

KİLER HOLDİNG A.Ş.

7 ADET OFİS
ESEN YURT/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2021/4307

Bu belge *****
Kimlik numarası
BURAK ERTAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 14/03/2022 14:21

Bu belge *****
Kimlik numarası
**MUHAMMED
MUSTAFA
YÜKSEL**
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 14/03/2022 23:09

Bu belge *****
Kimlik numarası
**HALİL
SERTAC
GÜNDOĞDU**
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 14/03/2022 22:43

**BURAK
ERTAN**
KİLER HOLDİNG A.Ş. Eski Mas. No: 1 Kat: 7
Eski Büyükdere Caddesi Kat: 7 Eski Mas. No: 1 Kat: 7
Eski Büyükdere Caddesi Kat: 7 Eski Mas. No: 1 Kat: 7
Tel: 0712 456 72 00 Fax: 0712 456 72 00
www.kilerholding.com.tr Ziraat Köyü M.D. 562 035 5728

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	8
4.1.1	TAPU KAYITLARI.....	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	9
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?.....	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1	İMAR DURUMU	9
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	10
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	10
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	11
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	11
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	11
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	12
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	13
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	13
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	14
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	15

6.3	BÖLGE ANALİZİ	16
6.3.1	İSTANBUL İLİ	16
6.3.2	ESENYURT İLÇESİ.....	17
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	17
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	18
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	20
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	20
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	21
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	21
8.1.1	SATILIK EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	21
8.1.2	KİRALIK EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	22
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ.....	22
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	23
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	25
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	25
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	25
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	25
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	26
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ.....	26
11. BÖLÜM	GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	27

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 24 Aralık 2021
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 24 Aralık 2021
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2021
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 143 - 2021/4307
Değerleme Konusu	Zafer Mahallesi, Kiler Caddesi,
Gayrimenkulün Adresi	No:96 /8,9,14,15,17,18 ve 19 nolu ofisler
	Esenyurt / İSTANBUL
	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi,
	347 Ada, 10 Parsel no'lu, 44.448,79 m ² yüzölçümlü, "B.A.K.
Tapu Bilgileri Özeti	: İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan 7 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Kiler Holding A.Ş.
İmar Durumu	: 12.07.2013 tarih onanlı 1/1000 ölçekli Esenyurt 4. Etap TEM Güneyi uygulama imar planında, KAKS:1,50 yapılanma şartları ile Konut Dışı Kentsel Çalışma alanında kalmaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

KİLER HOLDİNG A.Ş.'NE AİT 7 ADET OFİS İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	126.900.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	149.742.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Burak ERTAN (SPK Lisans Belge No: 408859)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Kiler Holding A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Emniyet Evleri Mah., Eski Büyükdere Cad. No:1/1, Kat: 7, 34415 Kağıthane /İstanbul
TELEFON NO	: (0212 456 70 00)
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 650.000.000,00,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 650.000.000,00,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 05.01.2007

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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 artırılmış 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.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

4.1.1 TAPU KAYITLARI

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 ²
ARSA ALANI : 44.448,79 m²
YEVMIYE NO : 42667
TAPU TARİHİ : 30.06.2015

B.B No	Kat No	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)	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

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 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)



² Kat irtifakı kurulmuş ve mülkiyetine geçilmiştir.

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (21.04.2009 tarih ve 9856 yevmiye no ile)

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)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkullerüzerindeyukarıdada belirtildiği yönetim planı, kat mülkiyeti şerhi ve TEDAŞ, TEAŞ, TEİAŞ lehine irtifak hakları bulunmaktadır. Bu takyidatların kısıtlayıcı bir etkisi bulunmamaktadır.

4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?

Gayrimenkullerin üzerinde Kiler Holding A.Ş.'nin iktisabını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkuller üzerindeki ipoteklerin terkin edilmesi şartı ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 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.

4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar 12.07.2013 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

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 m² inşaat alanlı)
- 01.02.2008 tarih ve 2008/1927 nolu Tadilat Ruhsatı (70.569 m² inşaat alanlı)
- 06.03.2009 tarih ve 2009/1400 nolu Tadilat Ruhsatı (83.560 m² inşaat alanlı)
- 06.04.2009 tarih ve 24 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi (83.560 m² 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.

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Yenikent Mahallesi, Doğan Araslı Bulvarı, Hanplus İş Merkezi No:150, Kat:9, Büro No:258 Esenyurt/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Aka 3 Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivindeki dosyada gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesine rastlanmamıştır.

4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

İlgili mevzuat uyarınca taşınmazların yer aldığı bina için iskan belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir duruma rastlanmamıştır.

4.3.7 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan proje için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu bağımsız bölümlerin belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.



4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde tapu kaydında herhangi bir değişiklik olmadığı şifahen öğrenilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Kiler Lojistik Merkezi, 44.448,79 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 347 ada 10 nolu parsel üzerinde konumlanmaktadır.

- 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 m² 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 yolcu 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 alçan seperatörlerle birbirlerinden ayrılmış olup bağımsız bölümler bir tekstil firması tarafından imalathane ve idari ofisleri olarak kullanılmaktadır.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.



Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

Gayrimenkul fiyatlarındaki piyasa normallerinin üzerinde yaşanan bu artışlarla birlikte 2022 ilk çeyreğinde daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,

- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2 ESENYURT İLÇESİ

Esenyurt, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 43 mahallesi bulunan 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.

Denize sahili olmayan Esenyurt ilçesi İstanbul'un Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kıraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur. Esenyurt'un yüz ölçümü 2.770 hektardır ve 1989 yılında belediye olma niteliği kazanmıştır. Belediye teşkilatının kurulmasıyla bölgenin gelişmesi hızlanmıştır. Nüfus bakımından İstanbul ve Türkiye'nin en büyük ilçesidir.

İlçede sağlık alanında; 7 acil yardım istasyonu, 157 aile hekimliği, 34 diş muayenehanesi, 3 diş protez laboratuvarı, 2 diyaliz merkezi, 190 eczane, 1 evde bakım merkezi, 6 ısıtma cihazı satış ve uygulama merkezi, 11 muayenehane, 3 müstakil tek uzmanlık dalında tıbbi laboratuvar, 47 optisyenlik müessesesi, 1 ortez-protez yapım ve uygulama merkezi, 1 özel ağız ve diş merkezi, 26 özel ağız ve diş sağlığı polikliniği, 4 özel hastane, 1 özel poliklinik, 14 özel tıp merkezi, 5 sağlık kabini, 1 vakıf üniversitesi hastanesi bulunmaktadır.

Mahalle başına çok fazla nüfus yoğunluğunun yaşanması ve yerel yönetimlerin sunduğu hizmetlerin pratikliğinin artırılması amacıyla büyük mahalleler bölünerek yeni mahalleler oluşturulmuş ve 2015'te 20 olan mahalle sayısı 43'e çıkartılmıştır.

İlçedeki gün geçtikçe artan nüfus yoğunlu sebebi ile bölgede yapımı tamamlanmış ve hala inşası süren bir çok toplu konut projesi bulunmaktadır. Bunlardan bazıları Hep İstanbul, Nlogo İstanbul, DemirparkEsenyurt, Wish İstanbul, Ödül İstanbul, Hep İstanbul, Kristal Şehir, Innovia1 - 2- 3, KiptaşEsenyurtSaadetdere Evleri, KiptaşEsenyurt Konutları vb. olarak sıralanabilir. Ayrıca bölgede Torium, Akbatı, Marmara Park gibi AVM projeleri bulunmaktadır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ 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 etken:

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

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

1. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan binanın 3. katında konumlu, 530 m² alana sahip olan ofis 5.400.000,-TL bedelle satılıktır. (10.188,- TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 539 247 80 62)



2. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Barbaros Hayrettin Paşa Sağlık Kent Sitesi civarında 1. normal katta konumlu, 550 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 5.750 .000,-TL bedelle satılıktır. (10.454,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 534 814 23 61)
3. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda olduğu giriş katta konumlu, 9.000 m² kullanım alanlı olarak beyan edilendepo ve antrepoya uygun taşınmaz 65.000.000,-TL bedelle satılıktır. (7.222,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 532 262 26 47)
4. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede 19. Mayıs Bulvarı üzerinde yer alan binanın 2. normal katında konumlu, 450 m² kullanım alanlı ofis 5.500.000,-TL bedelle satılıktır. (12.222,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0 533 653 46 05)
5. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Şelale Plazada yer alan 7. katta konumlu, 350 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 3.450.000.000,-TL bedelle satılıktır. (9.857,-TL/m²) (Sahibinden/ 0 532 638 28 82)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

1. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede E-5 Karayoluna ve Metrobüse daha yakın konumda yer alan plazanın 1. normal katta konumlu, 880 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis aylık 36.000,-TL (40.90,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0 530 951 83 83)



2. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede E-5 Karayoluna ve Metrobüse yakın konumda yer alan plazanın bodrum katında konumlu, 2.720 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis aylık 125.000,-TL (45.95,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0 530 123 17 87)

3. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda Tem Otoyolu Bağlantı yoluna cepheli konumda yer alan binanın 4. katında konumlu, brüt 1.400 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen içi yapılı ofis aylık 45.000,-TL (32,15,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0 530 924 82 44)
4. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Adile Naşit Bulvarı üzerinde, ofis binası içerisinde yer alan, 1. katta konumlu, 371 m² alana sahip içi yapılı ofis aylık 19.500,-TL (52.56TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0 532 390 38 84)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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 İndirgenmiş 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** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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/gayrimenkulleriğin m² 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 karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

