

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

**KİLER HOLDİNG A.Ş.**

**7 ADET OFİS**  
**Esenyurt/İSTANBUL**

## DEĞERLEME RAPORU

**BURAK  
ERTAN**

Bu rapor  
35252332048 kimlik  
numaralı BURAK  
ERTAN tarafından  
elektronik olarak  
onaylanmıştır.

Date: 28/04/2021  
15:20

MUHAMMED  
MUSTAFA  
YUKSEL

Da rapor  
40-020100824 karışık  
marmarali  
MUHAMMED  
MUSTAFA YÜKSEL  
Bazıdan elektronik  
etkili (marmarali)

Page 24 of 24

HALİL  
SERTAC  
GÜNDOĞDU

RAPOR NO: 2021/0880

1780721-4242 Nádán  
maratón HALL  
SERTAC  
QUINOCQU  
Szafidán elektronik  
alvadás, károsodás, károsodás

File: 28040001 18  
25

www.killerholding.com, 2. Intrinikaya V.D. 562 038 3728

## DEĞERLEME RAPORU

|                                             |                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN                      | : Kiler Holding A.Ş.                                                                                                                                                                                                    |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN<br>GAYRİMENKULÜN ADRESİ | : Zafer Mahallesi<br>Kiler Caddesi No: 96<br>8, 9, 14, 15, 17, 18 ve 19 nolu ofisler<br><u>Esenyurt / İSTANBUL</u>                                                                                                      |
| MÜŞTERİ NUMARASI                            | : 143                                                                                                                                                                                                                   |
| RAPOR NUMARASI                              | : 2021/0880                                                                                                                                                                                                             |
| EKSPERTİZ TARİHİ                            | : 17 Mart 2021                                                                                                                                                                                                          |
| RAPOR TARİHİ                                | : 21 Mart 2021                                                                                                                                                                                                          |
| RAPORUN KONUSU                              | : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen <b>Kiler Lojistik Merkezi</b> bünyesinde yer alan <b>7 adet bağımsız bölümün</b> değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.                                               |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR                        | : Burak ERTAN<br>Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408859)<br><br>M. Mustafa YÜKSEL<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401651)<br><br>Halil Sertaç GÜNDOĞDU<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401865) |

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....                                                   | 3  |
| 2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....                 | 3  |
| 3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR .....                                     | 3  |
| 4. DEĞER TANIMI .....                                                                | 4  |
| 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI VE YAPILAN İNCELEMELER .....     | 6  |
| 5.1. Tapu Kayıtları .....                                                            | 6  |
| 5.2. Tapu Takyidat Bilgileri .....                                                   | 6  |
| 5.3. Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri .....                       | 7  |
| 5.4. İmar Durumu .....                                                               | 7  |
| 6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....                          | 8  |
| 6.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu .....                                           | 8  |
| 6.2. Gayrimenkulün Teknik ve Yapısal İnşaat Özellikleri .....                        | 9  |
| 6.3. Açıklamalar .....                                                               | 10 |
| 7. DEĞERLENDİRME .....                                                               | 11 |
| 8. PİYASA ARAŞTIRMALARI .....                                                        | 11 |
| 9. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....                                              | 13 |
| 9.1. Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ..... | 13 |
| 9.2. Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti.....                                      | 14 |
| 10. SONUÇ .....                                                                      | 16 |

## 1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

|                            |                                                                              |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| ŞİRKET ÜNVANI              | : INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                           |
| ŞİRKETİN ADRESİ            | : İzzettin Çalışlar Caddesi, No: 61 K:2 D:4<br>34180 Bahçelievler / İSTANBUL |
| TELEFON NO                 | : 0 212 505 35 76 - 77                                                       |
| FAKS NO                    | : 0 212 505 35 78                                                            |
| E-POSTA                    | : <a href="mailto:bilgi@investgd.com.tr">bilgi@investgd.com.tr</a>           |
| WEB                        | : <a href="http://www.investgd.com.tr">www.investgd.com.tr</a>               |
| KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ    | : 04.10.2011                                                                 |
| TİCARET SİCİL NO           | : 792227                                                                     |
| SERMAYE                    | : 1.000.000,-TL                                                              |
| SPK LİSTEYE ALINMA TARİHİ  | : 16.02.2012                                                                 |
| BDDK LİSTEYE ALINMA TARİHİ | : 07.03.2013                                                                 |

## 2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Müşteri isteği üzerine rapor içeriğinde adresi belirtilen gayrimenkullerin değerlendirme çalışması yapılmış olup herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.

## 3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- Şirketimiz değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Raporda aksi beyan edilmedikçe mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler, değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

- h. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

#### 4. DEĞER TANIMI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her

ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## 5. TAPU KAYITLARI VE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.1. Tapu Kayıtları

**MALİK** : Kiler Holding A.Ş.  
**İLİ** : İstanbul  
**İLÇESİ** : Esenyurt  
**MAHALLESİ** : Esenyurt  
**PAFTA NO** : -  
**ADA NO** : 347  
**PARSEL NO** : 10  
**ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ** : B.A.K. İşyeri ve Arsası <sup>1</sup>  
**ARSA ALANI** : 44.448,79 m<sup>2</sup>  
**YEVMIYE NO** : 42667  
**TAPU TARİHİ** : 30.06.2015

| B.B No | Kat No           | Niteliği | Arsa Payı        | Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> ) | Cilt No | Sahife No | Taşınmaz Kimlik No |
|--------|------------------|----------|------------------|------------------------------------------------|---------|-----------|--------------------|
| 8      | 2. Bodrum        | Ofis     | 254000 / 4444879 | 2.540                                          | 290     | 28579     | 35092853           |
| 9      | 2. Bodrum Arakat | Ofis     | 254000 / 4444879 | 2.540                                          | 290     | 28580     | 35092854           |
| 14     | 1. Bodrum        | Ofis     | 254000 / 4444879 | 2.540                                          | 290     | 28585     | 35092859           |
| 15     | 1. Bodrum Arakat | Ofis     | 254000 / 4444879 | 2.540                                          | 290     | 28586     | 35092860           |
| 17     | Zemin            | Ofis     | 254000 / 4444879 | 2.540                                          | 290     | 28588     | 35092862           |
| 18     | Zemin Arakat     | Ofis     | 254000 / 4444879 | 2.540                                          | 290     | 28589     | 35092863           |
| 19     | 1                | Ofis     | 254000 / 4444879 | 2.540                                          | 290     | 28590     | 35092864           |

### 5.2. Tapu Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 17/03/2021 tarih ve saat 15:39 itibariyle temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerindeki aşağıdaki şerhlerin bulunduğu tespit edilmiştir. Bağımsız bölümlere ait kayıtlar ekte sunulmuştur.

#### Beyanlar Bölümü:

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

#### Rehinler Bölümü:

- Denizbank A.Ş. lehine 02.07.2020 tarih ve 40175 yevmiye no ile 1. dereceden 120.000.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (8, 9, 14, 15, 17, 18 ve 19 nolu bağımsız bölümler üzerinde)

<sup>1</sup> Kat irtifakı kurulmuş ve mülkiyetine geçilmiştir.



#### **Şerhler Bölümü:**

- TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL DEN KİRA ŞERHİ TESİSİ (08/11/2006 tarih ve 1272 yevmiye no ile) (8, 9, 14, 15, 17, 18 ve 19 nolu bağımsız bölümler üzerinde)
- 256.073,40 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (aylık 2.970 USD karşılığı 5 yıl müddetle kira şerhi. (Tarih: 18.03.2011 Yevmiye: 8675) (15 nolu bağımsız bölüm üzerinde)

#### **5.3. Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri**

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Esenyurt Tapu Müdürlüğü arşivlerinde yapılan dosya incelemelerinde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 05.10.2005 tarih ve 2005/3412 nolu Yapı Ruhsatı (63.368 m<sup>2</sup> inşaat alanlı)
- 01.02.2008 tarih ve 2008/1927 nolu Tadilat Ruhsatı (70.569 m<sup>2</sup> inşaat alanlı)
- 06.03.2009 tarih ve 2009/1400 nolu Tadilat Ruhsatı (83.560 m<sup>2</sup> inşaat alanlı)
- 06.04.2009 tarih ve 24 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi (83.560 m<sup>2</sup> inşaat alanlı)
- 24.01.2009 tarih ve 414 nolu Onaylı Mimari Proje

Taşınmazlar genel olarak projelerine uygun konum ve büyüklükte olup yerinde yapılan tespitlerde proje ile taşınmazlar arasında herhangi bir aykırı imalata rastlanmamıştır.

#### **5.4. İmar Durumu**

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin 1/1000 ölçekli, 12.07.2013 tasdik tarihli Esenyurt Tem Güneyi 4. Etap Uygulama İmar Planı'nda **"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"** lejantlı sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının,

Emsal = 1,50

Hmaks = 13,50 m

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.



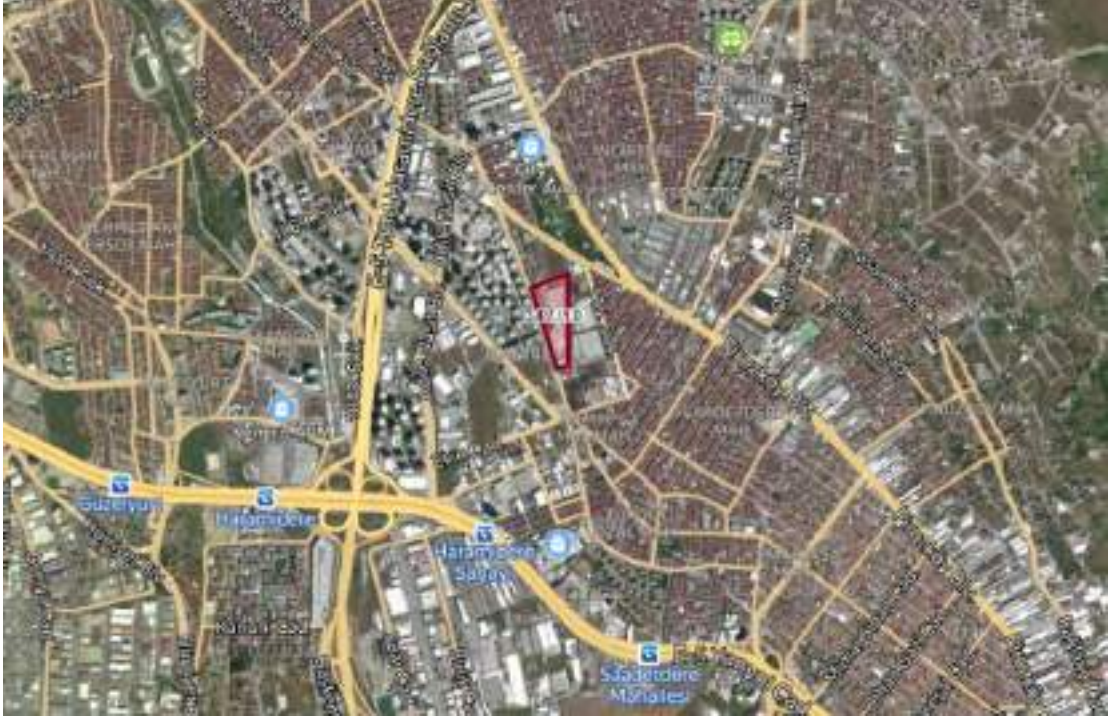
|                  |                                                                                          |                    |                           |                     |                           |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
| P. Tasdik Tarihi | 12.07.2013                                                                               | Bina Yüksekliği    | 13,50                     | TAKS %              | -                         |
| Ölçeği           | 1/1000                                                                                   | Bina Derinliği     | -                         | KAKS(Emsal) %       | -(1,50)                   |
| Meri İmar Planı  | İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ<br>TEM GÜNEYİ 4. ETAP 1/1000<br>ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI | Kat Adedi          | -                         | İnşaat Nizamı       | -                         |
| İlçesi           | ESENYURT                                                                                 | Ön Bahçe Mesafesi  | <a href="#">Plan Notu</a> | Arka Bahçe Mesafesi | <a href="#">Plan Notu</a> |
| Mahallesi        | ESENYURT                                                                                 | Yan Bahçe Mesafesi | <a href="#">Plan Notu</a> | Kot Alınacak Nokta  | -                         |



## 6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Zafer Mahallesi, Kiler Caddesi üzerinde 96 kapı nolu Kiler Lojistik Merkezi bünyesinde yer alan 8, 9, 14, 15, 17, 18 ve 19 nolu olmak üzere toplam **(7 adet ofis)** 7 adet bağımsız bölümdür.



E-5 Karayolu Yan Yolu üzerinde Avcılar Beylikdüzü istikametinde ilerlenirken, Hadımköy Kavşağı'na gelmeden önceki ilk çıkıştan çıkılarak Adile Naşit Bulvarı'na girilir ve 170 m sonra ilk sağa Ekin Caddesi'ne devamında 620 m sonra sola Kiler Caddesi'ne dönülerek yaklaşık 350 m ilerde sağ kolda yer alan taşınmazlara ulaşım sağlanmış olur.

Esenyurt İlçesi D-100 Karayolu TEM Otoyolu arasında kalmakta olup, genellikle alt ve orta gelir grupları tarafından kullanılan bir yerleşim bölgesidir. Bölgenin sürekli gelişim göstermesi, ana arterlere yakın olması, alt yapı ulaşım imkânları bölgenin tercih sebepleri olarak sıralanabilir. Ayrıca taşınmazların yakın çevresinde sanayi ve depolama amaçlı kullanılan yapıların yanı sıra yapının devam etmekte veya yeni tamamlanmış olan nitelik konut siteleri (Prestij Park Esenyurt, İnanlar Terrace Mix vd.) bulunmaktadır.

Taşınmazların konumlu oldukları ana taşınmaz yaklaşık olarak, Fatih Sanayi Sitesi ve Doğan Araslı Bulvarı'na 750 m, Torium AVM' ye 500 m, E-5 Karayolu Ambarlı Kavşağı'na 1 km, Parsel Ambarlı Limanı'na yaklaşık 5 km, TEM Bahçeşehir Gişeleri'ne yaklaşık 6 km ise mesafededir. Ayrıca TEM ve E-5 (D-100) Karayollarına da rahat ulaşım imkanı bulunmaktadır. Ancak özellikle sabah ve akşam saatlerinde Doğan Araslı Bulvarı üzerinde trafik yoğunluğu bulunmakta olup bölgedeki otopark sorunu da trafik yoğunluğunu gün içindeki diğer saatlerde artırmaktadır.

## 6.2. Gayrimenkulün Teknik ve Yapısal İnşaat Özellikleri

|                         |                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>YAPI TARZI</b>       | : B.A.K.                                      |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>    | : Ayrık                                       |
| <b>YAPININ YAŞI</b>     | : ~ 12                                        |
| <b>KAT ADEDİ</b>        | : 7 (2 Bodrum + 3 Ara kat + Zemin + 1 Normal) |
| <b>TOPLAM ALANI</b>     | : Bkz. Tablo                                  |
| <b>ELEKTRİK</b>         | : Şebeke                                      |
| <b>JENERATÖR</b>        | : Mevcut                                      |
| <b>ISITMA SİSTEMİ</b>   | : Kısmen doğalgaz yakıtlı merkezi sistem      |
| <b>SOĞUTMA SİSTEMİ</b>  | : Kımen merkezi klima sistemi                 |
| <b>ASANSÖR</b>          | : Mevcut                                      |
| <b>SU-KANALİZASYON</b>  | : Şebeke                                      |
| <b>HİDROFOR</b>         | : Mevcut                                      |
| <b>TELEFON TESİSATI</b> | : Mevcut                                      |
| <b>YANGIN SİSTEMİ</b>   | : Mevcut                                      |
| <b>YANGIN MERDİVENİ</b> | : Mevcut                                      |
| <b>OTOPARK</b>          | : Mevcut                                      |
| <b>SATILABİLİRLİK</b>   | : <b>Satılabilir</b> <sup>2</sup>             |

<sup>2</sup> Taşınmazlar satılabilirlik özelliğine sahiptir.

### 6.3. Açıklamalar

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Kiler Lojistik Merkezi, 44.448,79 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip 347 ada 10 nolu parsel üzerinde konumludur.
- Taşınmazların konumlu olduğu parsel geometrik olarak üçgene yakın şekle sahip olup batıda Kiler (Tonguç Baba Caddesi) Caddesi'ne, doğuda 163. Sokak'a, kuzeyde 162 Sokak'a, güneyde ise 111. Sokak'a cephelidir.
- Ana taşınmaz onaylı mimari projesi uyarınca 2 bodrum, 3 arakat, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır.
- Onaylı mimari projesine göre rapor konusu taşınmazların konumlu oldukları binada, 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 olmak üzere binada toplam 19 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Binanın toplam 83.560 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir.
- Bina betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olup dış cephesi kısmen betonarme kısmen sandviç panel kısmen de reflekte camdır.
- Bina girişi ofis bölümleri için Tonguç Baba Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Depo bölümleri için ise 1. bodrum ve zemin kattan müstakilen sağlanmaktadır.
- Ofis bölümünde bina girişi, kat holleri ve ortak alanların zeminleri granit seramik, seramik ya da doğaltaş, duvarları saten boyalı ve tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır.
- Ofis bölümünde 3 adet insan asansörü bulunmaktadır.
- Eseyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Esenyurt Tapu Müdürlüğü arşivinde yer alan mimari projesine göre değerlendirme konusu taşınmazların kullanım alanları ve mimari bölümlenmeleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

| BB No  | Kat              | Nitelik | Alanı     |
|--------|------------------|---------|-----------|
| 8      | 2. Bodrum        | Ofis    | 1.712,86  |
| 9      | 2. Bodrum Arakat | Ofis    | 1.712,86  |
| 14     | 1. Bodrum        | Ofis    | 1.712,86  |
| 15     | 1. Bodrum Arakat | Ofis    | 1.712,86  |
| 17     | Zemin            | Ofis    | 1.712,86  |
| 18     | Zemin Arakat     | Ofis    | 1.712,86  |
| 19     | 1. Normal        | Ofis    | 6.222,46  |
| TOPLAM |                  |         | 16.499,62 |

- Ofis bölümünde iç bölümlenmeler ihtiyaca yönelik olarak alüminyum ya da alçıan seperatörlerle birbirlerinden ayrılmış olup bağımsız bölümler projelerine uygun şekilde kullanılmaktadır.

- Değerlemeye konu taşınmazlar daha önceden eğitim kurumu tarafından kullanılmakta olup iç mekanlar ihtiyaca yönelik olarak düzenlenmiştir. Taşınmazlar halihazırda herhangi bir kullanıma sahip değildir.

## 7. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının rahatlığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Yer aldıkları binanın reklam kabiliyeti,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- E-5 (D-100) Karayolu'ndan görülebilir konumda olmaları.

### Olumsuz etkenler:

- Yüksek bir değere sahip olmaları sebebiyle alıcı kitlesinin sınırlı olması,
- Bölgede ve özellikle iç kesimdeki çarpık yapılaşma,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

## 8. PİYASA ARAŞTIRMALARI

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında taşınmazlara birebir emsal teşkil edebilecek nitelikte satılık/kiralık gayrimenkul bulunamamış olup bölge genelinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### SATILIK OFİSLER

1. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan binanın 2. Katında konumlu, 1.500 m<sup>2</sup> alana saip olan ofis 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. (5.000,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0505 004 27 93)
2. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Seraylar Plaza bünyesinde 1. normal katta konumlu, 220 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. (6.818,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi/ 0532 396 57 34)
3. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Beylikdüzü Hürriyet Bulvarı üzerinde ASF Batı Plaza bünyesinde 1. normal katta konumlu, 1.000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 6.750.000,-TL bedelle satılıktır. (6.750,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0532 205 46 31)



4. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede E-5 Karayolu üzerinde yer alan Auto Port binasının 7. normal katında konumlu, 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 530.000,-TL bedelle satılıktır. (6.625,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0536 232 42 57)
5. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Sembol İstanbul Projesinde yer alan 20. katta konumlu, 250 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. (6.000,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0530 924 82 44)



#### KİRALIK OFİSLER

1. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede E-5 Karayoluna ve Metrobüse yakın konumda yer alan plazanın 3. normal katta konumlu, 360 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis aylık 10.000,-TL (27.77,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0530 951 83 83)
2. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Beylikdüzü Kaymakamlığı Civarında yer alan plazada 1. normal katta konumlu, brüt 200 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis aylık 5.000,-TL (25,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0543 290 55 76)
3. Rapor konusu taşınmazlara göre daha iyi konumda Esenyurt-Bahçeşehir Yolu üzerinde yer alan AVM'nin 1. katında konumlu, brüt 816 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen içi yapıli ofis aylık 24.000,-TL (29,41,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0533 091 83 30)
4. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özelliklere sahip ofis binası içerisinde yer alan, 1. Katta konumlu, 550 m<sup>2</sup> alana sahip içi yapıli olmayan ofis aylık 15.000,-TL (27.27 TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0530 403 14 44)



## 9. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 9.1. Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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

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

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

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

## 9.2. Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti

Taşınmazların mevcut piyasa koşullarındaki pazar değerinin takdirinde **Pazar Yaklaşımı** yöntemi kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, mimari ve inşai kalite gibi kriterler doğrultusunda konu taşınmazla karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlemesi için bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile görüşülmüş, ayrıca ofisimizdeki mevcut verilerden faydalanılarak taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m<sup>2</sup> birim değerleri ile yuvarlatılmış toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiştir. Kira ve satılık emsallerinin farklılığı sebebiyle Pazar ve Kira değerlerine ilişkin şerefiye katsayıları ayrı ayrı belirlenmiştir.

### Satılık Emsallere İlişkin Analiz

| Emsal No                                     | 1         | 2         | 3         | 4       | 5         |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
| Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )             | 1.500     | 220       | 1.000     | 80      | 250       |
| İstenen Fiyat (TL)                           | 7.500.000 | 1.500.000 | 6.750.000 | 530.000 | 1.500.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL)                        | 7.000.000 | 1.250.000 | 6.000.000 | 500.000 | 1.250.000 |
| Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )             | 4.667     | 5.682     | 6.000     | 6.250   | 5.000     |
| Konum Düzeltmesi (%)                         | -5%       | -5%       | 0%        | 0%      | -5%       |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)                | 0%        | 25%       | 15%       | 20%     | 20%       |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)               | 0%        | 0%        | 0%        | 0%      | 0%        |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%)                  | -5%       | 20%       | 15%       | 20%     | 15%       |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 4.910     | 4.735     | 5.215     | 5.210   | 4.350     |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )    | 4.885     |           |           |         |           |



#### Kiralık Emsallere İlişkin Analiz

| Emsal No                                     | 1           | 2     | 3      | 4      |
|----------------------------------------------|-------------|-------|--------|--------|
| Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )             | 360         | 200   | 816    | 550    |
| İstenen Fiyat (TL)                           | 10.000      | 5.000 | 24.000 | 15.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL)                        | 8.750       | 4.250 | 21.000 | 11.000 |
| Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )             | 24,30555556 | 21,3  | 25,7   | 20,0   |
| Konum Düzeltmesi (%)                         | 5%          | -10%  | 15%    | 0%     |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)                | 10%         | 15%   | 10%    | 5%     |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)               | 0%          | 0%    | 0%     | -5%    |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%)                  | 15%         | 5%    | 25%    | 0%     |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 21,10       | 20,20 | 20,60  | 20,00  |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )    | 20,475      |       |        |        |

Bu araştırmalardan ve yukarıda bahsedilen değerlendirme prosesinden hareketle konu taşınmazların konumları, kullanım alanı büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri, yaşı, halihazır durumu ile bölgede yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak arsa payı dahil birim m<sup>2</sup> birim değerleri ile arsa payları dahil yasal durum değerleri aşağıdaki tabloda takdir edilmiştir.

| Bağımsız Bölüm No | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Baz m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL) | Baz m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL) | Şerefiye | m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL) | m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL) | Yuvarlatılmış Değeri (TL) | Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL) |
|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|----------|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 8                 | 1.712,86                         | 4.885                                | 20,48                                     | 0,825    | 4.030                            | 16,89                                 | 6.905.000                 | 29.000                         |
| 9                 | 1.712,86                         | 4.885                                | 20,48                                     | 0,835    | 4.079                            | 17,10                                 | 6.985.000                 | 29.000                         |
| 14                | 1.712,86                         | 4.885                                | 20,48                                     | 1        | 4.885                            | 20,48                                 | 8.365.000                 | 35.000                         |
| 15                | 1.712,86                         | 4.885                                | 20,48                                     | 1        | 4.885                            | 20,48                                 | 8.365.000                 | 35.000                         |
| 17                | 1.712,86                         | 4.885                                | 20,48                                     | 1        | 4.885                            | 20,48                                 | 8.365.000                 | 35.000                         |
| 18                | 1.712,86                         | 4.885                                | 20,48                                     | 1        | 4.885                            | 20,48                                 | 8.365.000                 | 35.000                         |
| 19                | 6.222,46                         | 4.885                                | 20,48                                     | 1,045    | 5.105                            | 21,40                                 | 31.765.000                | 133.000                        |
| TOPLAM            |                                  |                                      |                                           |          |                                  |                                       | 79.115.000                | 331.000                        |

## 10.SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **7 adet ofisin** yerinde yapılan incelemesinde ana gayrimenkulün lokasyonuna, taşınmazların bina içerisindeki konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mevcut kullanım fonksiyonlarına, mimari ve inşaat özelliklerine ve bölgedeki benzer taşınmazlar üzerinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa payları dahil değerleri toplamı için,**

**79.115.000,-TL** (Yetmişdokuzmilyonyüzonbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(79.115.000,-TL ÷ 9,8194 TL/Euro (\*)  $\cong$  **8.057.010,-Euro**)

(79.115.000,-TL ÷ 8,2513 TL/USD (\*)  $\cong$  **9.588.186,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 9,8194 TL; 1,- USD = 8,2513 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

**Taşınmazların aylık toplam kira değeri ise 331.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.**

Bu takdirlerimize KDV dahil olmayıp, taşınmazla / taşınmazlarla ilgili devam eden bir dava bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, **Kiler Holding A.Ş.** firmasının talebi üzerine e-imzalı doküman ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Raporun Sermeye Piyasası Kurulu'na verilmesi söz konusu olduğunda ilgili tebliğdeki formata uygun olarak; finans kurumu ya da bankalara verilmesi söz konusu olduğunda ise verilecek kurumun teknik şartnamesine uygun olarak yeniden düzenlenmesi gereklidir.

Bilgilerinize sunulur. 21 Mart 2021

(Ekspertiz tarihi: 17 Mart 2021)

Saygılarımızla,  
**INVEST Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

**e-imzalıdır.**

**Burak ERTAN**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 408859)

**e-imzalıdır.**

**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401865)

**e-imzalıdır.**

**M. Mustafa YÜKSEL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No:401651)







## 2. BODRUM KAT





## 2. BODRUM KAT



## 2. BODRUM ARA KAT



## 2. BODRUM ARA KAT



## 1. BODRUM KAT





## 1. BODRUM ARA KAT



## ZEMİN KAT



## ZEMİN ARA KAT



## ZEMİN ARA KAT





## 1.NORMAL KAT



## 1.NORMAL KAT







[illegible]

**EPOS GAYRİMENKUL  
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**  
Etiler Mah. Yıldırım Kaya Ağaözü Sk.  
No:20 Kat:2 Zincirlikuyu - Şişli / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 336 050 4300  
İTO Sicil No:571250





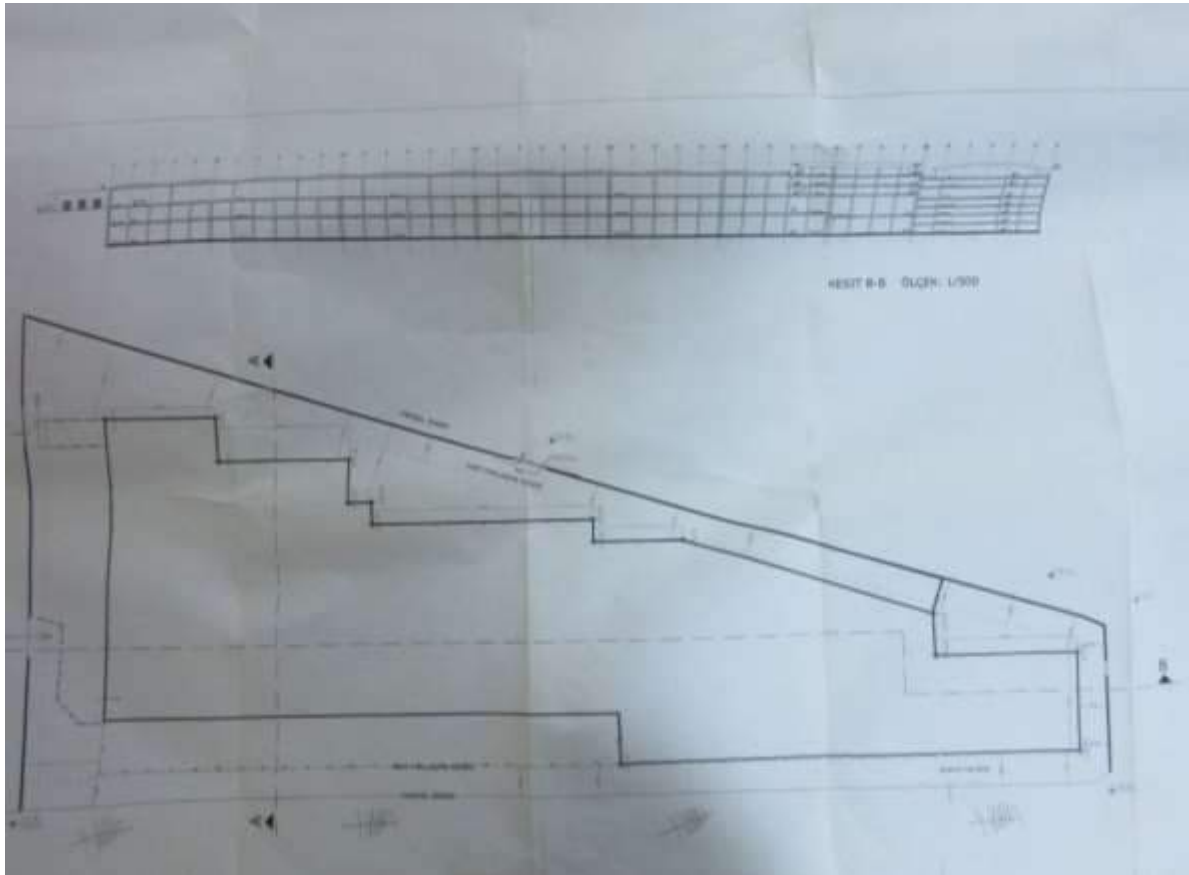


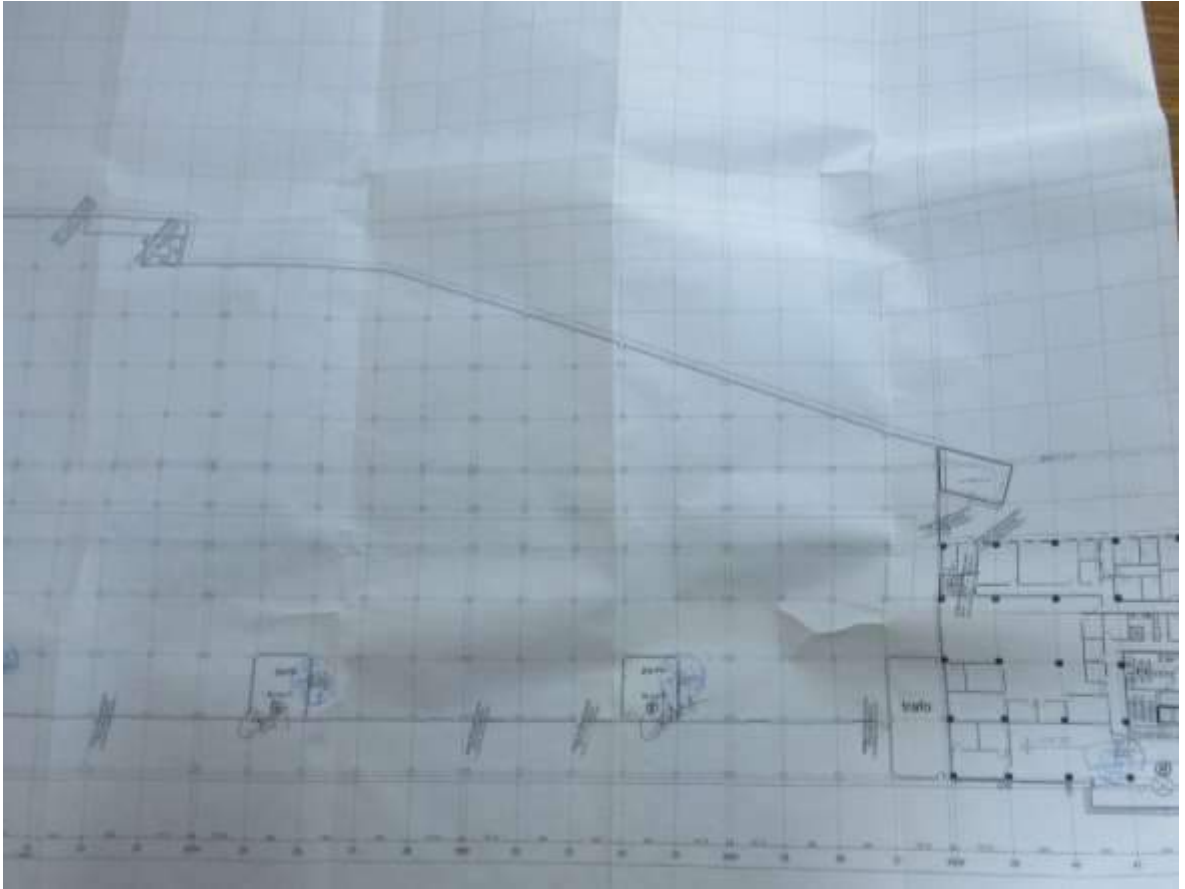
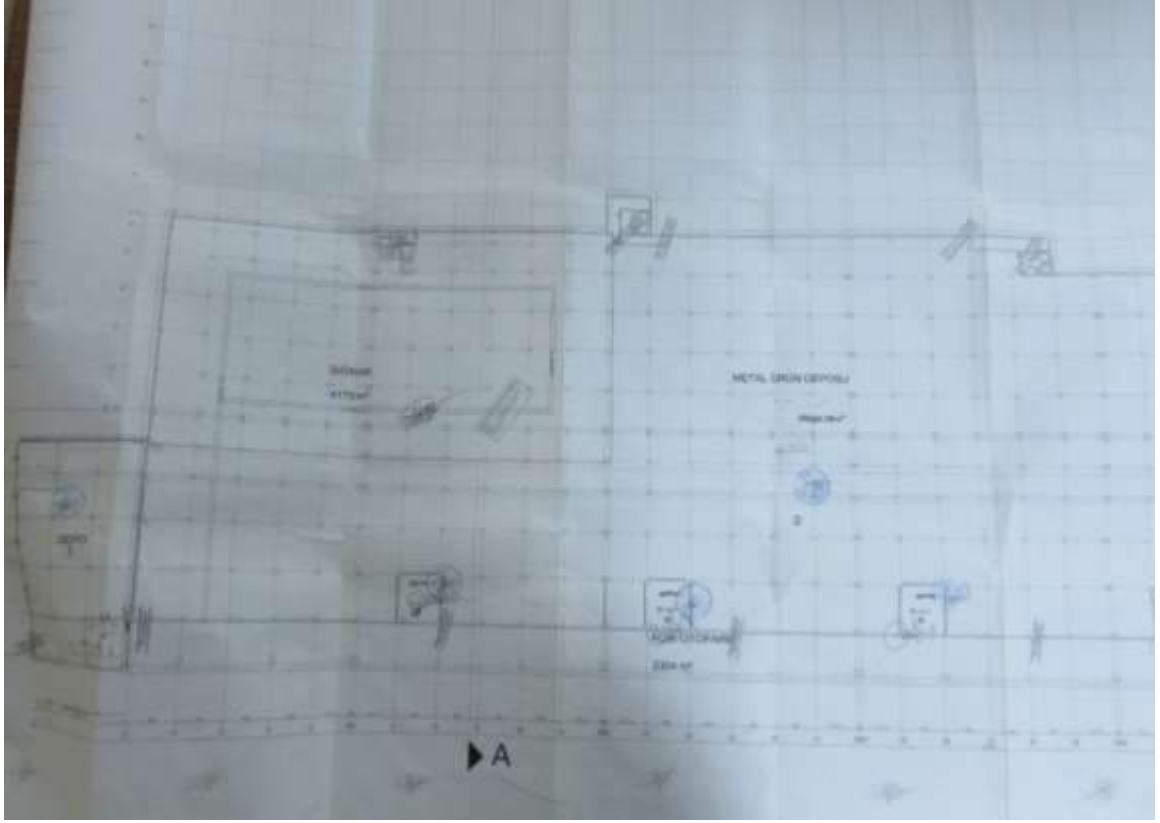


| B.B. NO | KATLAR             | MİTELİĞİ       |
|---------|--------------------|----------------|
| 1       | 2. BOĞURUM KAT     | DEPO           |
| 2       | "                  | DEPO           |
| 3       | "                  | DEPO           |
| 4       | "                  | DEPO           |
| 5       | "                  | DEPO           |
| 6       | "                  | DEPO           |
| 7       | "                  | DEPO           |
| 8       | "                  | DEPO           |
| 9       | 2. BOĞURUM ARA KAT | DEPO           |
| 10      | 1. BOĞURUM ARA KAT | DEPO           |
| 11      | "                  | DEPO           |
| 12      | "                  | DEPO           |
| 13      | "                  | DEPO           |
| 14      | "                  | DEPO           |
| 15      | 1. BOĞURUM ARA KAT | DEPO           |
| 16      | ZEMİN KAT          | ARA KATLI DEPO |
| 17      | ZEMİN KAT          | DEPO           |
| 18      | ZEMİN ARA KAT      | DEPO           |
| 19      | 1. NORMAL KAT      | DEPO           |

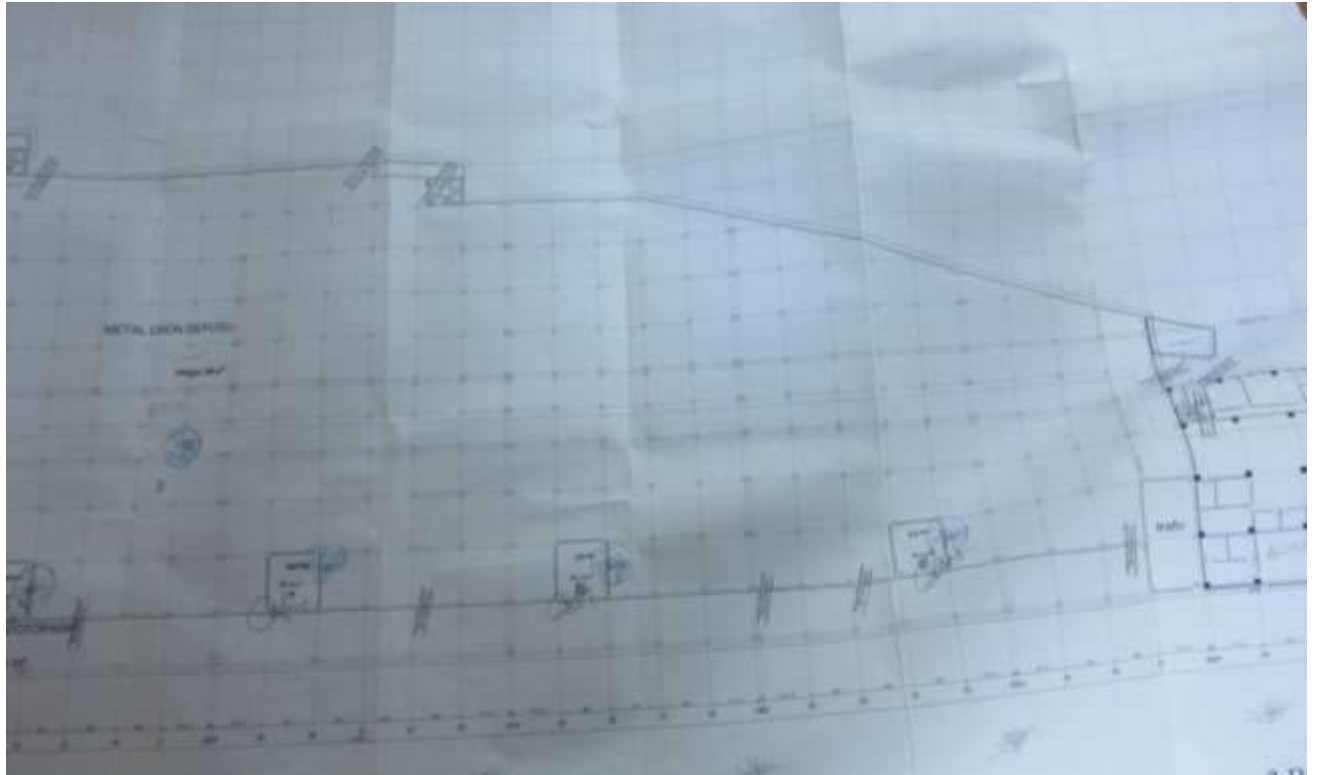
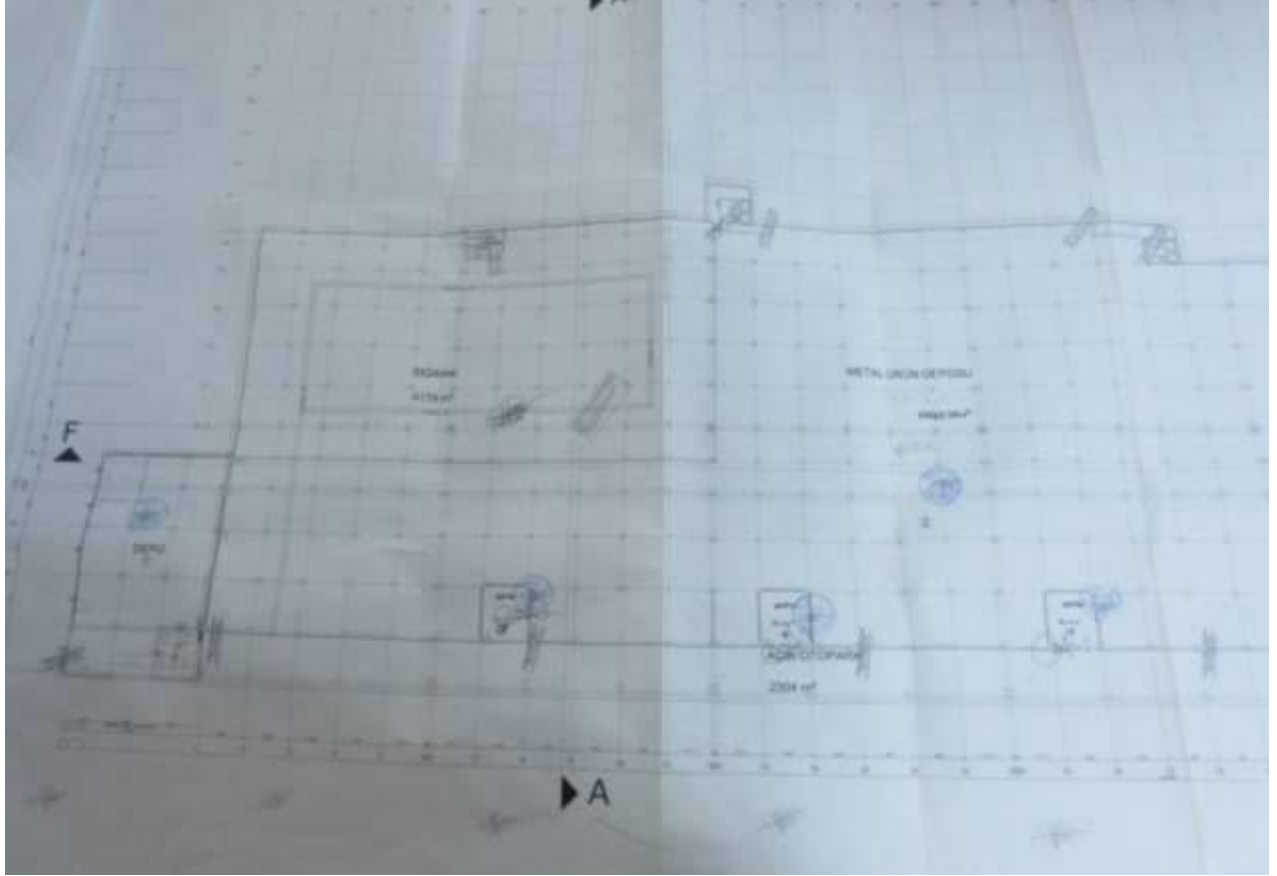
  

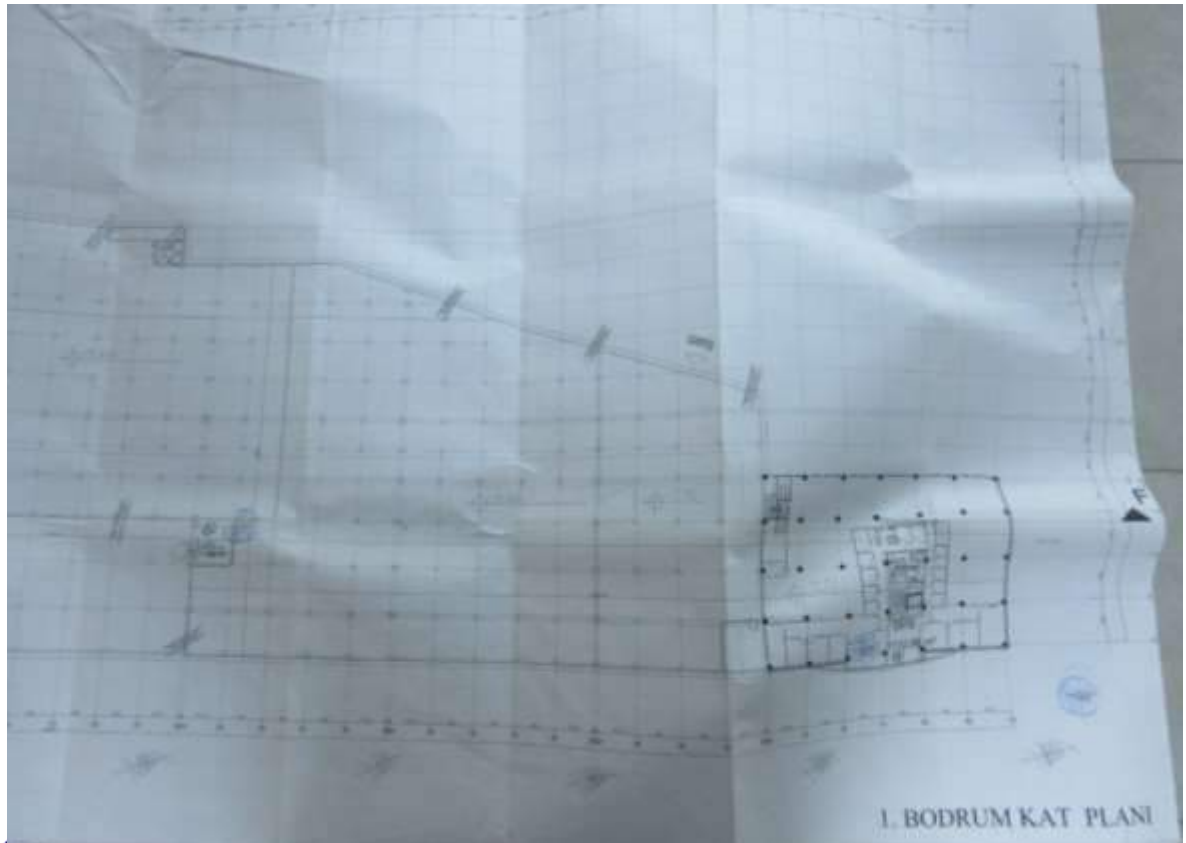
| ALAN HESABI        |                                |              |                   |             |
|--------------------|--------------------------------|--------------|-------------------|-------------|
| KAT                | ORTAK ALAN                     | FAYDALI ALAN | EMSALE DAHİL ALAN | TOPLAM ALAN |
| 2. BOĞURUM KAT     | ortak: 4179 m²<br>ortak: 66 m² | 19722,44 m²  |                   | 23961,44 m² |
| 2. BOĞURUM ARA KAT |                                | 1712,86 m²   |                   | 1712,86 m²  |
| 1. BOĞURUM KAT     | ortak: 62 m²                   | 22513,10 m²  |                   | 22575,10 m² |
| 1. BOĞURUM ARA KAT |                                | 1712,86 m²   |                   | 1712,86 m²  |
| ZEMİN KAT          | ortak: 62 m²                   |              | 21462,08 m²       | 21524,08 m² |
| ZEMİN ARA KAT      |                                |              | 5851,49 m²        | 5851,49 m²  |
| 1. NORMAL KAT      | ortak: 44 m²                   |              | 6178,46 m²        | 6224,46 m²  |
| TOPLAM             | 4407 m²                        | 45661,26 m²  | 33492,03 m²       | 83560,29 m² |

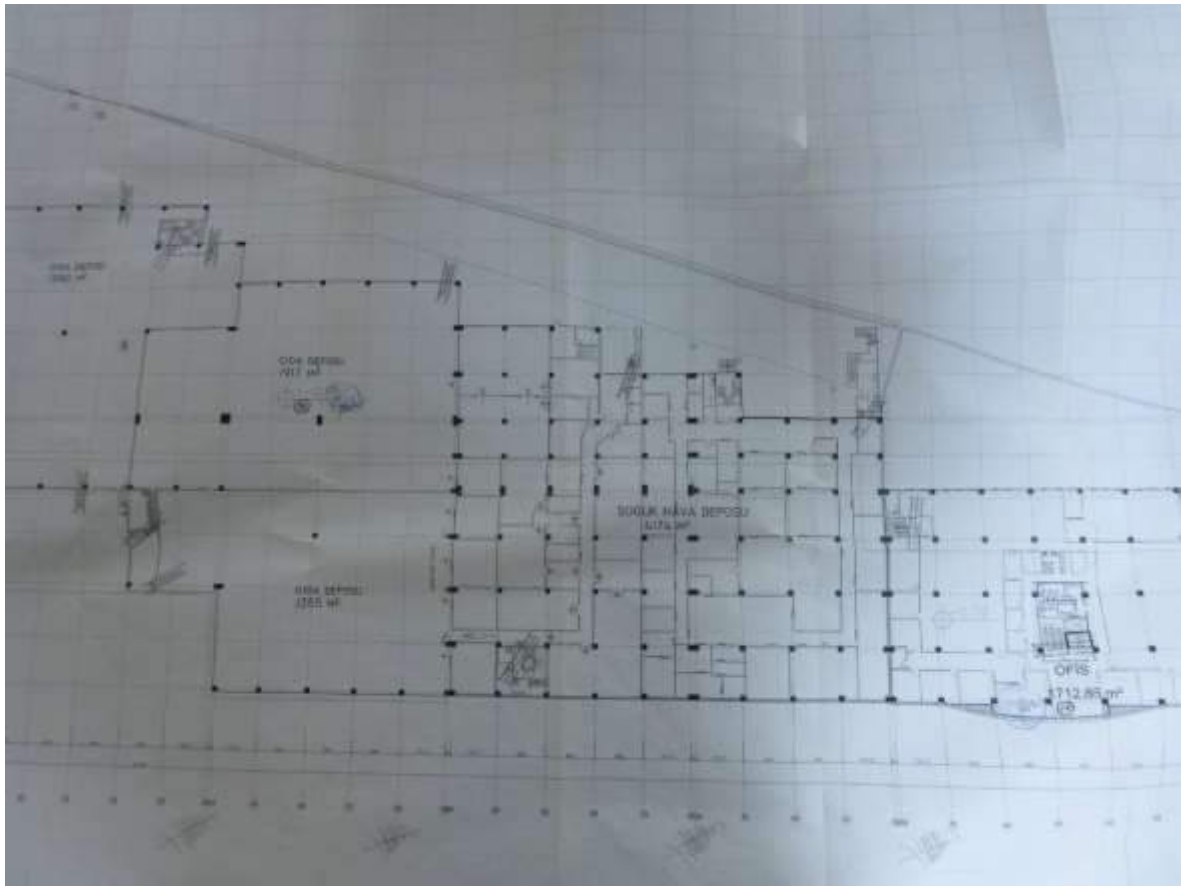
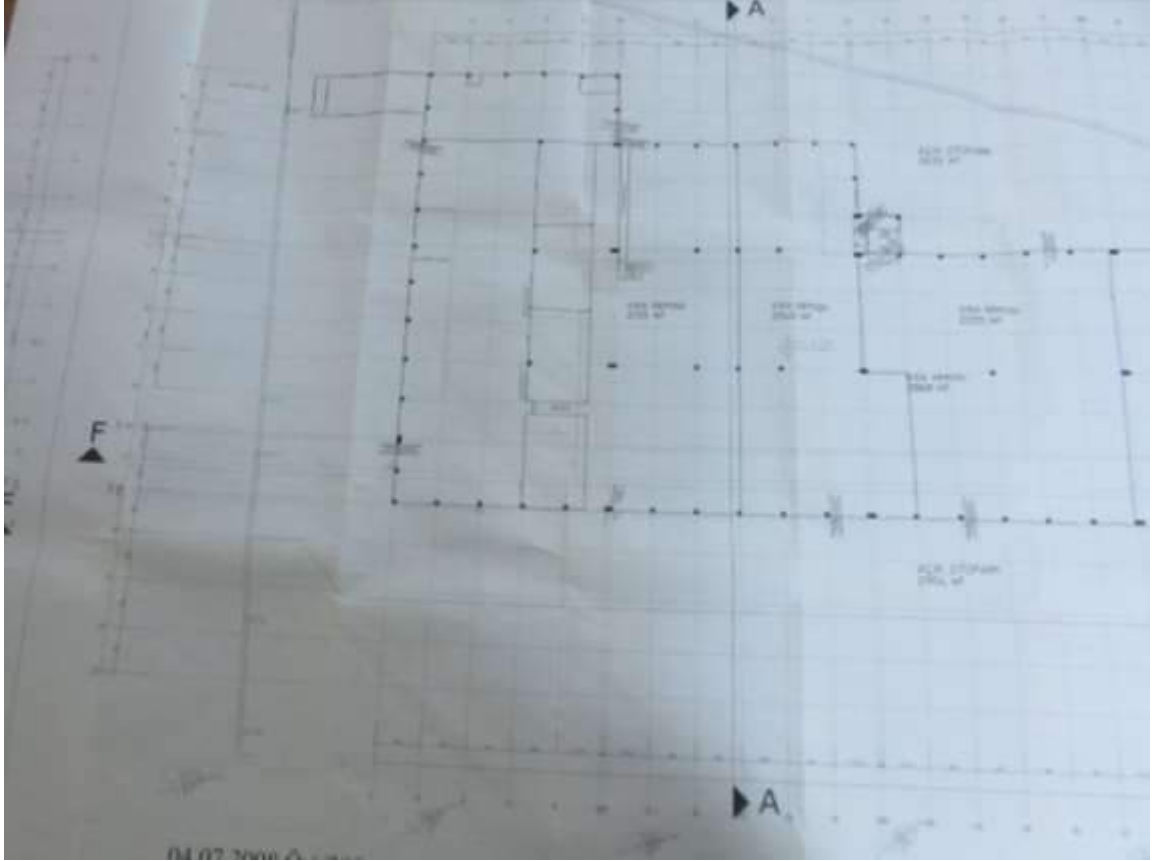


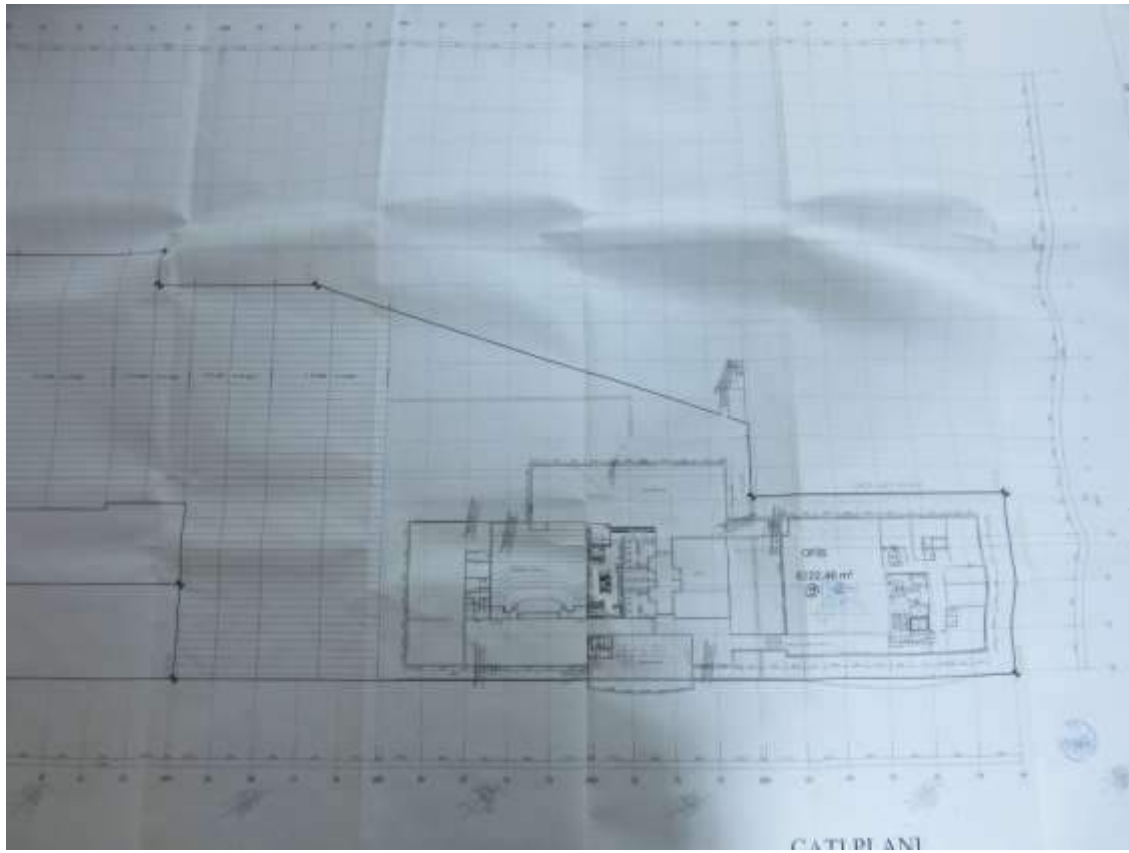
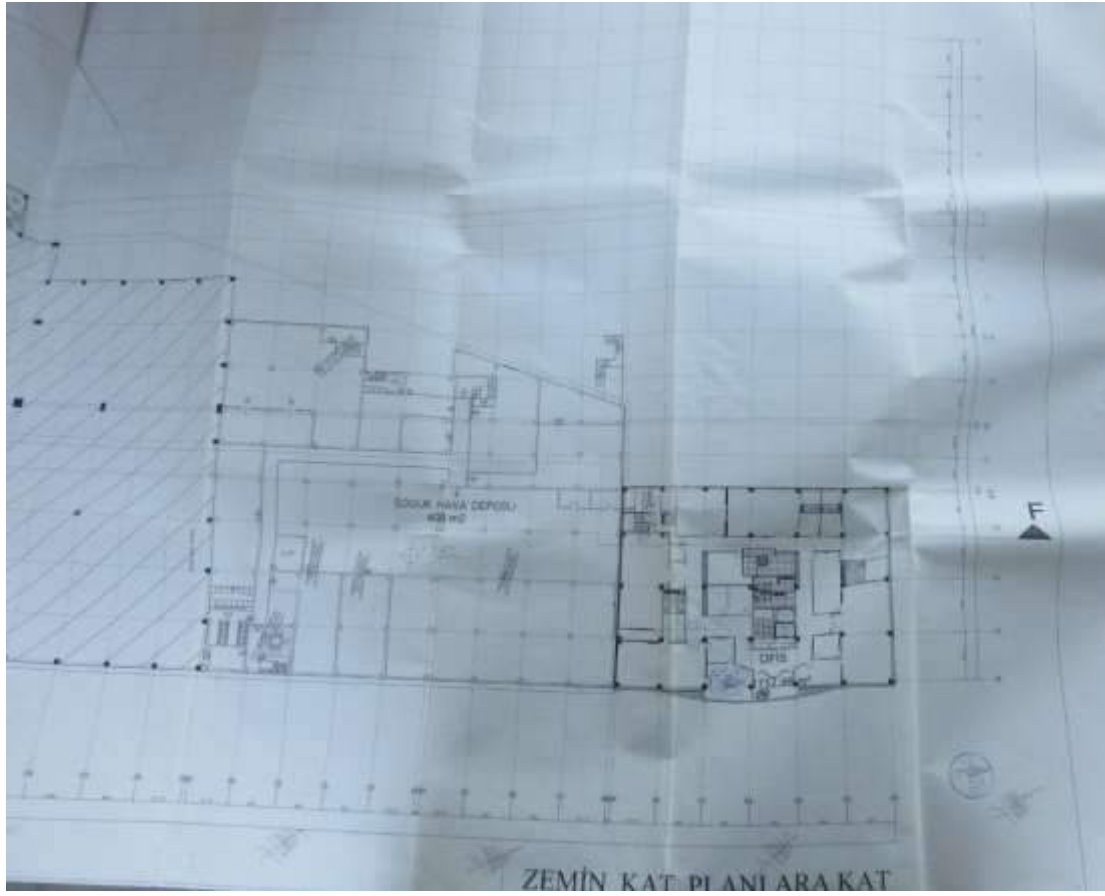




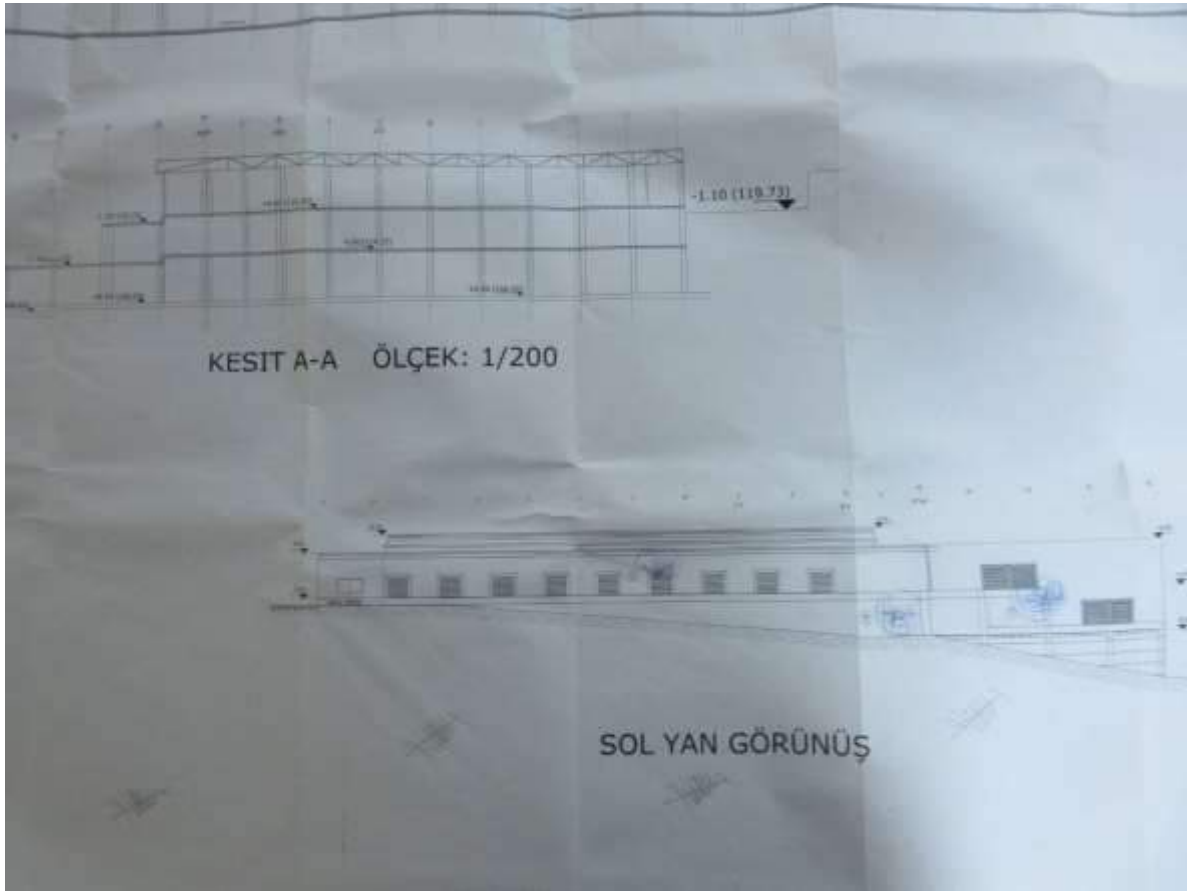
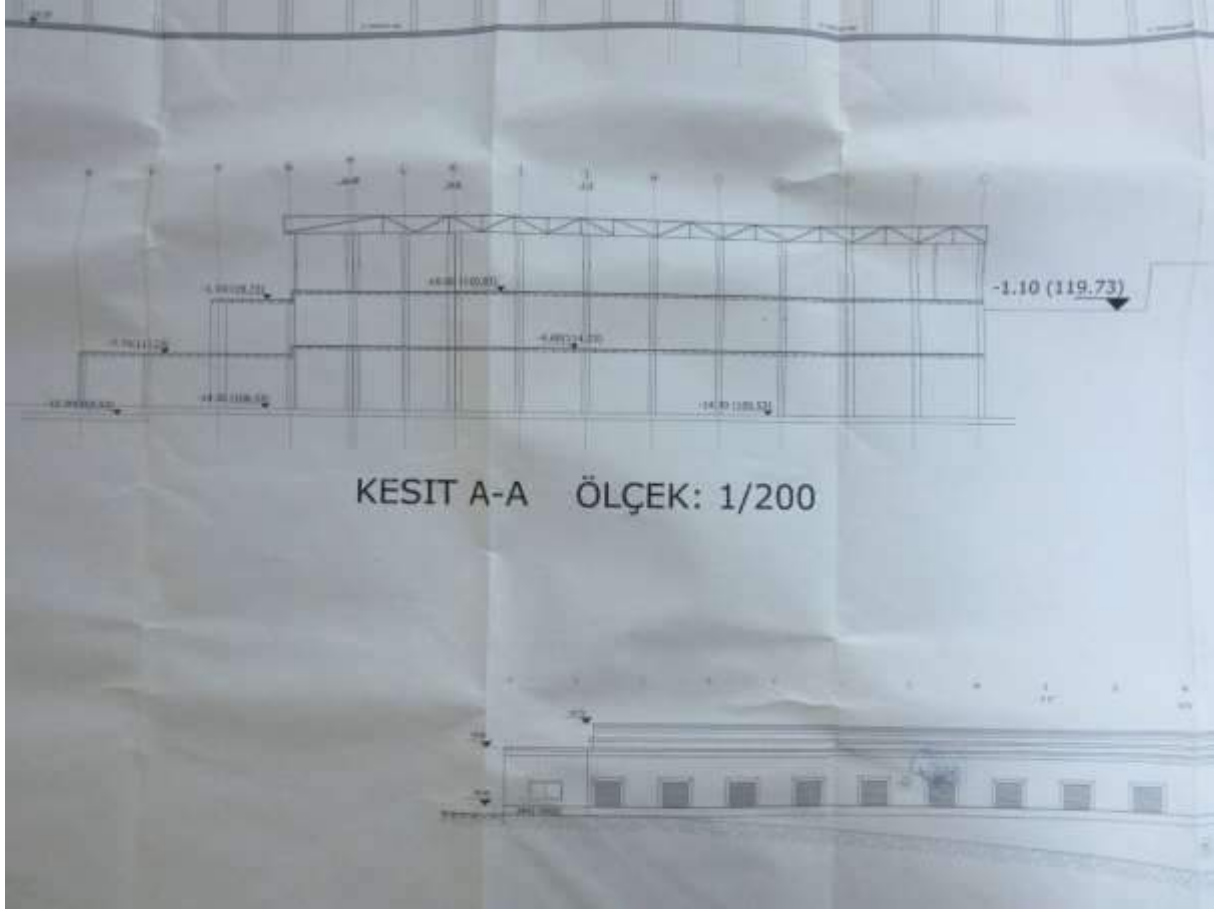


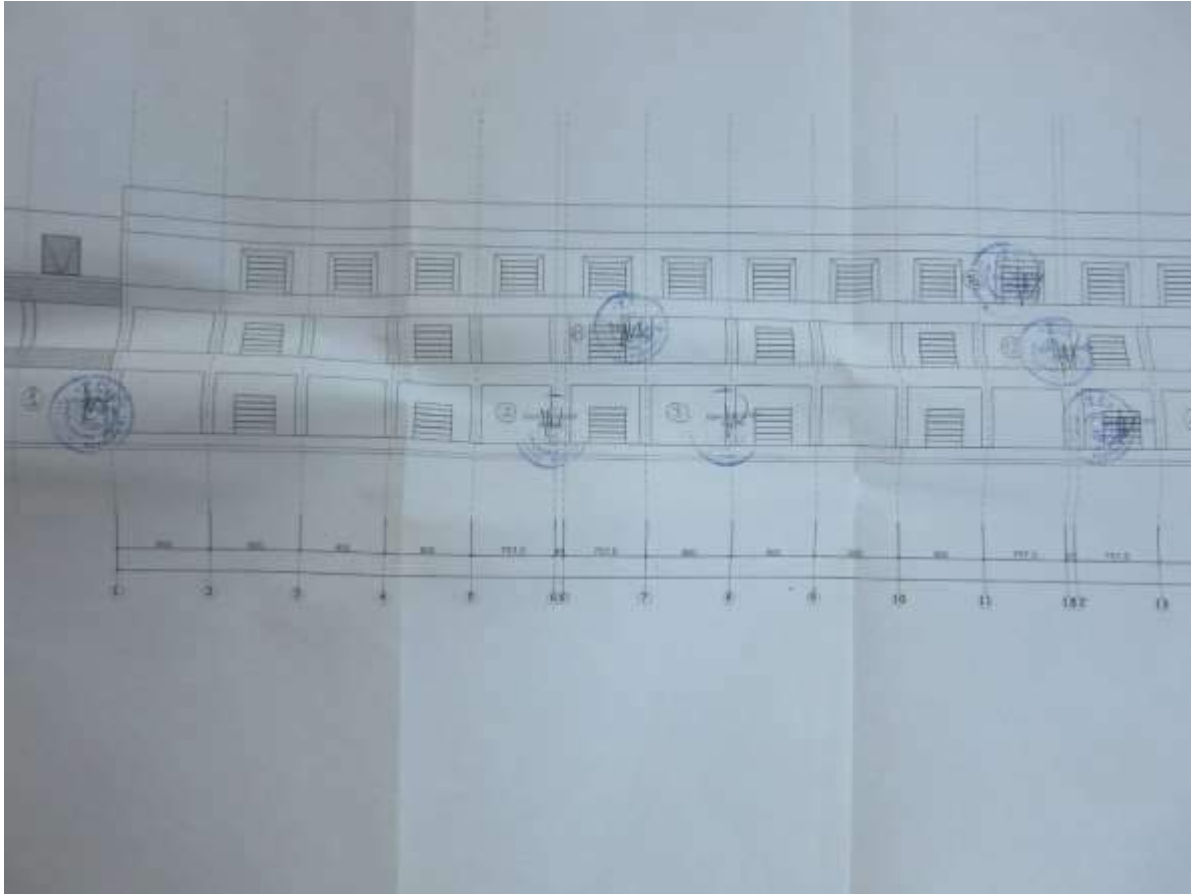












BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR. BELGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-3-2021-15:39



Kayıt Oluşturan: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL

| Makbuz No    | Doküman No           | Bağvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 172421370117 | 20210317-2422-F09189 | 37911      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                    |                   |                                |                         |
|--------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Zemin Tipi:        | Kat Mülkiyeti     | Ada/Parsel:                    | 347/10                  |
| Taınmaz Kimlik No: | 35092864          | AT Yüzölçümü(m2):              | 44448.79                |
| İl/İlçe:           | İSTANBUL/ESENYURT | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | OFİS                    |
| Kurum Adı:         | Esenyurt          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                         |
| Mahalle/Köy Adı:   | ESENYURT          | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                         |
| Mevki:             | -                 | Blok/Kat/Giriş/SB No:          | /1/019                  |
| Ölçü/Sayfa No:     | 290/28590         | Ana Pay/Payda:                 | 254000/4444879          |
| Kayıt Durumu:      | Aktif             | Ana Taınmaz Nitelik:           | B.A.K (ŞYERİ VE ARSASI) |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Sr/Bİ | Açıklama                                                                                               | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevilmiştir Belirtmesi) |              | Esenyurt - 21-04-2009 11:43 - 9856 | -                           |
| Beyan | Yönetim Planı : 18/03/2009 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)                                     |              | Esenyurt -                         | -                           |

|      |                                                                                             |                                                                               |                                                               |  |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|
| Serh | TEDAS GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL DEN KİRA ŞERHİ<br>TESİSİ (Şablon: Kira Şerhi) | (SN:5273)<br>TÜRKİYE<br>ELEKTRİK<br>DAĞITIM A.Ş.<br>(TEDAS)<br>VKN:8790013397 | 19-03-2009 16:16 - 6437<br>Esenyurt - 08-11-2006 00:00 - 1272 |  |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                        | Eİ Bilgi No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye  | Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|----------------------------------------------|-------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 306749304         | (SN:63393669) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V | -           | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Satış<br>30-06-2015<br>42667 | -                           |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

| İpotek                                                                   |                   |                                              |                 |                                     |        |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------|-------------------------------------|
| Alacaklı                                                                 | Müşterek M?       | Borç                                         | Faiz            | Deneme Sıra                         | Süre   | Tesis Tarih - Yev                   |
| (SN:132) DENİZBANK A.Ş.<br>VKN:2920054436                                | Hayır             | 120000000.00 TL                              | %60             | 1/0                                 | F.B.K. | Esenyurt - 02-07-2020 16:40 - 40173 |
| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi                                        |                   |                                              |                 |                                     |        |                                     |
| Taınmaz                                                                  | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                                 | Malik Borç      | Tesis Tarih - Yev                   |        | Terkin Sebabi/ Tarih-Yev            |
| Esenyurt - ESENYURT - (Aktif) - 347 Ada - 10 Parsel - 19 nolu Bağ. Solum | 1/1               | (SN:63393669) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V | 120000000.00 TL | Esenyurt - 02-07-2020 16:40 - 40173 |        | -                                   |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) twCdruuHTc1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Bu belge toplam 3 sayfadan oluşmaktadır. Bilgi amaçlıdır.

Tarih: 17-3-2021 15:40



Keyfi Oluşturan: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 172421379117 | 20210317-2422-F03189 | 37911      |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                    |                   |                                |                         |
|--------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Zemin Tipi         | Kat/Mülkiyeti     | Ada/Parsel                     | 347/10                  |
| Tapınmaz Kimlik No | 35092853          | AT Yısaçım(m2)                 | 44448.79                |
| İlçe               | İSTANBUL/ESENYURT | Bağınmaz Bölüm Hükümleri       | 0115                    |
| Kurum Adı          | Esenyurt          | Bağınmaz Bölüm Bölge Yüzölçümü |                         |
| Mahalle/Köy Adı    | ESENYURT          | Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü   |                         |
| Mevki              | -                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo            | /2.BODRUM/8             |
| Çift/Sayfa No      | 290/28579         | Arza Pay/Payda                 | 254000/4444879          |
| Kayıt Durum        | Aktif             | Akta Tapınmaz Nitelik          | B.A.K. İŞYERİ VE ARSASI |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                                | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yerine         | Terkin Sebepi-Tarih-Yerine |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|----------------------------|
| Beyan | Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevirimiştir Belirtmesi) |              | Esenyurt - 21-04-2009 11:43-9056 | -                          |
| Beyan | Yönetim Planı : 18/03/2009, Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi                                       |              | Esenyurt -                       | -                          |

1 / 3

|      |                                                                                            |                                                                               |                                                               |  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|
| Serh | TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL DEN KIRA ŞERHİ<br>TESİS( Şablon: Kira Şerhi) | (SN:5273)<br>TÜRKİYE<br>ELEKTRİK<br>DAĞITIM A.Ş.<br>(TEDAŞ)<br>VKN:8790013397 | 19-03-2009 16:16 - 6437<br>Esenyurt - 08-11-2006 00:00 - 1272 |  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                       | El Birliği No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebepi-Tarih-Yerine   | Terkin Sebepi-Tarih-Yerine |
|-------------------|---------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|----------------------------|
| 306748946         | (SN:6339569) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Satış<br>30-06-2015<br>42667 | -                          |

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| İpotek                                                                   |                  |                                             |                 |                                     |                         |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Akıcaklı                                                                 | Müşterek M/T     | Borç                                        | Faiz            | Derece Sıra                         | Süre                    | Tesis Tarih/-Yer                    |
| (SN:152) DENİZBANK A.Ş.<br>VKN:2920084496                                | Hayır            | 120000000.00 TL                             | %50             | 1/0                                 | F.B.K.                  | Esenyurt - 02-07-2020 16:40 - 40175 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                                         |                  |                                             |                 |                                     |                         |                                     |
| Tapınmaz                                                                 | Hisse Payı/Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç      | Tescil Tarih/-Yer                   | Terkin Sebepi-Tarih-Yer |                                     |
| Esenyurt - ESENYURT - (Aktif) - 347 Ada - 10 Parsel - 8 nolu Bağ. BODRUM | 1/1              | (SN:6339569) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V | 120000000.00 TL | Esenyurt - 02-07-2020 16:40 - 40175 |                         |                                     |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tikgm.gov.tr> adresinden) CREKDJNnOS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2021/0880



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-3-2021-15:40



Kaydı Oluşturan: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL

| Maktu No     | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 172421379117 | 20210317-2422-F03189 | 37911      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                   |                   |                                |                        |
|-------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------|
| Zemin Tipi        | Kat/Mülkiyeti     | Ada/Parsel                     | 347/10                 |
| Taahhüt Kimlik No | 35092854          | AT Yüzölçümü(m2):              | 44448.79               |
| İl/İlçe           | İSTANBUL/ESENYURT | Bağimsız Bölüm Niteliği:       | OFİS                   |
| Kurum Adı         | Esenyurt          | Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                        |
| Mahalle/Köy Adı   | ESEN YURT         | Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                        |
| Menkı             | -                 | Blوک/Kat/Bag/BBNö:             | /2.BÖÖRÜM ARA KAT/9    |
| Çift/Sayfa No     | 290/28380         | Arsa Payı/Payda                | 254000/4444879         |
| Kayıt Durumu      | Aktif             | Ara Taahhüt Niteliği:          | B.A.K İŞYERİ VE ARSASI |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/B/İ | Açıklama                                                                                                 | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebabi Tarih-Yevmiye |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmişli Belirtilmesi) |              | Esenyurt - 21-04-2009 11:43 - 9856 | -                           |
| Beyan | Yönetim Planı : 18/03/2009( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)                                       |              | Esenyurt -                         | -                           |

|      |                                                                                          |                                                                               |                                                               |  |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|
| Serh | TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL DEN KİRA ŞERHİ TESİSİ (Şablon: Kira Serhi) | (SN:5273)<br>TÜRKİYE<br>ELEKTRİK<br>DAĞITIM A.Ş.<br>(TEDAŞ)<br>VKN:8790013397 | 19-09-2009 16:16 - 6437<br>Esenyurt - 08-11-2006 09:00 - 1272 |  |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                       | E/Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrokare | Toplam Metrokare | Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye  | Terkin Sebabi Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 306748948         | (SN:6339569) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Y | -            | 1/1               | 0.00      | 0.00             | Satış<br>30-06-2015<br>42667 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

| İpotek                                                                   |                   |                                             |                 |                                     |        |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------|-------------------------------------|
| Alacaklı                                                                 | Müşterek M?       | Borç                                        | Faiz            | Derece Sıra                         | Süre   | Tesis Tarihi - Yev                  |
| (SN:152) DENİZBANK A.Ş.<br>VKN:2320084496                                | Hayır             | 120000000.00 TL                             | 5.00            | 1/0                                 | F.B.K. | Esenyurt - 02-07-2020 16:40 - 40175 |
| İpotekin Konutduğu Hisse Bilgisi                                         |                   |                                             |                 |                                     |        |                                     |
| Taahhüt                                                                  | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç      | Tasdi Tarihi - Yev                  |        | Terkin Sebabi Tarihi Yev            |
| Esenyurt - ESEN YURT - (Aktif) - 347 Ada - 10 Parsel - 9 nolu Bag. Bölüm | 1/1               | (SN:6339569) KİLER HOLDING ANONİM ŞİRKETİ Y | 120000000.00 TL | Esenyurt - 02-07-2020 16:40 - 40175 |        |                                     |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vXXKrlfHSCG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-3-2021 15:39



Kayıt Oluşturan: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 172421379117 | 20210317-2422-FC0185 | 37931      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                    |                   |                        |                         |
|--------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|
| Zemin Tipi         | Kat/Mülkiyeti     | Ada/Parsel             | 247/10                  |
| Taşınmaz Kimlik No | 35092859          | AT Yüzölçümü(m2)       | 44448.79                |
| İl/İlçe            | İSTANBUL/ESENYURT | Bağmsız Bölüm Niteliği | Orta                    |
| Kurum Adı          | Esenyurt          | Bağmsız Bölüm İnit     |                         |
| Mahalle/Köy Adı    | ESENYURT          | Yüzölçümü              |                         |
| Mevki              | -                 | Bağmsız Bölüm Net      |                         |
| Çıkı/Sayfa No      | 290/28585         | Yüzölçümü              |                         |
| Kayıt Durum        | Aktif             | Blok/Kat/Dişi/BBNo     | /1 BODRUM/14            |
|                    |                   | Arsa Pay/Payda         | 254000/4444879          |
|                    |                   | Ana Taşınmaz Niteliği  | B.A.K. İŞYERİ VE ARSASI |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Şerh  | Açıklama                                                                                               | Malik/Lehtar                                                   | Tesis Kurum Tarih-Yerine           | Terkin Sebebi-Tarih-Yerine |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Beyan | Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat enükiyetine geçmiştir. ( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrimştir Belirtmesi) |                                                                | Esenyurt - 21-04-2009 11:43 - 9856 | -                          |
| Beyan | Yönetim Planı: 18/03/2009( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)                                      |                                                                | Esenyurt -                         | -                          |
|       |                                                                                                        |                                                                | 19-03-2009 16:16 - 6437            |                            |
| Serh  | TEDAS GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL DEN KIRA ŞERHİ TESİS( Şablon: Kira Şerhi)                | (SN:3273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS) VKN:0790013397 | Esenyurt - 08-11-2006 00:00 - 1272 |                            |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                       | El Bilişi No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yerine | Terkin Sebebi-Tarih-Yerine |
|-------------------|---------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------|------------------|----------------------------|----------------------------|
| 306748992         | (SN:6339569) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V | -            | 1/1               | 0.00      | 0.00             | Satış 30-06-2015 42667     | -                          |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

| İpotek                                                                 |                   |                                             |                 |                                     |                         |                                     |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Alacaklı                                                               | Müşterek MİT      | Borç                                        | Faiz            | Derece Sıra                         | Süre                    | Teslis Tarih - Yev                  |
| (SN:152) DENİZBANK A.Ş.<br>VKN:2920084496                              | Hayır             | 120000000.00 TL                             | %60             | 1/0                                 | F.B.K.                  | Esenyurt - 02-07-2020 16:40 - 40175 |
| İpotekin Konusundaki Hisse Bilgisi                                     |                   |                                             |                 |                                     |                         |                                     |
| Taahhüt                                                                | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç      | Teslis Tarih - Yev                  | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                     |
| Esenyurt - ESENYURT - (AKHİ) - 347 Ada - 10 Parsel - 14 nolu Bağ Bölüm | 1/1               | (SN:6339569) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V | 120000000.00 TL | Esenyurt - 02-07-2020 16:40 - 40175 |                         |                                     |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jxHvsGUxQOx kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-9-2021-15:48



Kayıt Oluşturan: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL

| Makbuz No    | Doküman No           | Bağlantı No |
|--------------|----------------------|-------------|
| 172421379117 | 20210317-2422-F00189 | 379117      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                    |                   |                         |                        |
|--------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|
| Zemin Tipi         | Kat/Mülkiyet      | Ada/Parsel              | 347/10                 |
| Taşınmaz Kimlik No | 35092860          | AT Yüzölçümü(m2)        | 44448.79               |
| İlçe               | İSTANBUL/ESENYURT | Bağimsiz Bölüm Niteliği | 0P15                   |
| Kurum Adı          | Esenyurt          | Bağimsiz Bölüm Niteliği |                        |
| Mahalle/Köy Adı    | ESEN YURT         | Bağimsiz Bölüm Niteliği |                        |
| Mevki              | -                 | Bağimsiz Bölüm Niteliği |                        |
| Ok/Sayfa No        | 290/28566         | Blok/Kat/Grup/BÖNö      | /1 BODRUM AJA KAT/15   |
| Kayıt Durum        | Aktif             | Arza Pay/Payda          | 254030/4444870         |
|                    |                   | Arza Taşınmaz Niteliği  | B.A.K İŞYERİ VE ARSASI |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/B/İ | Açıklama                                                                                             | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yerine           | Terkin Sebebi-Tarih-Yerine |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|----------------------------|
| Beyan | Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir ( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrimdir Belirtmesi) |              | Esenyurt - 21-04-2009 11:43 - 9856 |                            |
| Beyan | Yönetim Planı: 18/03/2009( Şablon: Yönetim Planına Belirtmesi)                                       |              | Esenyurt -                         |                            |

|      |                                                                                            |                                                                |                         |                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Serh | TEDAS GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL DEN KİRA ŞERHİ TERSİSİ ( Şablon: Kira Şerhi) | (SN 5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS) YKN:8790013387 | 19-09-2009 16:14 - 6437 | Esenyurt - 08-11-2006 00:00 - 1272 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                       | İl Bilgi No | Hisse Payı/Payda | Metrükare | Toplam Metrükare | Sözleşme Tarih-Yerine | Terkin Sebebi-Tarih-Yerine |
|-------------------|---------------------------------------------|-------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------|----------------------------|
| 306748993         | (SN:6339569) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V | -           | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Serh 30-06-2015 42987 |                            |

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/B/İ | Açıklama                                                                                                        | Kısmi Malik (Hisse) Ad Sayısı    | Malik/Lehtar                                                                   | Tesis Kurum Tarih-Yerine           | Terkin Sebebi-Tarih-Yerine |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Serh  | 256.073,4 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (- aylık 2970 USD karşılığı 5 yıl müddetle kira şerhi ) | KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ YKN | (SN:6339569) KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YKN:5620351745 | Esenyurt - 18-09-2011 14:30 - 8675 |                            |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

| İpotek                                                                    |                   |                                            |                 |                                     |                         |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Alacaklı                                                                  | Müşterik M2       | Borç                                       | Faiz            | Deneye Sıra                         | Sıra                    | Tesis Tarih - Yer                   |
| (SN:152) DENİZBANK A.Ş.<br>YKN:2430034466                                 | Hayır             | 120000000.00 TL                            | 1/60            | 1/0                                 | F.B.K.                  | Esenyurt - 02-07-2020 16:40 - 40175 |
| İpotek Kuvvetinde Hisseli Bilgi                                           |                   |                                            |                 |                                     |                         |                                     |
| Taşınmaz                                                                  | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                               | Malik Borç      | Tesis Tarih - Yer                   | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                     |
| Esenyurt - ESEN YURT - (Aktif) - 347 Ada - 10 Parsel - 15 nolu Bağ. Bölüm | 1/1               | (SN:6339569) ELER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Y | 120000000.00 TL | Esenyurt - 02-07-2020 16:40 - 40175 |                         |                                     |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sGbpQrXMZE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



invest

2021/0880



Bu belge toplam 3 sayfaдан oluşmaktadır.BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-3-2021-15:39



Kayıt Oluşturan: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL

| Makbuz No    | Doküman No           | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 172421379117 | 20210317-2422-FC0189 | 37911      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                    |                   |                                |                        |
|--------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------|
| Zemin Tipi:        | Kat/Mülkiyet      | Ada/Parsel:                    | 347/10                 |
| Taahhüt Kimlik No: | 35092952          | AT Yüzölçümü(m2)               | 44448.79               |
| İl/İlçe:           | İSTANBUL/ESENYURT | Bağınmaz Bölüm Niteliği:       | OFİS                   |
| Kurum Adı:         | Esenyurt          | Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                        |
| Mahalle/Köy Adı:   | ESENYURT          | Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:  |                        |
| Metre:             | -                 | Blok/Kat/Ölçü/BBNo:            | /ZEMİN/17              |
| Cik/Sayfa No:      | 290/28598         | Arsa Pay/Payda:                | 254000/4444879         |
| Kayıt Durumu:      | Aktif             | Arsa Taahhüt Niteliği:         | B.A.K İŞYERİ VE ARSASI |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/B/  | Açıklama                                                                                                  | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Teklin Sebebi Tarih-Yevmiye |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çavırılmıştır Belirtilmes) |              | Esenyurt - 21-04-2009 11:43 - 9856 | -                           |
| Beyan | Yönetim Planı : 18/03/2009( Şablon: Yönetim Planına Belirtilmes)                                          |              | Esenyurt -                         | -                           |

|      |                                                                                   |                                                                |                         |                                    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Serh | TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL DEN KIRA ŞERHİ (Şablon: Kıra Şerhi) | (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397 | 19-03-2009 16:16 - 6437 | Esenyurt - 08-11-2006 00:00 - 1272 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                       | EİB Yığıl No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi Tarih-Yevmiye | Teklin Sebebi Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 306748996         | (SN:6339569) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V |              | 1/1               | 0.00      | 0.00             | Satış 30-06-2015 42667      | -                           |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

| İpotek                                                                    |                   |                                             |                |                                     |        |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|--------|-------------------------------------|
| Akicaklı                                                                  | Müptenek M/T      | Borç                                        | Faiz           | Derece Sıra                         | Süre   | Tesit Tarih - Yev                   |
| (SN 152) DENİZBANK A.Ş.<br>VKN:2920084496                                 | Hayır             | 12000000.00 TL                              | %60            | 1/0                                 | F.B.K. | Esenyurt - 03-07-2020 16:40 - 40175 |
| İpoteğin Konuğu (Hisse Bilgisi)                                           |                   |                                             |                |                                     |        |                                     |
| Taahhüt                                                                   | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç     | Tesiit Tarih - Yev                  |        | Tekin Sebebi Tarih Yev              |
| Esenyurt - ESEN YURT - (Aktif) - 347 Ada - 10 Parsel - 17 nolu Bağ. Bölüm | 1/1               | (SN:6339569) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V | 12000000.00 TL | Esenyurt - 03-07-2020 16:40 - 40175 |        | -                                   |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UEfmb4nlzaL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR SİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-9-2021-15:39



Kayıt Oluşturan: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL

| Makbuz No    | Doküman No          | Başvuru No |
|--------------|---------------------|------------|
| 172421379117 | 202103172422-F03189 | 37911      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                   |                                |                         |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti      | Ada/Parsel:                    | 347/10                  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 35092863          | AT Yüzölçümü(m <sup>2</sup> ): | 44448.79                |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/ESENYURT | Bağimsiz Bölüm Nitelik:        | OHİS                    |
| Kurum Adı:          | Esenyurt          | Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                         |
| Mahalle/Köy Adı:    | ESENYURT          | Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:  |                         |
| Merkez:             | -                 | Blok/Kat/Önç/BÖN:              | /ZEMİN ARA KAT/18       |
| Cilt/Sayfa No:      | 290/20389         | Alan Payı/Payda:               | 254000/4448879          |
| Kayıt Durumu:       | Aktif             | Alan Taşınmaz Nitelik:         | B.A.K. (İYER) YE ARSASI |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/B/İ | Açıklama                                                                                               | Mallık/Lehtar | Tesit Kurum Tarih-Yayın            | Terkin Sebebi-Tarih-Yayın |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|---------------------------|
| Beyan | Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevilmiştir Belirtmesi) |               | Esenyurt - 21-04-2009 11:43 - 9856 | -                         |
| Beyan | Yönetim Planı : 18/03/2009 (Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)                                     |               | Esenyurt -                         | -                         |

|       |                                                                                          |                                                                |                         |                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Serhi | TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL DEN KİRA ŞERHİ TESİSİ (Şablon: Kira Şerhi) | (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397 | 19-03-2009 16:16 - 6437 | Esenyurt - 08-11-2006 00:00 - 1272 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Mallık                                      | El Birliği No | Hisse Payı/Payda | Mevkure | Toplam Mevkure | Edilme Sebebi-Tarih-Yayın | Terkin Sebebi-Tarih-Yayın |
|-------------------|---------------------------------------------|---------------|------------------|---------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| 305749001         | (SN:6339569) KÜLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Y | -             | 1/1              | 0.00    | 0.00           | Satış 30-06-2015 42567    | -                         |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

| İpotek                                                                   |                  |                                             |                |             |                                     |                                     |                         |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|----------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Alacaklı                                                                 | Müşterek Mİ?     | Borç                                        | Faiz           | Deneme Sıra | Süre                                | Tasit Tarih-Yay                     |                         |
| (SN:152) DENİZBANK A.Ş.<br>VKN:2920064496                                | Hayır            | 12000000.00 TL                              | %60            | 1/0         | F.B.K.                              | Esenyurt - 02-07-2020 16:40 - 40175 |                         |
| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi                                        |                  |                                             |                |             |                                     |                                     |                         |
| Taşınmaz                                                                 | Hisse Payı/Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç     |             | Tasit Tarih-Yay                     |                                     | Terkin Sebebi Tarih-Yay |
| Esenyurt - ESENYURT - (Aktif) - 347 Ada - 10 Parsel - 18 nolu Dağ Bölümü | 1/1              | (SN:6339569) KÜLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Y | 12000000.00 TL |             | Esenyurt - 02-07-2020 16:40 - 40175 |                                     |                         |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PHEIPU1VCUZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





Tarih : 13.03.2018

No : 408859

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Burak ERTAN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



invest

2021/0880

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Muhammed Mustafa YÜKSEL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*

E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlkay Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Atilla Köksal*  
K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN



invest

2021/0880