KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL – ESENYURT

12 ADET DEPO

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Değer Tarihi: 31.12.2019

Rapor Tarihi: 06.01.2020

Rapor Numarası: KLRGY-2019-00006

GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	**:**	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	**:**	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	**:**	12.12.2019-31.12.2019
Rapor Tarihi	**:**	06.01.2020
Rapor Numarası	**:**	KLRGY-2019-00006
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	**:**	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Esenyurt Köyü 347 Ada 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası nitelikli ana gayrimenkuldeki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 ve 16 no'lu bağımsız bölümler
Çalışmanın Konusu	**:**	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	**:**	Saadetdere Mahallesi, Tonguç Baba Cad. No:96, Esenyurt/İstanbul
Değerlenme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	**:**	44.448,79 m^2
Değerlenme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Alanı	**:**	Toplam: 67.211 m^2
Değerlenme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	**:**	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	**337.788.000**
KDV Dâhil	**364.811.040**

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	**1.548.200**
KDV Dâhil	**1.826.876**

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 21 Mart 2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile bazı konut ve işyeri tesliminde %8 olarak dikkate alınan KDV oranı uygulanmasına 31 Aralık 2019 tarihine kadar (bu tarih dâhil) devam edilecektir. İlgili kararname gereği KDV oranı Pazar değerinde %8 olarak, kira değerinde %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

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

ii. İÇİNDEKİLER

1 RAPOR BİLGİLERİ 1

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü 1

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri 1

1.3 Değerleme Tarihi 1

1.4 Dayanak Sözleşmesi 1

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 1

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 2

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 2

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 2

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 2

2.4 İşin Kapsamı 2

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI 3

3.1 Değer Tanımları 3

3.1.1 Pazar Değeri, ... 3

3.1.2 Pazar Kirası 3

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı 3

3.2.1 Pazar Yaklaşımı 3

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı 4

3.2.3 Gelir Yaklaşımı 5

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 6

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm 6

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu 8

4.2.1 Esenyurt İlçesi 10

4.3 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler 11

4.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 12

4.5 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki 13

4.6 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 13
4.7 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 14
4.8 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi 14
4.8.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar 16
4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri 17
4.10 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 17
4.11 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 17
4.12 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 17
4.13 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 18
4.14 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri 18
4.15 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler 18
4.16 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu 19
5 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ 20
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 20
5.2 SWOT Analizi 20
5.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları 21
5.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri 21
5.4.1 Pazar Yaklaşımı 21
5.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri 21
5.4.2 Maliyet Yaklaşımı 23
5.4.3 Gelir Yaklaşımı 24
5.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 26

5.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 26
5.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi 26
5.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 26
6 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 27
6.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması 27
6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 28
6.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler 28
6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 28
6.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş 28
6.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 28
7 SONUÇ 29
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 29
7.2 Nihai Değer Takdiri 29
8 EKLER 30

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi **:** 06.01.2020

Rapor Numarası **:** KLRGY-2019-00006

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

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 12.12.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 06.01.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 23.10.2019 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri,

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

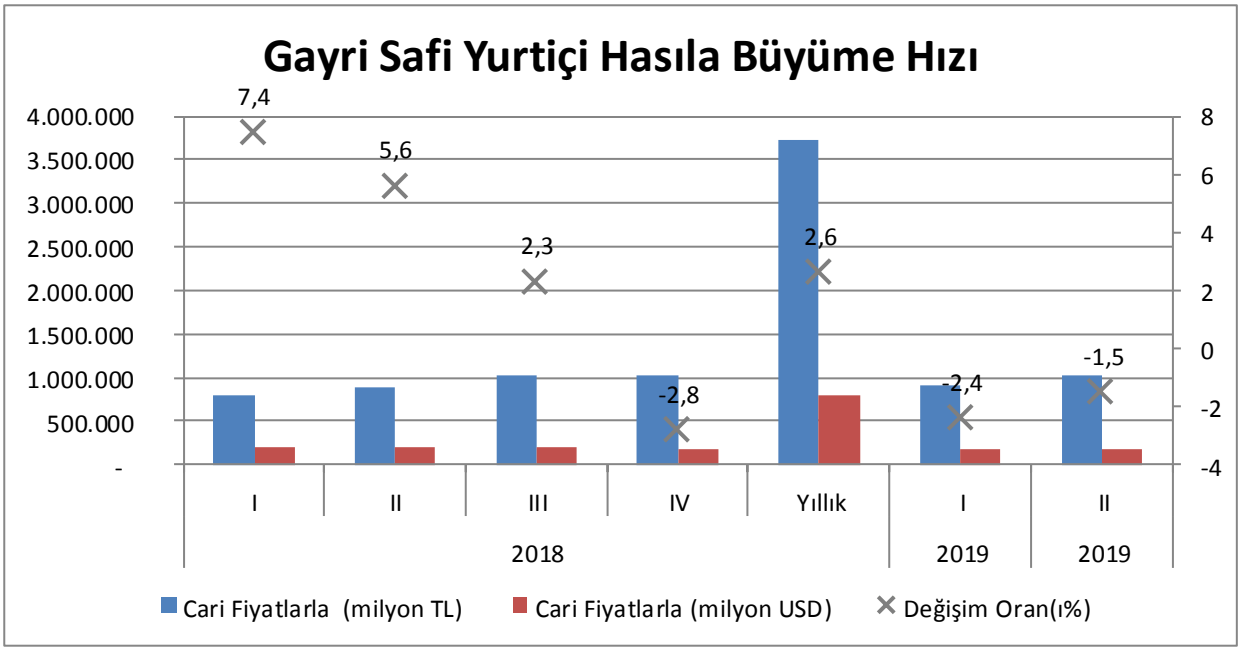
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