8.1.1 SATILIK EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	530	550	9.000	450	350
İstenen Fiyat (TL)	5.400.000	5.750.000	65.000.000	5.500.000	3.450.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	4.850.000	5.250.000	60.000.000	5.000.000	3.150.000
Birim Değer (TL/m ²)	9.151	9.545	6.667	11.111	9.000
Konum Düzeltmesi (%)	10%	5%	0%	15%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	15%	15%	-15%	20%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-10%	0%	0%	0%	0%

Toplam Düzeltme Miktarı (%)	15%	20%	-15%	35%	25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	7.955	7.955	7.845	8.230	7.200
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	7.835				

8.1.2 KİRALIK EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	880	2720	1400	371
İstenen Fiyat (TL)	36.000	125.000	45.000	19.500
Pazarlıklı Fiyat (TL)	30.000	100.000	39.000	15.000
Birim Değer (TL/m ²)	34,1	36,8	27,9	40,4
Konum Düzeltmesi (%)	15%	20%	-10%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	0%	0%	25%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	25%	20%	-10%	35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	27,30	30,60	31,00	29,90
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	29,7			

8.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri, manzara faktörleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile yuvarlatılmış toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiştir. Değerlemede taşınmazların toplam brüt (pazarlamaya esas) alanları esas alınmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m ²)	Baz m ² Birim Değeri (TL)	Baz m ² Birim Kira Değeri (TL)	Şerefiye	m ² Birim Değeri (TL)	m ² Birim Kira Değeri (TL)	Değeri (TL)	Kira Değeri (TL)
8	1.712,86	7.835	29,7	0,825	6.464	24,5025	11.070.000	42.000
9	1.712,86	7.835	29,7	0,835	6.542	24,7995	11.205.000	42.000
14	1.712,86	7.835	29,7	1	7.835	29,7	13.420.000	51.000
15	1.712,86	7.835	29,7	1	7.835	29,7	13.420.000	51.000
17	1.712,86	7.835	29,7	1	7.835	29,7	13.420.000	51.000
18	1.712,86	7.835	29,7	1	7.835	29,7	13.420.000	51.000
19	6.222,46	7.835	29,7	1,045	8.188	31,0365	50.945.000	193.000
TOPLAM							126.900.000	481.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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 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 değerlendirme 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. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada residence dairelerin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler.



Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

ORTALAMA AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/M ² /AY)	YILLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/M ² /YIL)	ORTALAMA SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)	KAPİTALİZASYON ORANI
29,7	356,4	7.835	0,045
Gayrimenkuller için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı		0,045	

Bu yöntemle hesaplanan ofislerin değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m ²)	Baz m ² Birim Kira Değeri (TL)	Şerefiye	m ² Birim Kira Değeri (TL)	Kira Değeri (TL/AY)	Yıllık Kira Değeri (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (TL)
8	1.712,86	29,7	0,825	24,5025	42.000	504.000	0,045	11.200.000
9	1.712,86	29,7	0,835	24,7995	42.000	504.000	0,045	11.200.000
14	1.712,86	29,7	1	29,7	51.000	612.000	0,045	13.600.000
15	1.712,86	29,7	1	29,7	51.000	612.000	0,045	13.600.000
17	1.712,86	29,7	1	29,7	51.000	612.000	0,045	13.600.000
18	1.712,86	29,7	1	29,7	51.000	612.000	0,045	13.600.000
19	6.222,46	29,7	1,045	31,0365	193.000	2.316.000	0,045	51.465.000
TOPLAM								128.265.000

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Kat irtifakı kurulmuş yapı bünyesinde yer alan gayrimenkuller için arsa payı değeri kestiriminin çok zor olması sebepleriyle yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.



8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
PazarYaklaşımı	126.900.000
Gelir Yaklaşımı	128.265.000
Uyumlaştırılmış Değer	126.900.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerın tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **126.900.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanmış 3 adet gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmaktadır, bilgileri aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
21.03.2021	2021/0880	79.115.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
15.05.2020	2020/1912	68.600.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
21.02.2019	2019/0669	53.680.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TORİUM EVLERİ BÜNYESİNDEKİ 2 ADET DAİREİÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	126.900.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	149.742.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2021

(Ekspertiz tarihi: 24 Aralık 2021)

11. BÖLÜM GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI

Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.

Burak ERTAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 408859)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDÖĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

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





invest

2021/4307



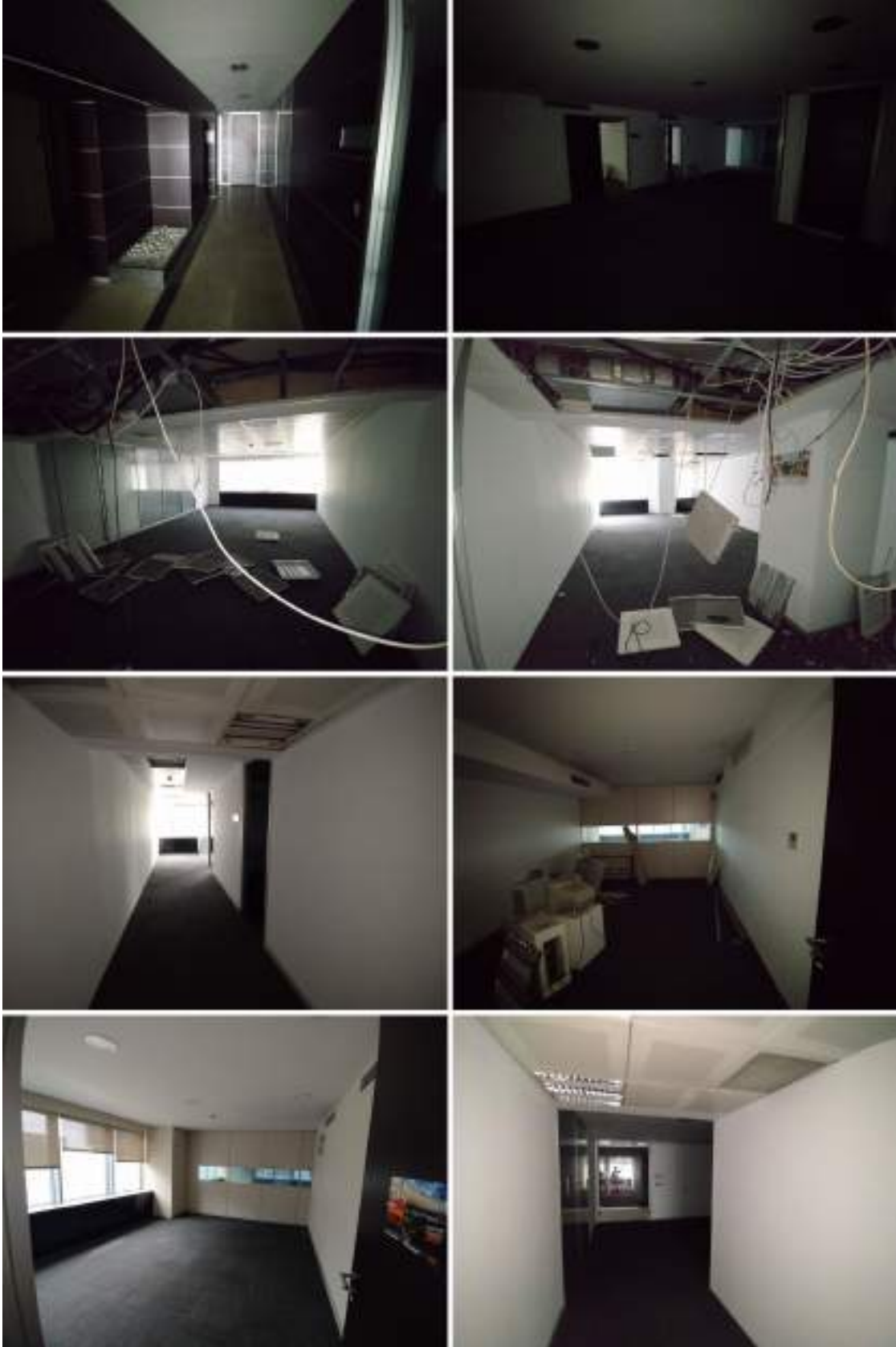
invest

2021/4307

2. BODRUM KAT



2. BODRUM KAT



2. BODRUM ARA KAT



invest

2021/4307

2. BODRUM ARA KAT



invest

2021/4307

1. BODRUM KAT



1. BODRUM ARA KAT



invest

2021/4307

ZEMİN KAT



invest

2021/4307

ZEMİN ARA KAT



ZEMİN ARA KAT



1.NORMAL KAT



1.NORMAL KAT



[illegible]

PROJE GÖRSELLERİ

Oda Başkanı

Başmimar Bölüm Kurumları Tasarımında
Verilmiştir. Hüseyin Dönmez

PROJE NO		YAPININ SAHİBİ		MİMARİ PROJE MUELLİFİNİN	
MİMARLIK HİZMET SINFI		Adı	SİSKON YAPI A.Ş.	ADI SOYADI	Mehmet Emin Tuğ
STATİK HİZMET SINFI		Soyadı		UNVANI	Mimar
MALİYET GRUBU		Adresi	Merkez Mh. Gediköy Yolu No:28 GÜĞÖRÜ İSTANBUL	DİPLOMA NO	15385
BÖLGE KATSAYISI		Vergi D. Hesap No		ODA SİCİL NO	15389
MİMARLIK HİZM. BÖLÜMLERİ ORANI		İL	İSTANBUL	BELEDİYE SİCİL NO	
KAT ADEĞİ		İLÇESİ	Esenyurt / Büyükdere	VERGİ DAİRESİ	
ALANI (M ²)		Mahalle	Nispetiye	HESAP NO	
TABİYYİ SİSTEM		Cadde		SORUMLULUK SİZASİ	Mehmet Emin TUĞ Mimar ODASININ NO: 15385
EN BÜYÜK AÇIKLIK		Sokak		HAZIRLAYAN	
EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ		Parkı	24C 3D	UNVANI ODA SİCİL NO	
		Ada	34T	ÇİZİM	
		Paralel	5 (Yeni: 50)	UNVANI	

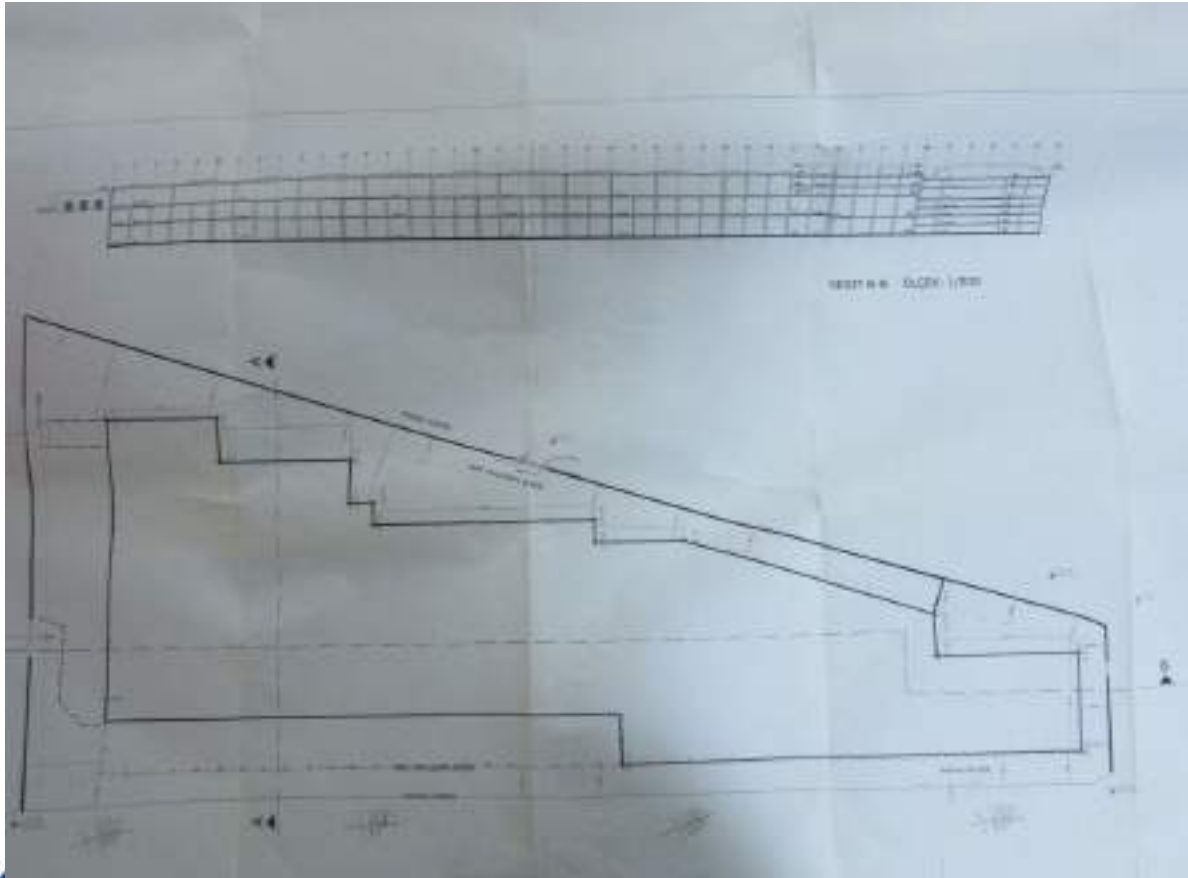
Rahat No: 2005/1400

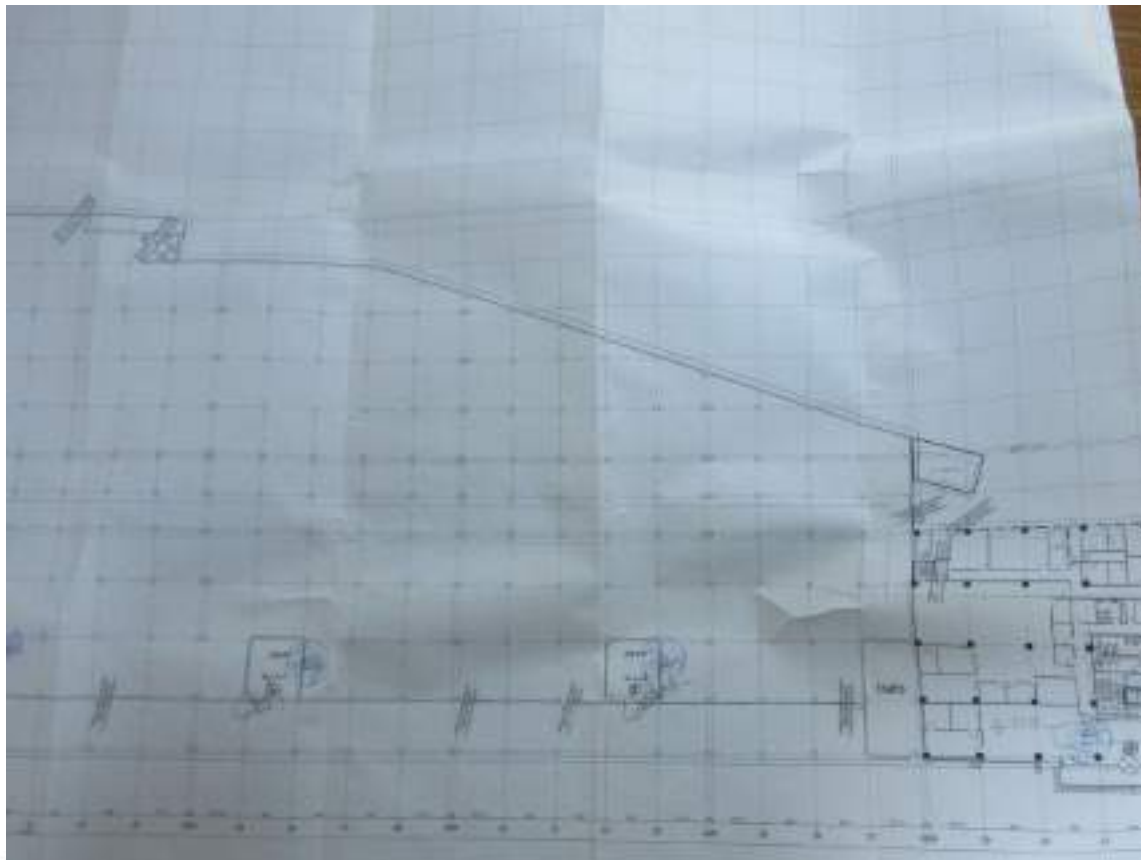
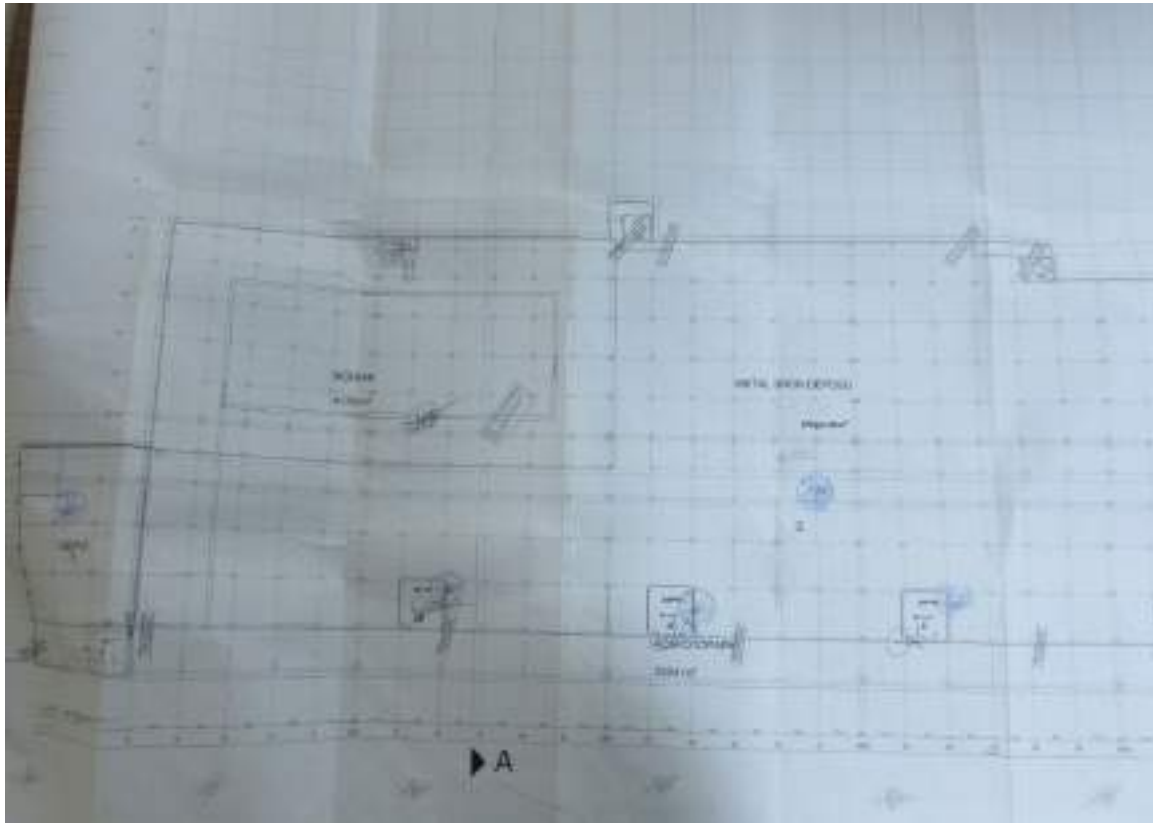
Gök YERİL
Mimar ve Beht. Mühür

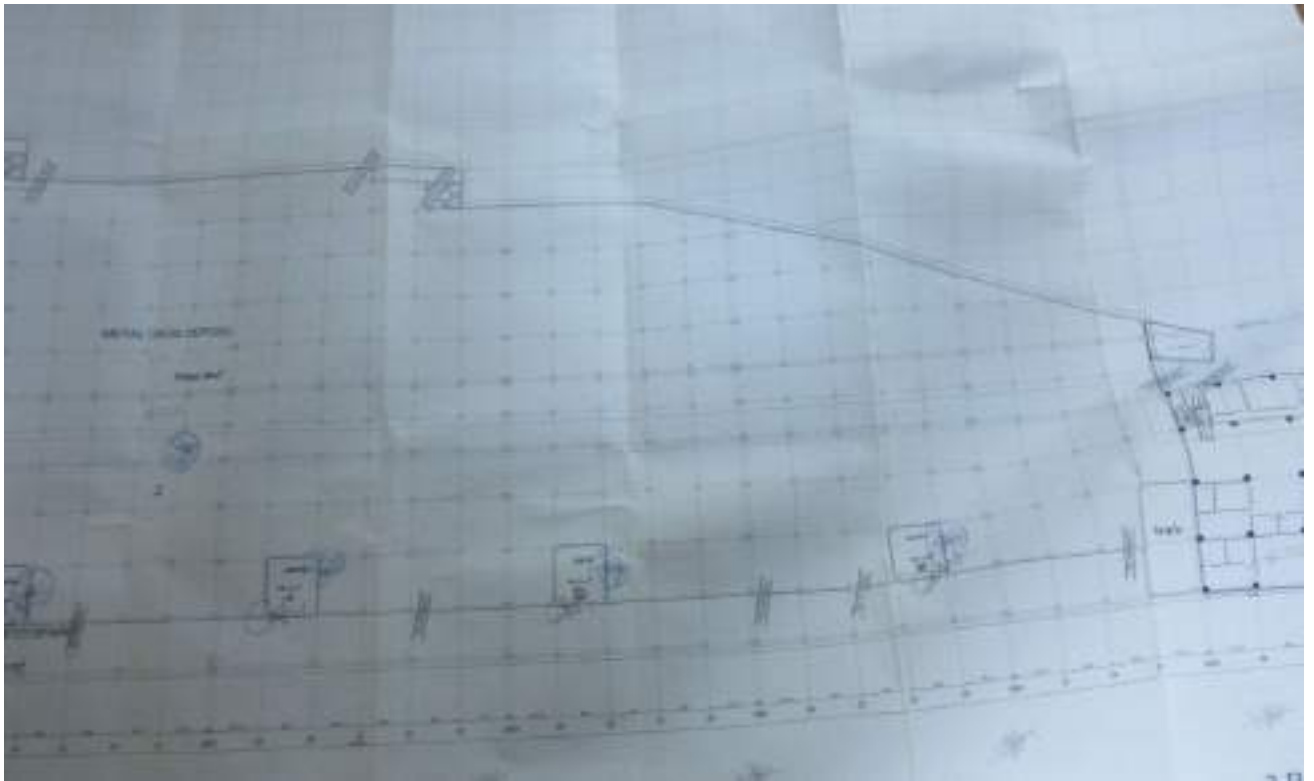
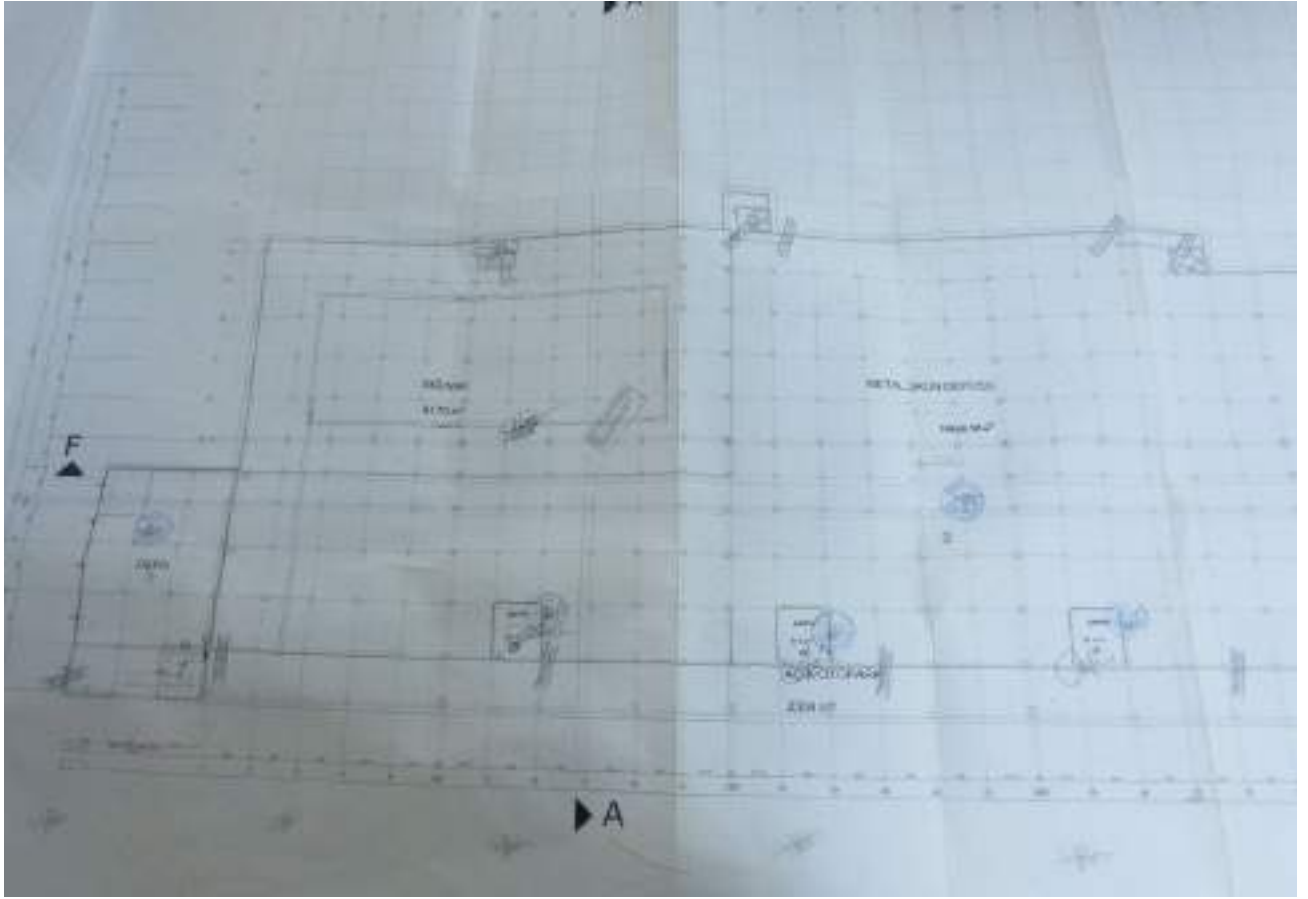
5846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ KANUNU UYARINCA MUELLİFLİK VE TALEP HAKKI
PROJE MUELLİFİNE AITTİR
PROJE MUELLİFİNİN OLURU OLMADAN COĞALTILAMAZ VE AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ
MUELLİFİN OLURU OLMADAN PROJE VE BU PROJESİ GÖRE YAPILAN İNŞAATTA HİÇ BİR
DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

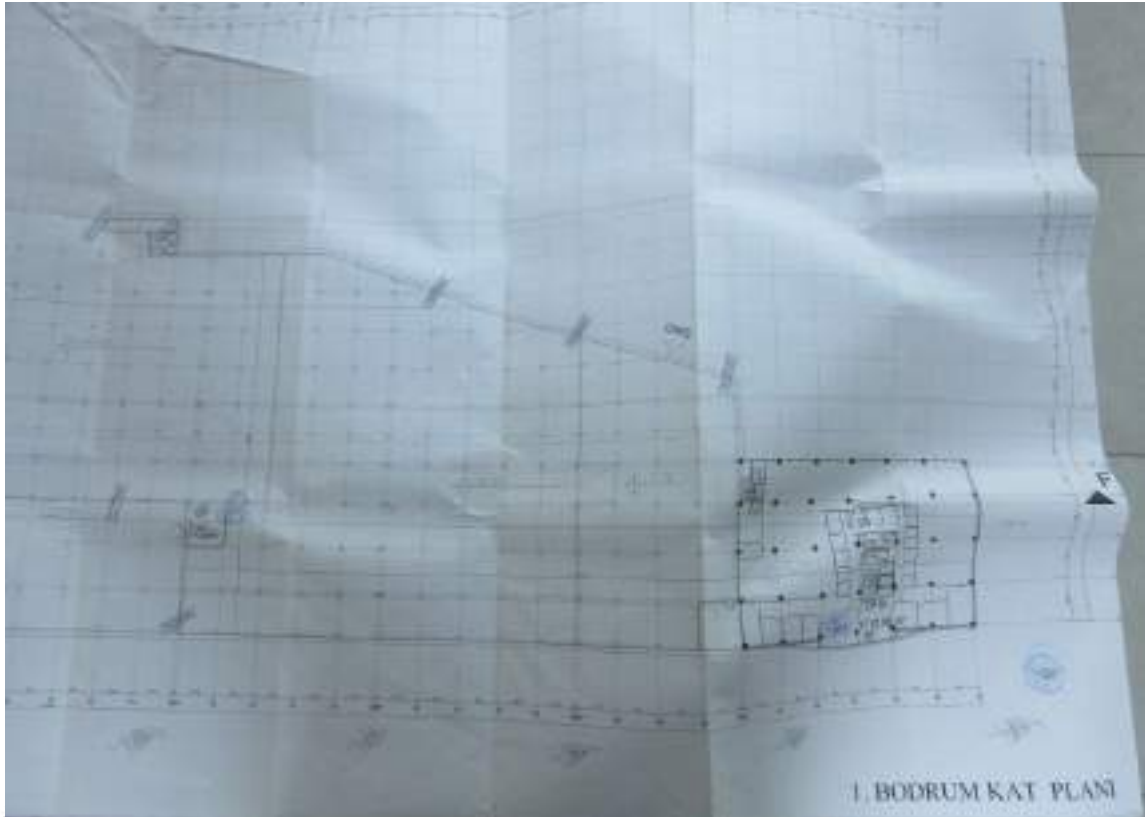
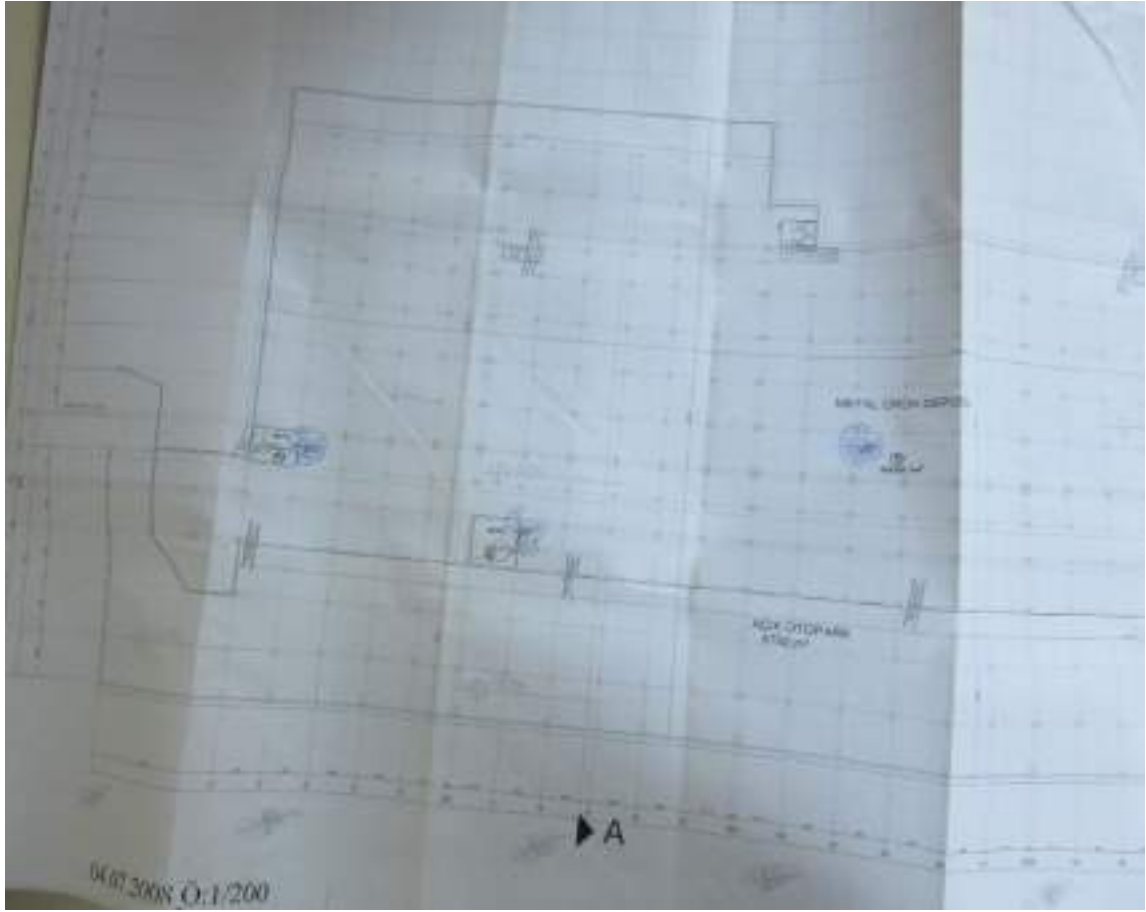
KAT NO	KATLARI	NOTLARI
1	1. BODUR KAT	DEPO
2	"	DEPO
3	"	DEPO
4	"	DEPO
5	"	DEPO
6	"	DEPO
7	"	DEPO
8	"	DEPO
9	2. BODUR KAT	DEPO
10	1. BODUR KAT	DEPO
11	"	DEPO
12	"	DEPO
13	"	DEPO
14	"	DEPO
15	1. BODUR KAT	DEPO
16	2. BODUR KAT	ARA KATLI DEPO
17	2. BODUR KAT	DEPO
18	2. BODUR KAT	DEPO
19	1. BODUR KAT	DEPO
20	"	DEPO

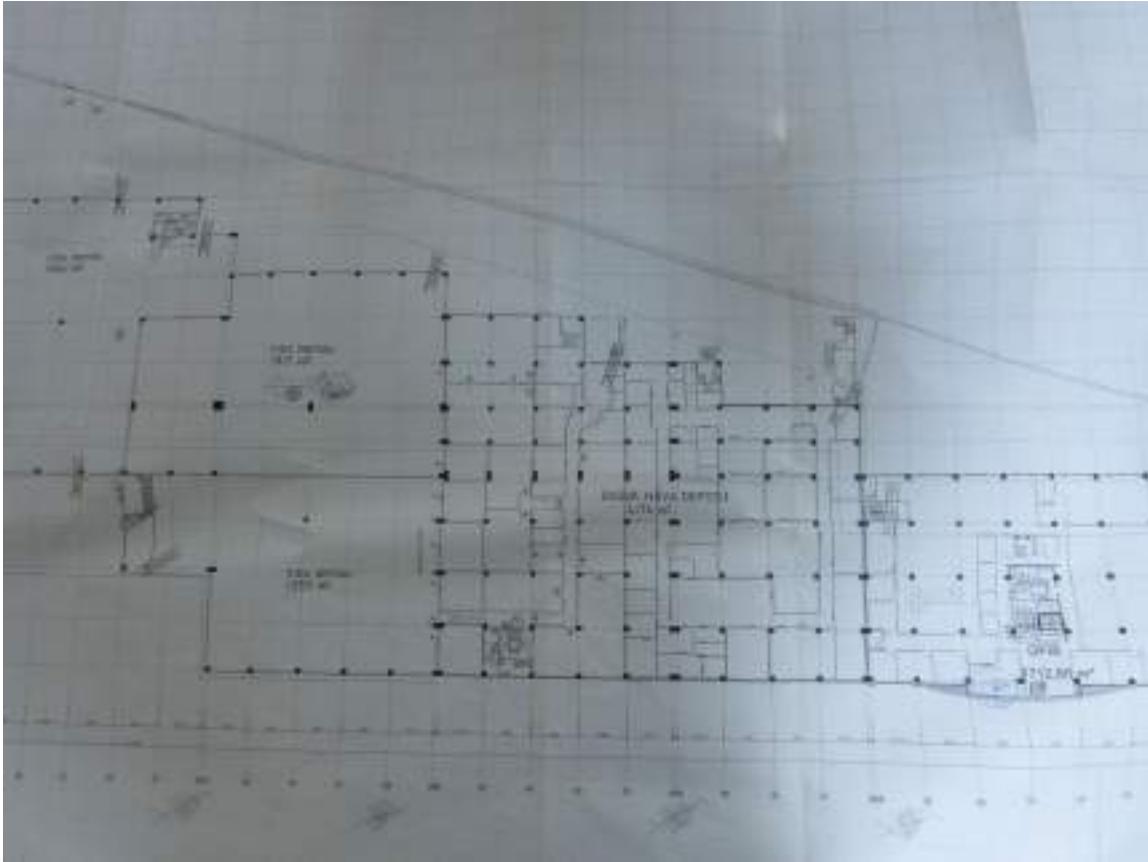
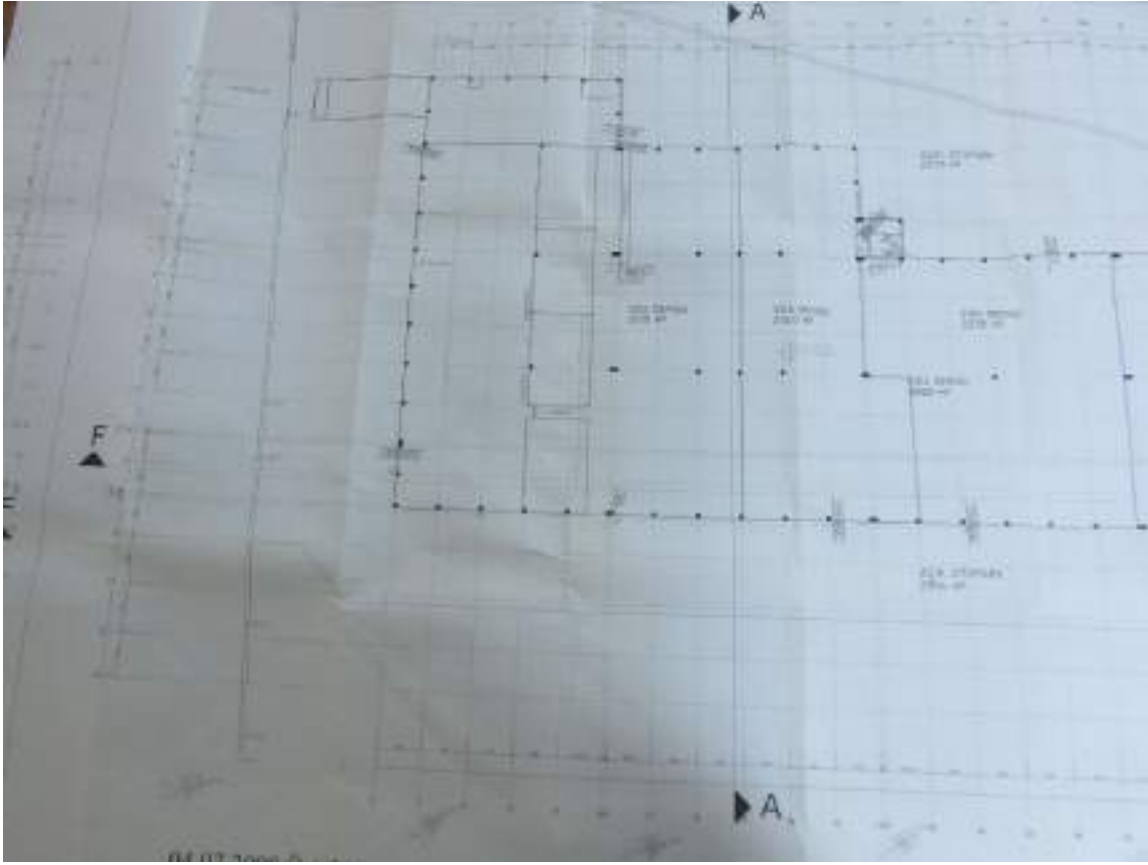
KAT	ORTAK ALAN	FAYDALI ALAN	KİMSİLE DAHİL ALAN	TOPLAM ALAN
1. BODUR KAT	Ortak: 4179 m ² Alan: 90 m ²	19722,44 m ²		23901,44 m ²
1. BODUR KAT		1712,86 m ²		1712,86 m ²
1. BODUR KAT	Ortak: 90 m ²	22513,10 m ²		22575,10 m ²
1. BODUR KAT		1712,86 m ²		1712,86 m ²
2. BODUR KAT	Ortak: 90 m ²		21462,08 m ²	21524,08 m ²
2. BODUR KAT			5851,40 m ²	5851,40 m ²
1. BODUR KAT	Ortak: 90 m ²		6178,46 m ²	6222,46 m ²
TOPLAM	4407 m ²	45851,26 m ²	33492,03 m ²	83560,29 m ²





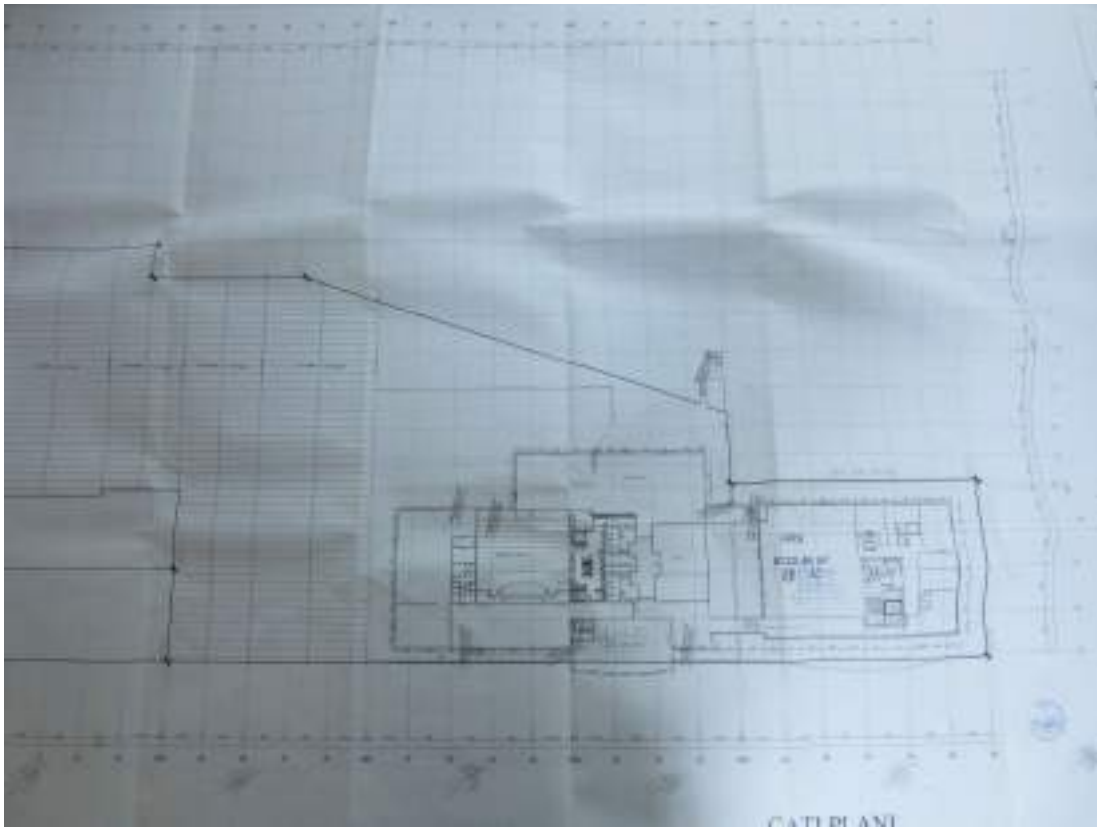
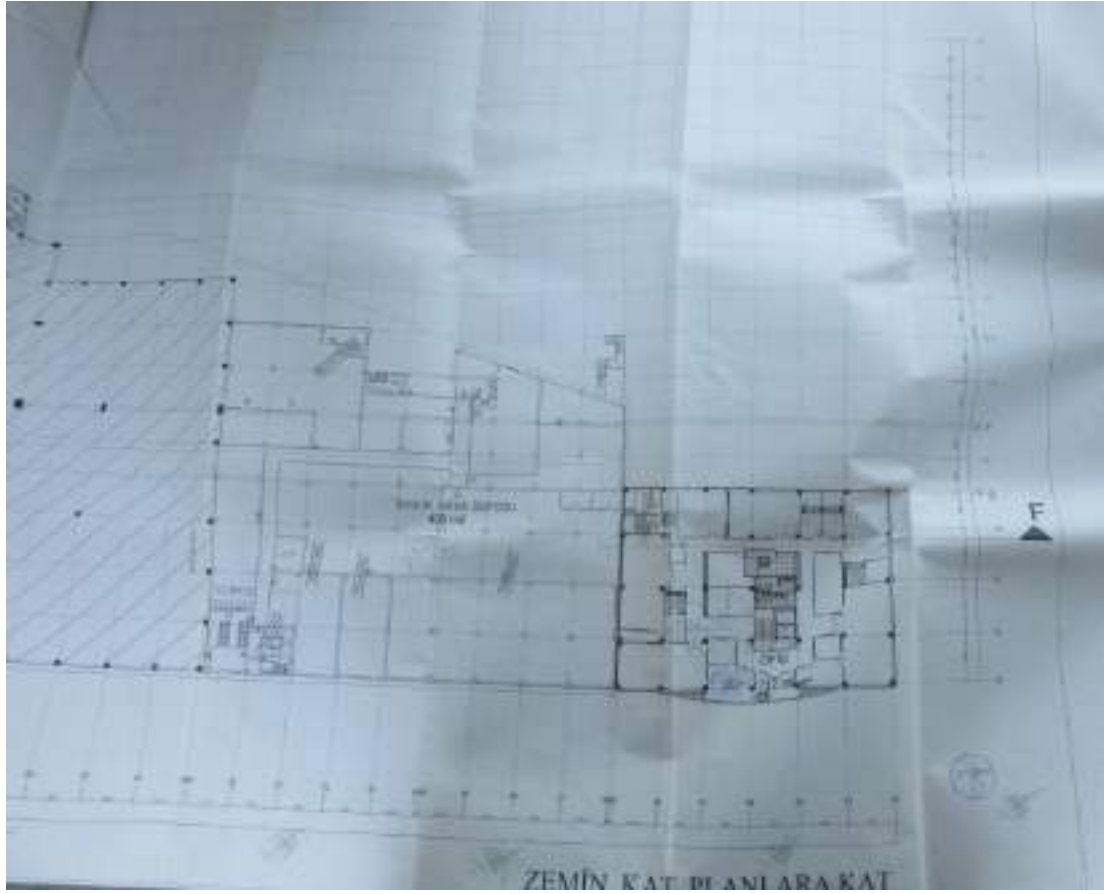


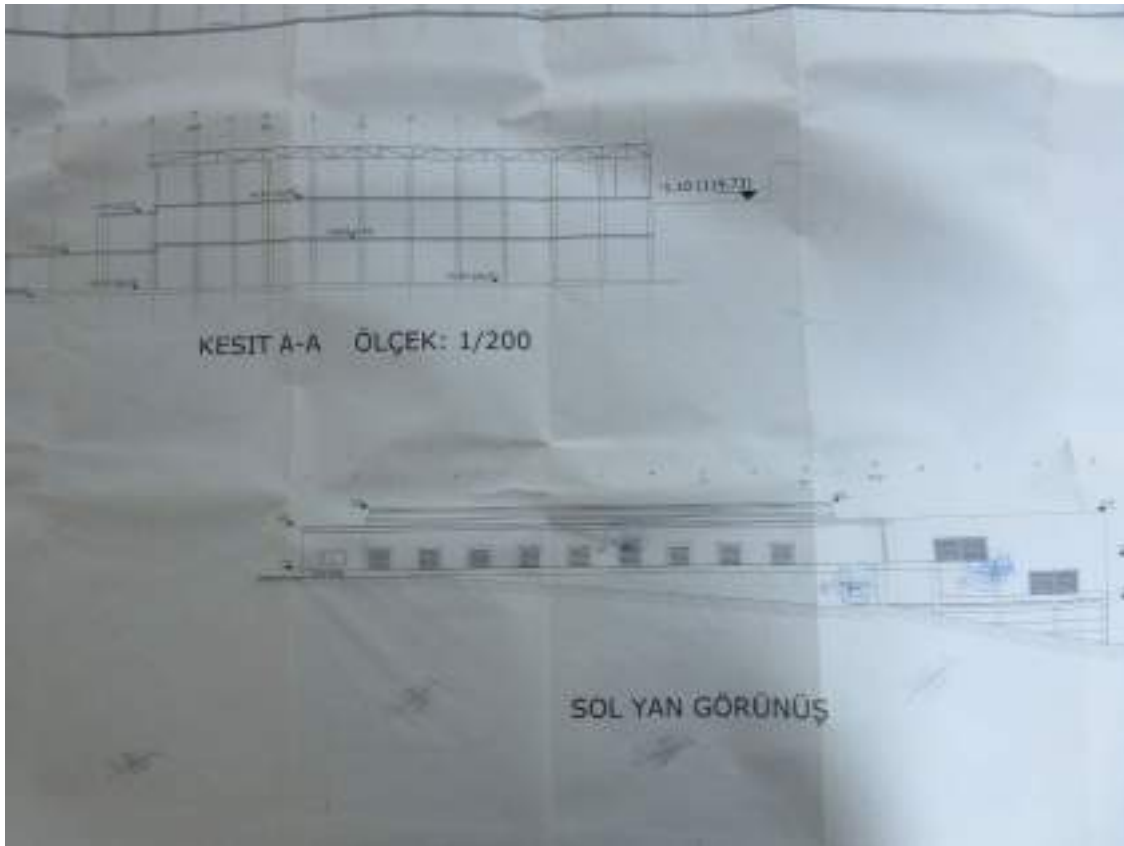
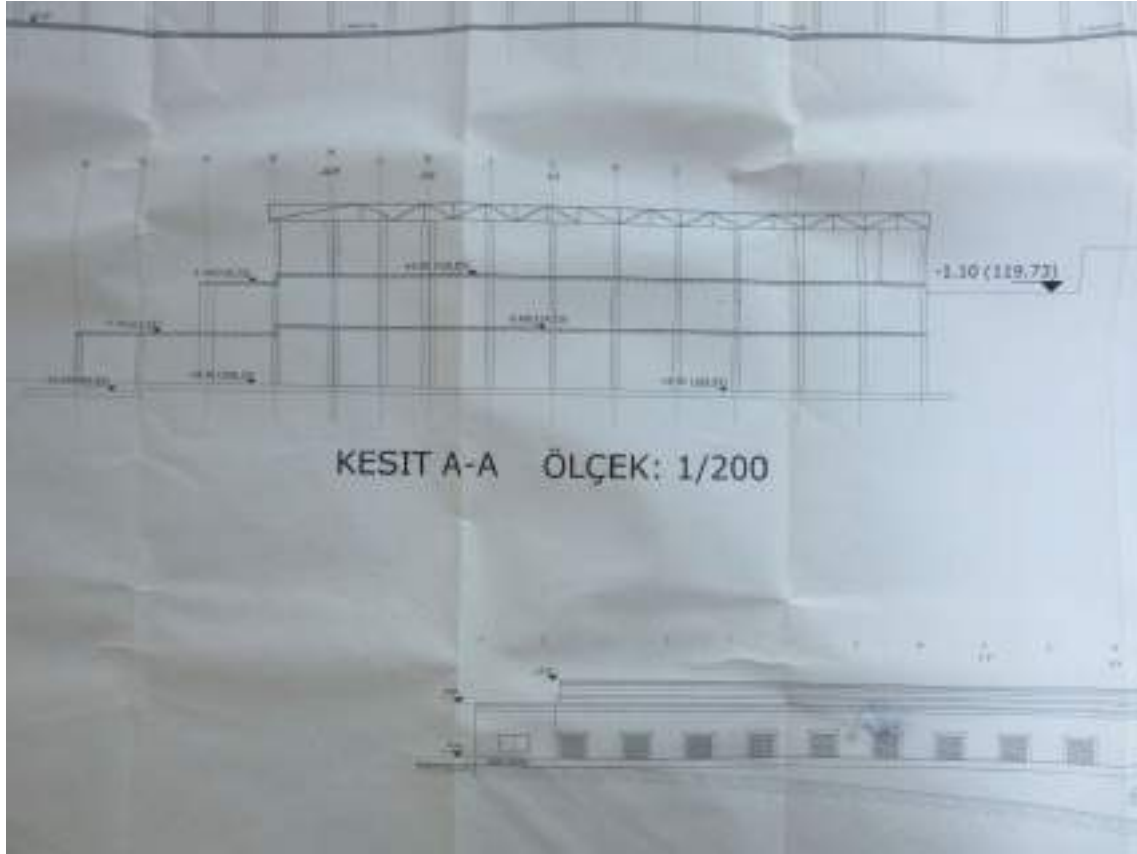


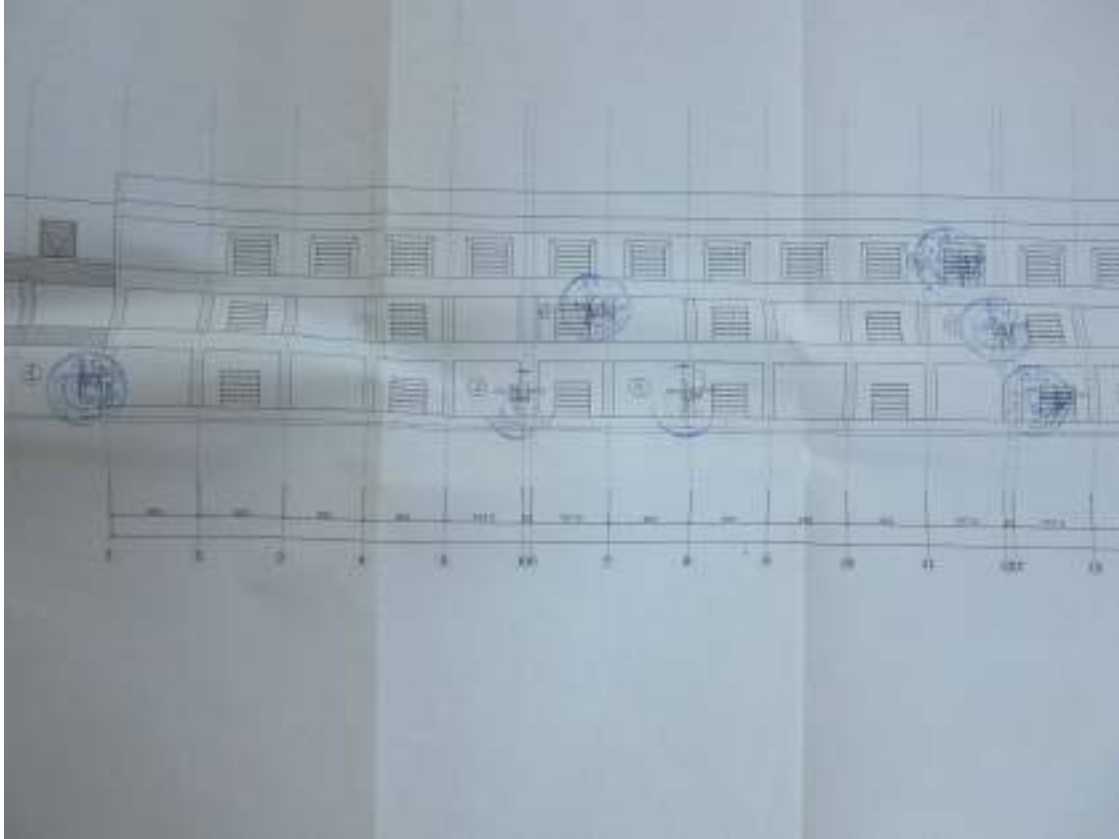


invest

2021/4307







invest

2021/4307

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2022-11:14

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	347/30
Taınmaz Kimlik No:	35092862	AT Yüzölçümü(m2):	44448.70
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağımsız Bölüm Niteliği:	OFİS
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/17
Çift/Sayfa No:	290/28568	Arsa Payı/Payda:	254000/4444879
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taınmaz Niteliği:	B A K İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tasın Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir 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	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL DEN KIRA ŞERHI	(SN:5273)	Esenyurt -	-

	TESİS(Şablon: Kira Şerhi)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	08-11-2006 00:00 - 1272	
--	----------------------------	---	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
305748996	(SN:6339569) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	+	1/1	0.00	0.00	Satış 30-05-2015 42667	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **QsYqfNTjdW2** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2022-11:12

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	347/10
Tapınmaz Kimlik No:	35093853	AT Yüzölçümü(m2):	44448.79
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağımsız Bölüm Niteliği:	OFİS
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.BCDURUM/8
Ölçü/Sayfa No:	290/29579	Arsa Payı/Payda:	254000/4444879
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	B.A.K İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Esenyurt - 21-04-2009 11:43 - 9856	-
Beyan	Yönetim Planı : 18/03/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Esenyurt - 19-03-2009 16:16 - 6437	-
Serh	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 VİLLİÇİ 1 YTL DEN KİRA ŞERHİ	(SN:5273)	Esenyurt -	-
	TESİSİ(Şablon: Kira Şerhi)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8796013397	08-11-2006 00:00 - 1272	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Bilgi/ No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
306748946	(SN:6339569) KILER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 30-05-2015 42667	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) „duyjeMQHaX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2022-11:15

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	347/10
Taşınmaz 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:	
Meslek:	-	Blok/Kat/Giriş/BENo:	/1./19
Çih/Sayfa No:	290/28590	Arsa Pay/Payda:	254000/4444879
Kayıt Durum:	Aktif	Ara Taşınmaz Nitelik:	B.A.K İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Tarhin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çeviriliştir Belirtmesi)		Esenyurt - 21-04-2000 11:43 - 9856	-
Beyan	Yönetim Planı : 18/03/2009 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Esenyurt - 19-03-2009 16:16 - 6437	-
Serh	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL DEN KİRA ŞERHİ	(SN:5273)	Esenyurt -	-

	TESİSİ (Şablon: Kira Şerhi)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	09-11-2006 00:00 - 1272	
--	------------------------------	---	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarhin Sebebi-Tarih-Yevmiye
306749004	(SN:6339569) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0,00	0,00	Satış 30-06-2015 42067	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) YmZV8seIQPV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2022-11:15

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	347/10
Taşınmaz Kimlik No:	35092863	AT Yüzölçümü(m2):	44448,79
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağımsız Bölüm Niteliği:	OFİS
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Oran/BBNo:	/ZEMİN ARA KAT/18
City/Sayfa No:	290/28589	Arsa Payı/Payda:	254000/4444879
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	B.A.K İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerime	Terkin Sebebi-Tarih-Yerime
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Esenyurt - 21-04-2009 11:43 - 9855	-
Beyan	Yönetim Planı : 18/03/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtmesi)		Esenyurt - 19-03-2009 16:16 - 6437	-
Serh	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL DEN KİRA ŞERHİ	(SN:5273)	Esenyurt -	-

	TESİSİ(Şablon: Kira Şerhi)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	08-11-2006 00.00 - 1272	
--	-----------------------------	---	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerime	Terkin Sebebi-Tarih-Yerime
306749001	(SN:6339569) KILER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 30-06-2015 42667	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4qR12H8HLr1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2022-14:25

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parşel:	347/10
Taşınmaz Kimlik No:	35092860	Af Yüzölçümü(m2):	44448.79
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağımsız Bölüm Niteliği:	DFİS
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BHno:	/1 BODRUM ARA KAT/15
Cilt/Sayfa No:	290/28586	Ana Pay/Payda:	254000/4444879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	B.A.K İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat.mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtilmesi)		Esenyurt - 21-04-2009 11:43 - 9856	-
Beyan	Yönetim Planı : 18/03/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Esenyurt - 19-03-2009 16:16 - 6437	-
Serh	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL DEN KİRA ŞERHİ	(SN.5273)	Esenyurt -	-

	TESİSİ(Şablon: Kira Şerhi)	TURKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	08-11-2006 00:00 - 1272	
--	-----------------------------	---	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
306748993	(SN.0339509) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 30-05-2015 42667	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	256.073,4 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-aylık2970 USD karşılığı 5 yılı müddede kira şerhi)	KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6286517) KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:5620351745	Esenyurt - 18-03-2011 14:30 - 8675	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Mpd_4HuyiKR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR. BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 19-1-2022-14:24

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zaman Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	347/10
Taşınmaz Kimlik No:	35092859	AT Yüzölçümü(m2):	44448,79
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağımsız Bölüm Niteliği:	OFİS
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	-	Blok/Kat/Giriş/BÖNö:	/1 BODRUM/14
Çift/Sayfa No:	290/28585	Alan Payı/Payda:	254000/4444879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	B.A.K İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir 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	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL DEN KIRA ŞERHİ	(SN:5273)	Esenyurt -	-

	TESİSİ(Şablon: Kira Şerhi)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	08-11-2006 00:00 - 1272	
--	-----------------------------	---	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği 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	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nVNe4K-XhwU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN DOLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 19-1-2022-14:24

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	347/10
Taşınmaz Kimlik No:	35092854	AT Yüzölçümü(m2):	44448.79
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağmsız Bölüm Niteliği:	OFİS
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merküt:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.BODRUM ARA KAT//9
Cilt/Sayfa No:	290/28580	Arsa Payı/Payda:	254000/4444879
Kayıt Durumu:	Aktif	Ara Taşınmaz Niteliği:	B.A.K. İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Esenyurt - 21-04-2009 11:43 - 9856	-
Beyan	Yönetim Planı : 18/03/2009(Şablon: Yönetim Planına Belirlenmesi)		Esenyurt - 19-03-2009 16:16 - 6437	-
Şerh	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 90 YILLIĞI 1 YTL DEN KİRA ŞERHİ	(SN:5273)	Esenyurt -	-

	TESİS(Şablon: Kira Şerhi)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	08-11-2006 00:00 - 1272	
--	----------------------------	---	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
306748948	(SN:6339560) KILER HOLDING ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 30-06-2015 42667	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **eSO02wktelQ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

ADI-SOYADI	: BURAK ERTAN			
İKAMETGAH ADRESİ	: Kavaklı Mahallesi, İstanbul Caddesi, Orkide Apartmanı, No: 30, Daire:13 Beylikdüzü/ İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	2012, Bartın Üniversitesi, Orman Fakültesi, Peyzaj Mimarlığı, Bartın			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Peyzaj Mimarı / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 35282332648			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1	Denge Gayrimenkul Değerleme	11.02.2013 – 23.12.2014	Değerleme Uzmanı / Çözüm Ortağı	
2	Asal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	06.01.2015– 24.04.2016	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	14.03.2018 – Halen	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Denge Gayrimenkul Değerleme	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Çözüm Ortağı	
	Asal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
2018			SPK Lisansı : 408859	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
14.03.2018	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ Bahçelievler - İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan	-



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

2021/4307

ADI-SOYADI	: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU			
İKAMETGAH ADRESİ	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	• Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 • Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 • Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 17667214242			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %40,91			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	01.03.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.01.2006 – 28.02.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
3-	Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	40,91

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.

Halil Sertaç Gündoğdu

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. ATILLA KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2021/4307

ADI-SOYADI	: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL			
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasanpaşa Mah., Nabizade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	• 1989 – 1992, Yalçın Eskiyaan İlkokulu, Ankara • 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara • 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara • 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara • 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya • 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 40439105624			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %59,09			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Sahıs İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	05.05.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.07.2005 – 30.03.2010	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
3-	Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi	01.04.2004 – 31.01.2005	Harita Teknikeri	
4-	Üstyapı İnşaat Limited Şirketi	11.05.2002 – 30.09.2002 13.06.2003 – 25.09.2003	Harita Teknikeri	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Sahıs İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	59,09

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



invest

2021/4307



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.03.2020

Belge No: 2019-01.3124

Sayın Burak ERTAN

(T.C. Kimlik No: 35282332648 - Lisans No: 408859)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



invest

2021/4307



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan