                                  | 2. Bodrum Kat | Depo           | 86                      | 900                               | 77.616            |
| 6                                  | 2. Bodrum Kat | Depo           | 86                      | 900                               | 77.616            |
| 7                                  | 2. Bodrum Kat | Depo           | 86                      | 900                               | 77.616            |
| 16                                 | Zemin         | Ara Katlı Depo | 22.303                  | 850                               | 18.957.550        |
| <b>Toplam</b>                      |               |                | <b>41.348,58</b>        |                                   | <b>35.216.553</b> |
| <b>Toplam Değer (USD)</b>          |               |                |                         |                                   | <b>35.216.553</b> |
| <b>Toplam Değer (TL)</b>           |               |                |                         |                                   | <b>66.520.547</b> |
| <b>Toplam Yaklaşık Değer (USD)</b> |               |                |                         |                                   | <b>35.220.000</b> |
| <b>Toplam Yaklaşık Değer (TL)</b>  |               |                |                         |                                   | <b>66.520.000</b> |

## 7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

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



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| Bağımsız Bölüm No                  | Kat           | Niteliği       | Alanı (m2)       | Birim Değer (USD/m2) | Aylık Kira Değeri (USD) | Yıllık Kira Değeri | Kapitalizasyon Oranı | Taşınmazın Değeri (USD) |
|------------------------------------|---------------|----------------|------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|
| 1                                  | 2. Bodrum Kat | Depo           | 974              | 6,50                 | 6331                    | 75972              | 0,09                 | 844.133                 |
| 2                                  | 2. Bodrum Kat | Depo           | 17.640           | 6,50                 | 114662,4                | 1375949,6          | 0,09                 | 15.288.329              |
| 3                                  | 2. Bodrum Kat | Depo           | 86               | 6,70                 | 577,808                 | 6933,696           | 0,09                 | 77.041                  |
| 4                                  | 2. Bodrum Kat | Depo           | 86               | 6,70                 | 577,808                 | 6933,696           | 0,09                 | 77.041                  |
| 5                                  | 2. Bodrum Kat | Depo           | 86               | 6,70                 | 577,808                 | 6933,696           | 0,09                 | 77.041                  |
| 6                                  | 2. Bodrum Kat | Depo           | 86               | 6,70                 | 577,808                 | 6933,696           | 0,09                 | 77.041                  |
| 7                                  | 2. Bodrum Kat | Depo           | 86               | 6,70                 | 577,808                 | 6933,696           | 0,09                 | 77.041                  |
| 16                                 | Zemin         | Ara Katlı Depo | 22.303           | 6,50                 | 144969,5                | 1739634            | 0,09                 | 19.329.267              |
| <b>Toplam</b>                      |               |                | <b>41.348,58</b> |                      |                         |                    |                      | <b>35.846.935</b>       |
| <b>Toplam Değer (USD)</b>          |               |                |                  |                      |                         |                    |                      | <b>35.846.935</b>       |
| <b>Toplam Değer (TL)</b>           |               |                |                  |                      |                         |                    |                      | <b>67.711.275</b>       |
| <b>Toplam Yaklaşık Değer (USD)</b> |               |                |                  |                      |                         |                    |                      | <b>35.850.000</b>       |
| <b>Toplam Yaklaşık Değer (TL)</b>  |               |                |                  |                      |                         |                    |                      | <b>67.710.000</b>       |

## 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

- Gayrimenkullerin emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değeri **66.520.000.-TL (Altmışaltımilyonbeşyüzyirmibin.-TL)** takdir edilmiştir.
- Gayrimenkullerin direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değeri ise **67.710.000.-TL (Altmışyedimilyonyediyüzonbin.-TürkLirası)** takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değerlerin direkt kapitalizasyon yöntemine göre bulunan değerlere göre daha somut değerlerde olması nedeni ile raporun sonuç değeri olarak; emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değer olan **66.520.000.-TL (Altmışaltımilyonbeşyüzyirmibin.-TL) (35.220.000-USD)** nihai değer olarak takdir edilmiştir.

**BÖLÜM 8**  
**SONUÇ**

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 8

### SONUÇ

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

#### 30.12.2011 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

**66.520.000.-TL**  
(Altmışaltımilyonüçyüzyirmibin.-Türk Lirası)

**35.220.000.-USD**  
(Otuzbeşmilyonikiyüzyirmibin.-  
Amerikan Doları)

#### 30.12.2011 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

**78.493.600.-TL**  
(Yetmişsekizmilyondörtüyüzdoksanüçbinaltıyüz.  
Türk Lirası)

**41.559.600.-USD**  
(Kırkbirmilyonbeşyüzedokuzbinaltıyüz.-  
Amerikan Doları)

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

2- KDV hariçtir.

3- 1 USD= 1,8889-TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

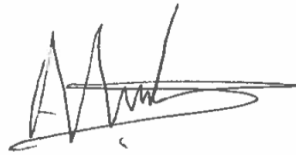
4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmamıştır.

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

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

**Mehmet ASLAN**  
Değerleme Uzmanı (401124)

**Makbule YÖNEL MAYA**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)



**BÖLÜM 9**  
**EKLER**

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 9

### EKLER

#### Ek Listesi

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