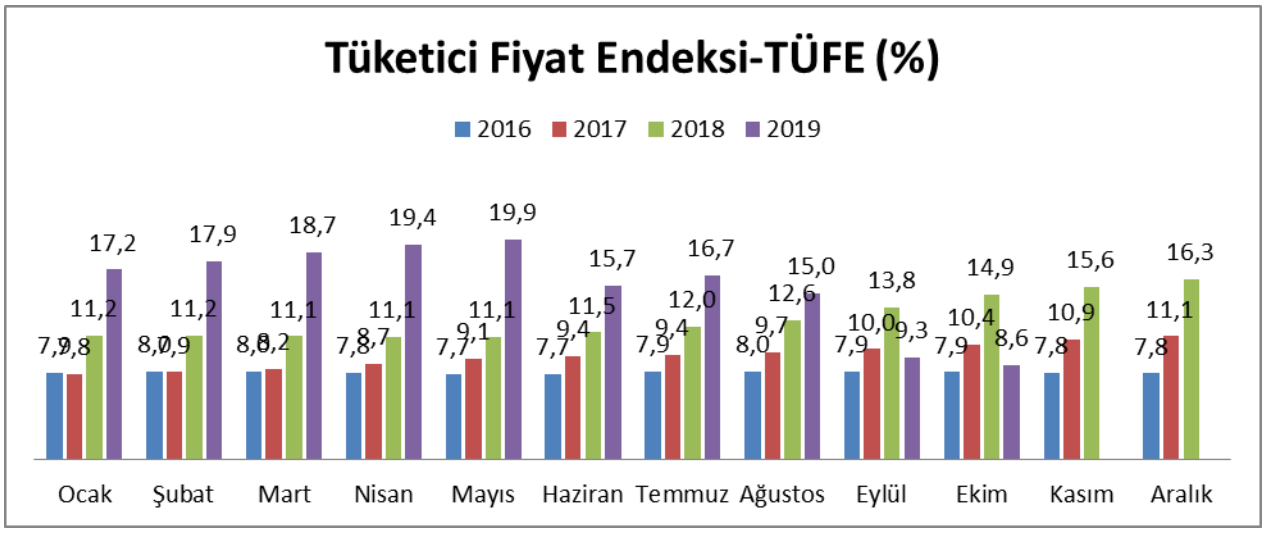
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarısını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'luk bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

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

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşılmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 'nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirime gitmeleri, konuta olan

talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancıların Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

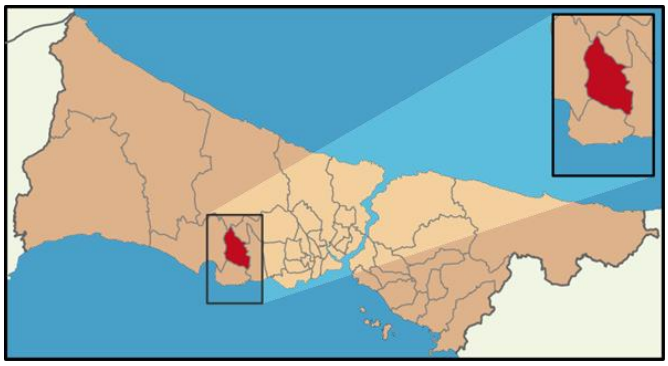
Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk), tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.2.1 Esenyurt İlçesi



Esenyurt, İstanbul'un Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kıraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur.

Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara Bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere mahallesi ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. İlçe batıda Büyükçekmece, kuzeyde Başakşehir, kuzeybatıda Arnavutköy, doğuda Avcılar, güneyde Beylikdüzü ilçeleriyle komşudur.

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

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

Kınalı-Trakya Otoyolu, Esenyurt Tem Bağlantı Yolu ve Hadımköy Tem Bağlantı yolu ilçeden geçmektedir. Doğu Marmara alt bölgesi ve Trakya alt bölgesiyle birlikte bir bütün olarak ele alındığında, Esenyurt ulusal ve uluslararası ulaşım sistemlerinin içinde bulunan bir yerleşim alanıdır. Esenyurt ilçesinde ana ulaşım sistemini karayolları oluşturmaktadır. Bu sistemin en önemli iki aksı, Esenyurt ’un güney sınırını oluşturan E-5 Karayolu ile kuzeyinde yerleşmenin içinden geçen Kınalı-Trakya Otoyolu’dur. Yerleşme bu iki önemli ulaşım aksı arasında konumlanmıştır. Bu nedenle karayolu ulaşımı en etkin ulaşım sistemi olarak gelişmiştir.

İlçe oldukça yüksek bir genç nüfusa sahiptir. Yerleşme son 15 yıl içinde hızlı bir büyüme göstererek Anadolu’nun çeşitli yerlerinden yoğun bir göç dalgasına maruz kalmıştır. 2018 yılı ADNKS verilerine göre Esenyurt İlçesi’nin toplam nüfusu 891.120 kişidir.

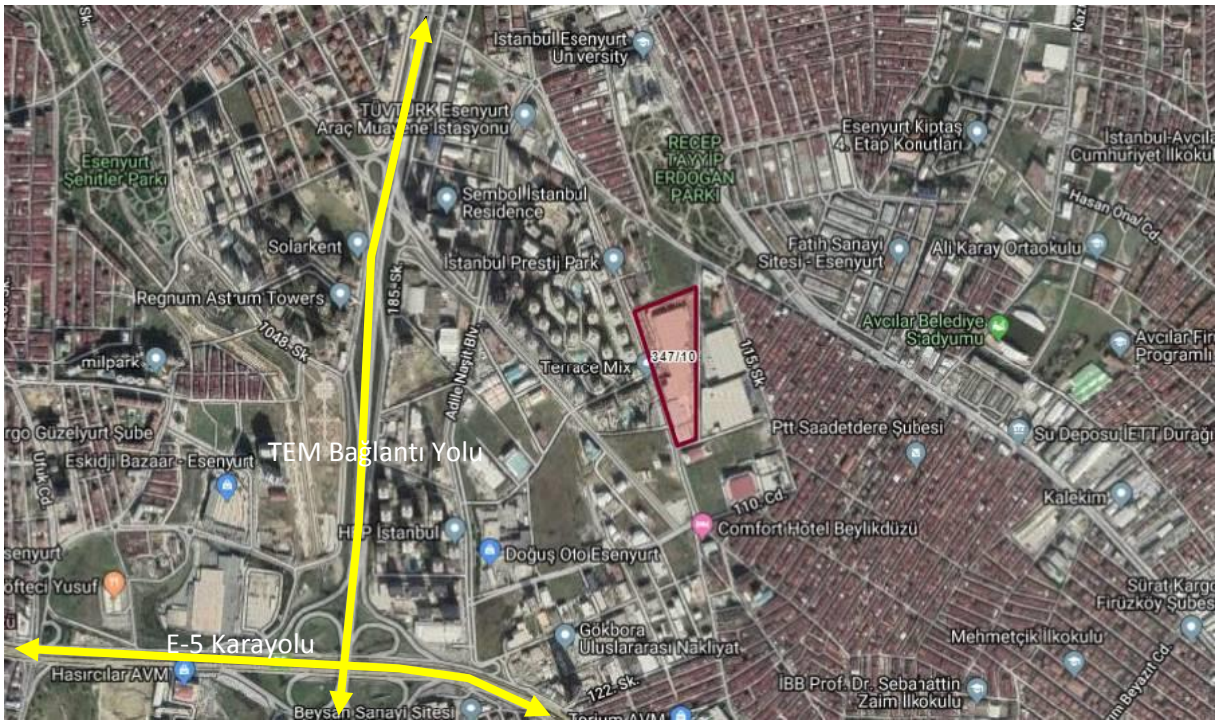
4.3 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin geometrik şekli düzgündür ve eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde değerleme tarihi itibariyle Happy Center, Migros gibi marketlerin lojistik merkezleri bulunmaktadır.

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



Uydu Görüntüsü

4.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

4.5 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

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

Şerhler Hanesinde

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

1,2,3,4,5,6 ve7, Bağımsız Bölüm Numaralı Depolar

Rehinler Hanesinde

•Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1.dereceden, , %51 faiz oranıyla, 37.500.000 TL bedelle ipotek. (Yev: 16302 Tarih:16.03.2015)

10,11,12 ve 13 Bağımsız Bölüm Numaralı Depolar

Rehinler Hanesinde

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1.dereceden, , %70 faiz oranıyla, 60.000.000 TL bedelle ipotek. (Yev: 79094 Tarih:29.11.2019) –
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 2.dereceden, , %35 faiz oranıyla, 5.000.000 USD bedelle ipotek. (Yev: 79263 Tarih:29.11.2019) –

4.6 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

1-2-3-4-5-6-7 ve 16 'lu bağımsız bölümlerin mülkiyet bilgilerinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiş olup 10-11,12 ve 13 no'lu bağımsız bölümler Kiler Holding A.Ş.' mülkiyetindeyken 30.06.2017 tarihinde 43193 yevmiye numaralı satış işlemi sonucunda Kiler GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiş durumdadır

Taşınmazların eski parsel numarası 9 parsel olup ada parsel numaraları değişmiştir. İlk Yapı ruhsatı eski parsel numarası için verilmiştir

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Kiler GYO A.Ş 'nin 31.12.2019 tarihli yazısına göre taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olup ipoteklere ilişkin yazı rapor ekinde sunulmuştur.

4.8 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 347 ada 10 numaralı parsel; 12.07.2013 tarih ve 1525 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile 4. Etap 1/1000 Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Bu planda söz konusu parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda yer almakta olup E=1.50 ve hmaks=13.50'dir. İmar plan notları aşağıda verilmiştir:

İmar plan notlarının 2.25.6. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları başlıklı maddesine göre: konut dışı kentsel çalışma alanlarında; moteller, lokantalar, kafeteryalar, resmi tesisler, kültürel ve sosyal tesisler, "dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan" imalathaneler ile "patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen" depolar yapılabilir.

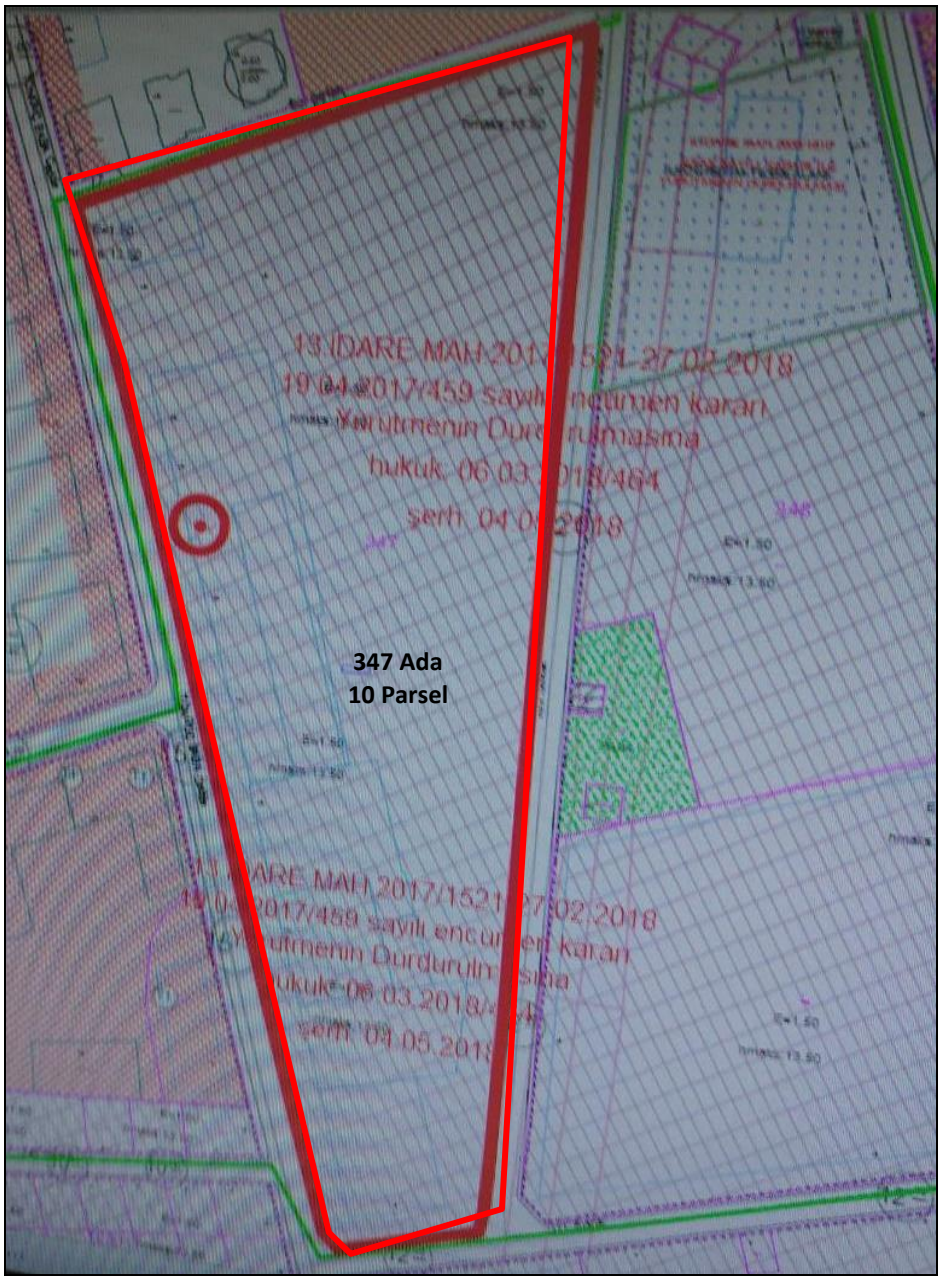
Söz konusu ada üzerinde 13.İdare Mahkemesi'nin 27.02.2018 tarih 2017/1521 sayılı yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarının yürütmesinin durdurulması kararı verilmiş olup mevcut yapı ruhsatları/yapı kullanım izin belgeleri hakkında her hangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 32. Maddesi gereği, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının yürütmesinin durdurulması halinde mahkeme kararında yapı ruhsatı/yapı kullanım izin belgeleri yürütmesinin durdurulmasına dair ayrıca bir değerlendirme olmadığı sürece yapı ruhsatının/yapı kullanım izin belgelerin kazanılmış hak olarak devam edeceği değerlendirmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 54. Maddesinde de ruhsat eklerine uygun bir şekilde devam eden inşaatın bulunduğu bir bölgede plan değişikliği olması halinde dahi ilk ruhsat tarihindeki plan ve yönetmelik hükümlerinin geçerli olacağı, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları ve yapı ruhsatlarının ayrı idari işlemler olduğu ve planlara gelen yürütmeyi durdurma kararından dolayı yapı ruhsatlarının ve yapı kullanım izin belgelerinin durdurulmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir. İmar planı için verilmiş yürütmeyi durdurma kararına istinaden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi için ayrıca bir mahkeme kararı olmaksızın yapı ruhsatını durdurmanın hukuki bir yaklaşım olmayacağı değerlendirilmektedir.

Söz konusu taşınmazların yapı ruhsatları/yapı kullanım izin belgelerine ilişkin açılmış bir dava olmadığı, değerleme konusu taşınmazların yapı kullanım izin belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak yasal evrak süreçlerinin tamamlandığı görülmüştür.

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



İmar Planına Göre Durum

4.8.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 05.10.2005 tarih ve 2005/3412 numaralı Yapı Ruhsatı (63.368 m2 için)
- 01.02.2008 tarih ve 2008/1927 numaralı Yapı Ruhsatı (70.569 m2 için)
- 06.03.2009 tarih ve 2009/1400 numaralı Yapı Ruhsatı (83.560 m2 için)
- 06.04.2009 tarih ve 2009/6015 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi (83.560 m2 için)
- 24.01.2009 tarih 414 no'lu onaylı mimari proje,
- 01.02.2008 tarihli mimari proje, görülmüştür.

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

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

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

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

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır.

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

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

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

4.14 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	2 Bodrum + Zemin + Asma Kat (Depo Kısmı) 7 kat (Ofis Kısmı)
Yaşı	:	~14
Brüt Alanı	:	1 No'lu Depo: 974 m^2 2 No'lu Depo: 17.640,38 m^2 3 No'lu Depo: 86,24 m^2 4 No'lu Depo: 86,24 m^2 5 No'lu Depo: 86,24 m^2 6 No'lu Depo: 86,24 m^2 7 No'lu Depo: 86,24 m^2 10 No'lu Depo: 56,32 m^2 11 No'lu Depo: 72,16 m^2 12 No'lu Depo: 20.658,7 m^2 13 No'lu Depo: 75,60 m^2 16 No'lu Depo: 22.303 m^2
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Var
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Var
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Var
Jeneratör	:	Var

4.15 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina 7 adet ofis ve 12 adet depo olmak üzere 19 adet bağımsız bölümden meydana gelmiş olup toplamda 83.560,29 m2 kapalı alana sahiptir.
- Taşınmazların bulunduğu bina 14 yıl önce inşa edilmiştir.
- Taşınmazların yakın çevresinde konut ve depolama alanları mevcut olup TEM- Avcılar Bağlantı Yolu üzerinden görünürlüğü yüksektir.
- 1,2, 3, 4, 5, 6, 7 no'lu bağımsız bölümler 2. bodrum katta, 10, 11, 12 ve 13 no'lu bağımsız bölümler 1.bodrum katta yer almakta olup mevcut durumda kiracıları tarafından depolama amaçlı kullanılmaktadır.

- Zemin katta yer alan, 16 no'lu bağımsız bölüm "Asma katlı depo" alanı kiracıları tarafından kullanılmaktadır. İzin alınamadığı için depolama alanının içine girilememiş, sadece yük indirme-bindirme alanları görülmüştür.
- Depolama alanlarında yerler sertleştirilmiş beton, kaplıdır.
- Bina dış cephesi sıva üzeri boya, alüminyum sandviç paneldir.
- Taşınmazda ana akslar arası mesafe ortalama 8 m, ortalama tavan yüksekliği ise 7 m'dir.
- TIR park alanı ve yükleme rampaları mevcuttur.
- Depolama alanında çok sayıda seksiyonel kapı mevcuttur. Kapılar tırların yanaşmasına uygun yüksekliktedir.
- Binanın mimarisinden dolayı bağımsız bölümlerin derinlikleri değişkendir.
- Bağımsız bölümlerin zemin ve duvarları betondur.

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

4.16 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar kiracıları tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

5 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

5.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Lojistik Merkezi fonksiyonuna sahip taşınmaz, E-5 karayoluna, TEM'e, Ambarlı Limanı'na yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, çevresinde yer alan depo nitelikli yapılardan daha büyüktür ve daha iyi durumdadır.
- Taşınmazlar yasal açıdan tüm gerekliliklere uygundur. Yapı kullanma izin belgesi mevcut olup, kat mülkiyetine geçilmiştir.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Hızlı gelişen lojistik sektöründen dolayı depolara olan talep artmaktadır.

Zayıf Yönler

- Bölgede hızlı nüfus artışı beraberinde trafik sorunlarını getirmektedir.

Fırsatlar

- Esenyurt oldukça hızlı gelişen bir ilçedir.
- Bölgede nitelikli projelerin geliştiriliyor olması bölgenin algısına olumlu katkılar sağlamaktadır.
- E-ticaretin artması ile lojistik sektörüne olan talep artmakta, konumundan dolayı projeye olan talep artmaktadır.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

5.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

5.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

EMSAL	Yeri	Alanı (m^2)	Fiyatı	Birim m^2 Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	TEM 34 Sanayi ve Depolama merkezi	2000	10.000.000 TL	5.000 TL	COLDWELL BANKER INVEST 0 (530) 666 56 23	TEM 34 projesinde, 50.000 TL kiracılı depo satılıktır. Deponun yüksekliği 7 m olup toplam depo alanı 2.000 TL'dir.
2	Kıraç'ta	5000	26.500.000 TL	5.300 TL	ÇAĞDAŞ GAYRİMENKUL 0 (533) 323 13 30	Kıraç'ta konumlu, 12 metre tavan yüksekliği bulunan, halihazıda kiracılı depo satılıktır.
3	Aktim 1 Ticare ve İş Merkezi	560	3.600.000 TL	6.429 TL	A PLUS PROJE YÖNETİMİ 0 (545) 433 42 50	Aktim'de 6 metre tavan yüksekliği bulunan, depolama ve imalathaneye uygun işeri
4	Akçaburgaz	730	7.510.000 TL	10.288 TL	Kent Emlak 0212 886 44 44	Yeni tamamlanmış sanayi sitesi içerisinde 10m tavan yüksekliğine sahip depo

Tabloda yer alan satılık emsaller tümü TEM otoyolu bağlantı yoluna yakın, sanayi ve depolama tesislerini yoğun olduğu Akçaburgaz ve Kıraç bölgelerinde yer almaktadır. Kullanım alanı büyüdükçe birim m2 değerinin düşeceğinden bahisle 1,2 ve 4no'lu emsallerde büyüklük düzeltmesine gidilmiştir. Ayrıca 2 ve 4 No'lu emsallerin tam olarak depolamaya değil aynı zamanda üretime de yönelik olarak dizayn edilmiş olmaları bu nedenle tır giriş çıkışlarının daha zor olması nedeniyle tasarım düzeltmesi yapılmıştır. Emsallerin konumları aşağıdaki uydu görüntüsü üzerinde işaretlenmiştir.

Satılık Depo Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	10.000.000	26.500.000	3.600.000	8.232.000
Pazarlık Payı	3%	5%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	9.700.000	25.175.000	3.240.000	7.820.400
Büyüklük(m2)	2.000	5.000	560	1.715
Birim M2 Değeri	4.850	5.035	5.786	4.560
Büyüklük Düzeltmesi	5%	10%	0%	5%
Tasarım Düzeltmesi	0%	-5%	0%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	*5%*	*5%*	*0%*	*25%*
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	*5.093*	*5.287*	*5.786*	*5.700*
Ortalama	5.466 TL			

Pazar yaklaşımı sonucunda depolar için birim m2 değeri 5.466 TL olarak hesaplanmış olup değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumları ve büyüklükleri dikkate alınarak Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıdaki gibidir. Emsal değerlendirmeleri 1 No'lu bağımsız bölüm baz alınarak yapılmış olup diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri 2 no'lu bağımsız bölüm referans alınarak takdir edilmiştir. Buna göre değerleme konusu bağımsız bölümlerin değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Alan, m2	Birim m2 Değeri	Şerefiye Katsayısı	Düzeltme sonrası Birim Değer	Pazar Değeri
1	2.bodrum	974	5.547 TL	1,00	5.547 TL	5.402.000 TL
2	2.bodrum	17.640	5.547 TL	0,95	5.269 TL	92.952.000 TL
3	2.bodrum	86	5.547 TL	1,20	6.656 TL	574.000 TL
4	2.bodrum	86	5.547 TL	1,20	6.656 TL	574.000 TL
5	2.bodrum	86	5.547 TL	1,20	6.656 TL	574.000 TL
7	2.bodrum	86	5.547 TL	1,20	6.656 TL	574.000 TL
10	1.bodrum	56	5.547 TL	1,10	6.101 TL	344.000 TL
11	1.bodrum	72	5.547 TL	1,10	6.101 TL	440.000 TL
12	1.bodrum	20.659	5.547 TL	0,95	5.269 TL	108.856.000 TL
13	1.bodrum	76	5.547 TL	1,10	6.101 TL	461.000 TL
16	Zemin	22.303	5.547 TL	0,95	5.269 TL	117.520.000 TL
Toplam		**62.211**				**328.845.000 TL**

5.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

5.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

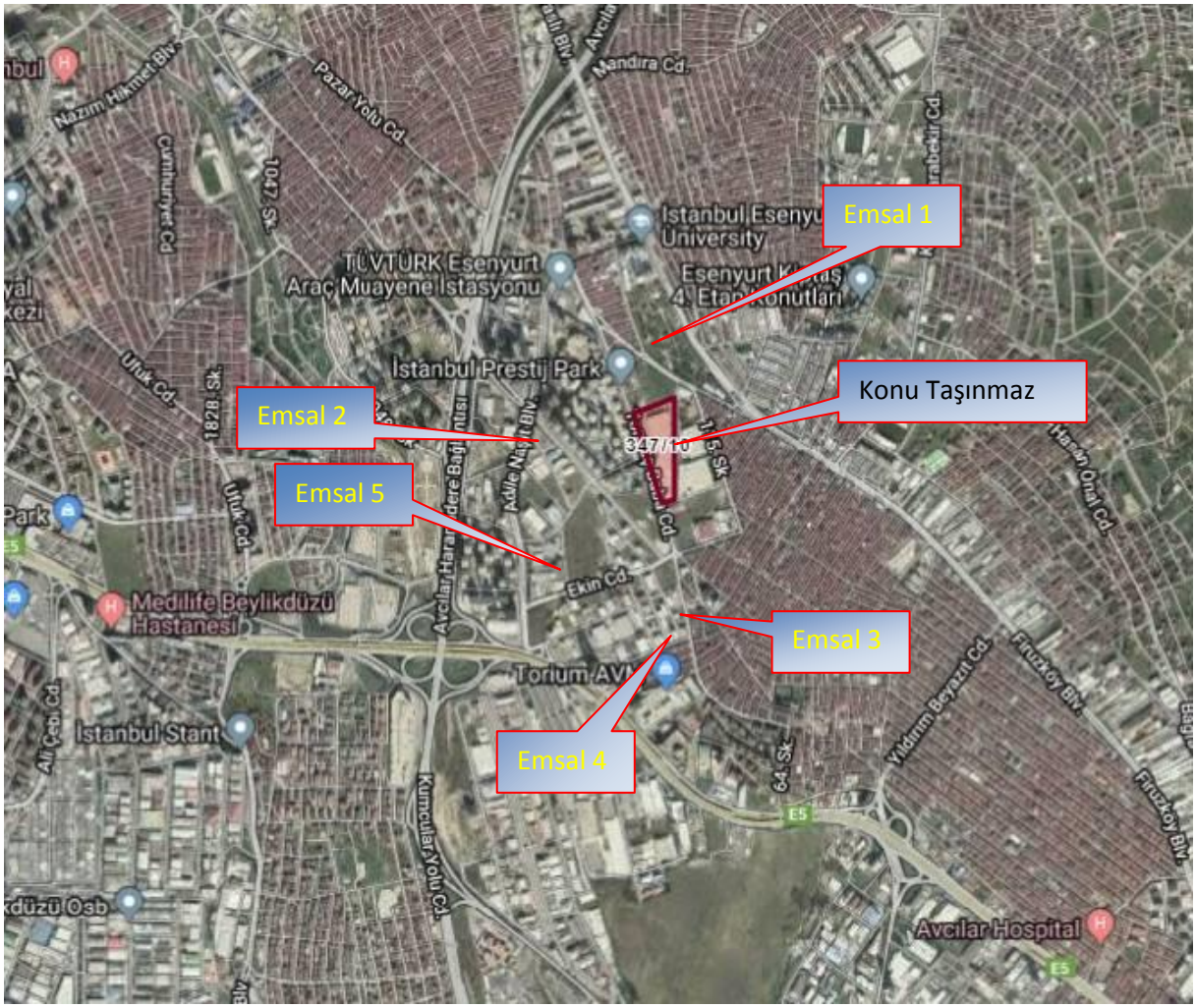
Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK DEPO EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	**Yeri**	**Alanı (m²)**	**Aylık Kirası**	**Birim m^2 Kirası**	**Kaynak**	**Emsal Özellikleri**
1	Zafer Mah.	8500	185.000 TL	21,76 TL	Ofist Marka Gayrimenkul 0 (533) 401 90 70	Zafer Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın konumlu, 6,1 metre tavan yüksekliği bulunan depo kiralıktır.
2	Zafer Mah.	24000	815.000 TL	34 TL	Ofist Marka Gayrimenkul 0 (533) 401 90 70	Zafer Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın konumlu, 12 metre tavan yüksekliği bulunan soğuk hava depolu depo kiralıktır.
3	Kıraç	14700	426.300 TL	29 TL	Coldwell Banker Onko 0212 885 24 24	11 m tavan yükseliğine sahip asma katta ofisleri bulunan depo
4	Aktim 1 Ticare ve İş Merkezi	360	12.500 TL	35 TL	White Tree İstanbul 0 (532) 165 86 61	Namık Kemal Mahallesi'nde, E-5 Karayolu'ndan görülebilirliği olan 6 metre tavan yüksekliği bulunan depo kiralıktır.
5	Zafer Mah.	2500	50.000 TL	20 TL	KÜRE GAYRİMENKUL 0 (530) 951 83 83	Zafer Mahallesi'nde konu taşınmaza yakın konumlu, 7 metre tavan yüksekliği bulunan depo kiralıktır.

Bölgede yakın konumda değerlemeye konu depo fonksiyonlu emsal olarak değerlendirilebilecek 5 farklı depo bulunmuştur.

Depolamaya uygun olup salt depolama amaçlı inşa edilmemiş aynı zamanda imalathane olarak da düşünülen emsallerde kolon aralıkları, tır manevra alanı, tır yanaşma kabiliyeti gibi faktörler de göz önünde bulundurularak tasarım düzeltmesi yapılmıştır. TEM 34 de yer alan emsal ise yapımı yeni tamamlanmış modern iş merkezinde yer alması nedeniyle konu mülklere göre daha iyi olarak değerlendirilmiş ve %5 tasarım düzeltmesine gidilmiştir.

Tüm emsallerin konumları aşağıdaki harita paylaşılmıştır.



Kiralık Depo Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira(TL)	185.000	815.000	426.300	12.500	50.000
Pazarlık Payı	5%	20%	5%	5%	3%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	175.750	652.000	404.985	11.875	48.500
Büyüklük(m2)	8.500	24.000	14.700	360	2.500
Birim M2 Kirası	21	27	28	33	19
Büyüklük Düzeltmesi	5%	10%	4%	0%	-5%
Tasarım Düzeltmesi	10%	0%	0%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	*15%*	*10%*	*4%*	*-5%*	*-5%*
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	*24*	*30*	*29*	*31*	*18*
Ortalama	26 TL				

Pazar yaklaşımı onucunda depo için birim m2 aylık kira değeri 26 TL olarak hesaplanmıştır. 2 No'lu satılık emsal 95.000 TL ay kira getirmekte olup pazarlıklı fiyatı 25.175.000 TL dir (kapitalizasyon oranı 0,045) 2 No'lu emsal 50.000 TL kira getirisi olup buna pazarlıklı satış fiyatı 9.700.000 TL dir. (kapitalizasyon oranı 0,062) söz konusu emsallerin ortalaması %5,35 olup depolar için kapitalizasyon oranı % 5,5 olarak kabul edilmiştir. Emsal değerlendirmeleri 1 No'lu bağımsız bölüm baz alınarak yapılmış olup diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri 2 no'lu bağımsız bölüm referans alınarak takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerleri aşağıdaki gibidir.

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

Bağımsız Bölüm No	Kat	Alan, m2	Birim m2 Kirası	Şerefiye Katsayısı	Düzeltme sonrası Birim Kira	AylıkPazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
1	2.bodrum	974,0	26 TL	1,00	26 TL	25.400 TL	304.800 TL	0,055	5.542.000 TL
2	2.bodrum	17.640,4	26 TL	0,95	25 TL	437.600 TL	5.251.200 TL	0,055	95.476.000 TL
3	2.bodrum	86,2	26 TL	1,20	31 TL	2.700 TL	32.400 TL	0,055	589.000 TL
4	2.bodrum	86,2	26 TL	1,20	31 TL	2.700 TL	32.400 TL	0,055	589.000 TL
5	2.bodrum	86,2	26 TL	1,20	31 TL	2.700 TL	32.400 TL	0,055	589.000 TL
7	2.bodrum	86,2	26 TL	1,20	31 TL	2.700 TL	32.400 TL	0,055	589.000 TL
10	1.bodrum	56,3	26 TL	1,10	29 TL	1.600 TL	19.200 TL	0,055	349.000 TL
11	1.bodrum	72,2	26 TL	1,10	29 TL	2.100 TL	25.200 TL	0,055	458.000 TL
12	1.bodrum	20.658,7	26 TL	0,95	25 TL	512.500 TL	6.150.000 TL	0,055	111.818.000 TL
13	1.bodrum	75,6	26 TL	1,10	29 TL	2.200 TL	26.400 TL	0,055	480.000 TL
16	Zemin	22.303,0	26 TL	0,95	25 TL	553.300 TL	6.639.600 TL	0,055	120.720.000 TL
Toplam		**62.211**				**1.548.200 TL**	**18.578.400 TL**		**337.788.000 TL**

5.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olmaları nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır. Konu taşınmazların elde edeceği bir yıllık net kira geliri 5.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu depoların aylık toplam kirası 1.548.200 TL olarak takdir edilmiştir.

5.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

5.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

6 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre depo nitelikli taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer
1	5.542.000 TL	5.402.000 TL
2	95.476.000 TL	92.952.000 TL
3	589.000 TL	574.000 TL
4	589.000 TL	574.000 TL
5	589.000 TL	574.000 TL
6	589.000 TL	574.000 TL
7	589.000 TL	574.000 TL
10	349.000 TL	344.000 TL
11	458.000 TL	440.000 TL
12	111.818.000 TL	108.856.000 TL
13	480.000 TL	461.000 TL
16	120.720.000 TL	117.520.000 TL
Toplam	**337.788.000 TL**	**328.845.000 TL**

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerleri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerleri birbirine yakındır. Taşınmazların gelir getiren mülkler olması, mevcut durumda kiracıları tarafından kullanılıyor olmaları nedeniyle nihai değer taktirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerler kullanılmıştır. Buna göre bağımsız bölümlerin aylık Pazar kiraları ve Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Aylık Pazar Kirası	Pazar Değeri
25.400 TL	5.542.000 TL
437.600 TL	95.476.000 TL
2.700 TL	589.000 TL
2.700 TL	589.000 TL
2.700 TL	589.000 TL
2.700 TL	589.000 TL
1.600 TL	349.000 TL
2.100 TL	458.000 TL
512.500 TL	111.818.000 TL
2.200 TL	480.000 TL
553.300 TL	120.720.000 TL
1.548.200 TL	**337.788.000 TL**

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 02.01.2015 tarihinde2014-018-GYO-005 No'lu, 08.01.2016 tarihinde 2015-018-GYO-007 no'lu ve 06.01.2017 tarihinde 2016-018-GYO-005 No'lu değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne" işyeri olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

6.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin "r" bendinde göre; "Ortaklık portföyüne dâhil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dâhil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır".

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin "r" bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

7 SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	**337.788.000**
KDV Dâhil	**364.811.040**

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	**1.548.200**
KDV Dâhil	**1.826.876**

3. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
4. 21 Mart 2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile bazı konut ve işyeri tesliminde %8 olarak dikkate alınan KDV oranı uygulanmasına 31 Aralık 2019 tarihine kadar (bu tarih dâhil) devam edilecektir. İlgili kararname gereği KDV oranı Pazar değerinde %8 olarak, kira değerinde %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431

Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177

8 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İpotek Yazıları
4. İmar Paftası
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Mimari Proje Kapak Sayfası
8. Kat Planları
9. Fotoğraflar
10. SPK Lisans Örnekleri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri