

KİLER HOLDİNG A.Ş.

**7 ADET OFİS
Esenyurt/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2020/1912


KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL DEĞERLEME VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL DEĞERLEME VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL DEĞERLEME VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
www.kilerholding.com.tr | Tic. Sic. No: 27.081.8.0.5730

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	: Kiler Holding A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Zafer Mahallesi Kiler Caddesi No: 96 8, 9, 14, 15, 17, 18 ve 19 nolu ofisler <u>Esenyurt / İSTANBUL</u>
MÜŞTERİ NUMARASI	: 143
RAPOR NUMARASI	: 2020/1912
EKSPERTİZ TARİHİ	: 30 Nisan - 14 Mayıs 2020
RAPOR TARİHİ	: 15 Mayıs 2020
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen Kiler Lojistik Merkezi bünyesinde yer alan 7 adet bağımsız bölümün değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Burak ERTAN Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408859) Muhammed Mustafa YÜKSEL Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401651)

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 34180 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAKS NO	: 0 212 505 35 78
E-POSTA	: bilgi@investgd.com.tr
WEB	: www.investgd.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 04.10.2011
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞ SERMAYESİ	: 275.000,-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.
- 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.

- h. Mülkün takdir edilen değerde 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 bilgilili 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. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.1. Tapu Kayıtları

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Esenyurt
MAHALLESİ : Esenyurt
PAFTA NO : -
ADA NO : 347
PARSEL NO : 10
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : B.A.K. İşyeri ve Arsası ¹
ARSA ALANI : 44.448,79 m²
YEVMIYE NO : 42667
TAPU TARİHİ : 30.06.2015

B.B No	Malik	Kat No	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)	Cilt No	Sahife No
8	Kiler Holding Anonim Şirketi	2. Bodrum	Ofis	254000 / 4444879	2.540	290	28579
9	Kiler Holding Anonim Şirketi	2. Bodrum Arakat	Ofis	254000 / 4444879	2.540	290	28580
14	Kiler Holding Anonim Şirketi	1. Bodrum	Ofis	254000 / 4444879	2.540	290	28585
15	Kiler Holding Anonim Şirketi	1. Bodrum Arakat	Ofis	254000 / 4444879	2.540	290	28586
17	Kiler Holding Anonim Şirketi	Zemin	Ofis	254000 / 4444879	2.540	290	28588
18	Kiler Holding Anonim Şirketi	Zemin Arakat	Ofis	254000 / 4444879	2.540	290	28589
19	Kiler Holding Anonim Şirketi	1	Ofis	254000 / 4444879	2.540	290	28590

5.2. Tapu Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 14/02/2019 tarih ve saat 09:06 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)

¹ Kat irtifakı kurulmuş ve mülkiyetine geçilmiştir.

Rehinler Bölümü:

- Fibabanka A.Ş. lehine 03.08.2015 tarih ve 49508 yevmiye no ile 1. dereceden 60.000.000 TL tutarında ipotek şerhi. (8, 9, 14, 15, 17, 18 ve 19 nolu bağımsız bölümler üzerinde)

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 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.

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.



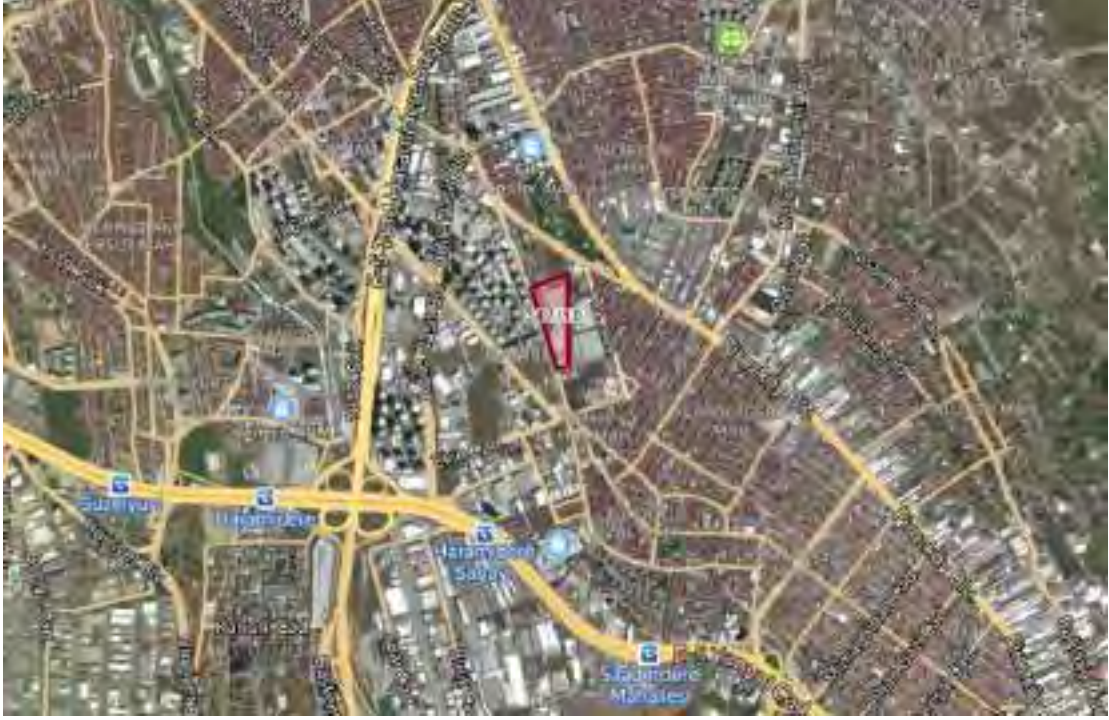
P. Tasdik Tarihi:	12.07.2013	Bina Yüksekliği:	13,50	TAKS %:	...
Ölçeği:	1/1000	Bina Derinliği:	...	NAKS(Emsal) %:	...(1,50)
Harita İmar Planı:	İSTANBUL İÇİ ESENYURT BLOK 4 TEM GÜNEYİ 4. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA (DASR PLANI)	Kat Adedi:	...	İmarat Türü:	...
Dosya:	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi:	Plan 1000	Arka Bahçe Mesafesi:	Plan 1000
Mahalle:	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi:	Plan 1000	Kat Sınır Noktası:	...



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

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

² Taşınmazlar satılabilirlik özelliğine sahiptir.

6.3. Açıklamalar

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Kiler Lojistik Merkezi, 44.448,79 m² 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 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 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 alçian 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.

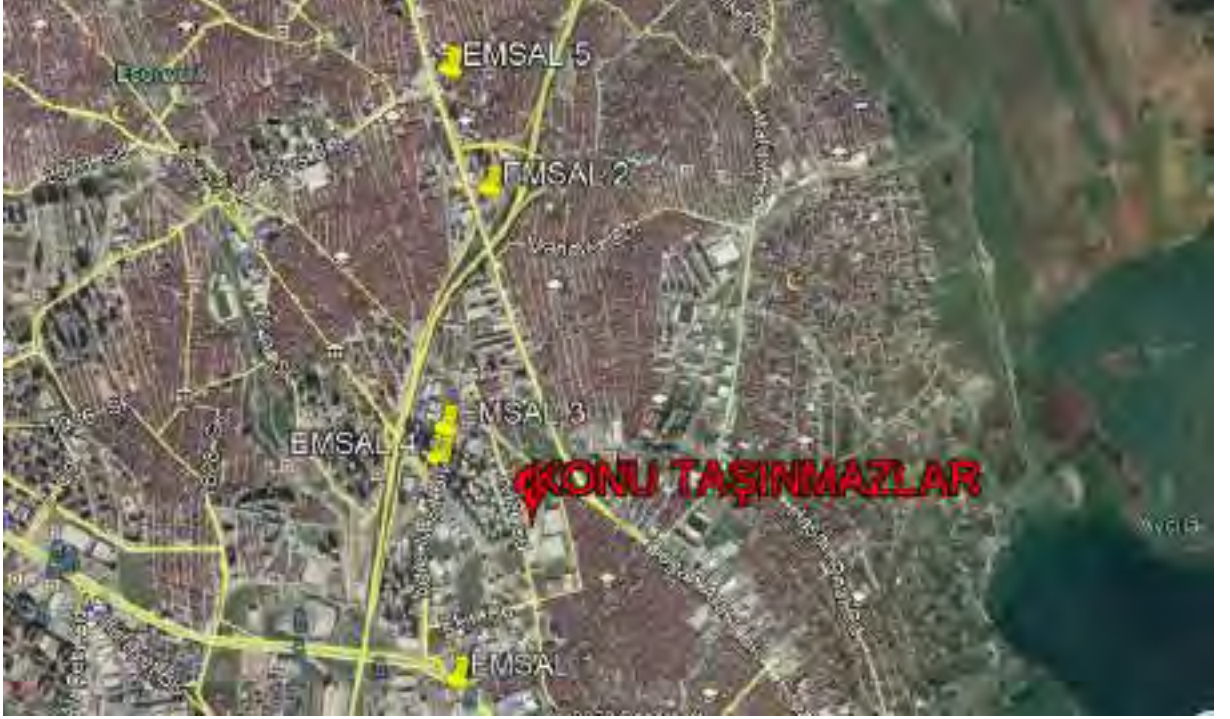
8. PİYASA ARAŞTIRMALARI

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 Haramidere Sanayi Sitesi içerisinde yer alan binanın 3. Katında konumlu, 1.160 m² alana saip olan ofis 2.800.000,-TL bedelle satılıktır. (Vakıfbank / 0216 724 29 68)
2. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Doğan Araslı Bulvarı üzerinde Şelale Plaza bünyesinde 9. normal katta konumlu, 1.791 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 6.750.000,-TL bedelle satılıktır. (3.768,-TL/m²) Doğan Araslı Bulvarı üzerinde yer alması bakımından avantajlıdır. (Kuveyttürk / 0262 723 53 53)
3. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Haramidere Yolu üzerinde Kardel Sembol İstanbul Projesi bünyesinde 10. normal katta konumlu, 208 m² kullanım alanı olarak beyan edilen ofis 970.000,-TL bedelle satılıktır. (4.663,-TL/m²) Pazarlık payı bulunmaktadır. Haramidere Yolu üzerinde yer alması bakımından kısmen avantajlıdır. (Emlak Ofisi / 0 530 924 82 44)

4. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan binanın 1. normal katta konumlu, 200 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 800.000,-TL bedelle satılıktır. (4.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0544 895 96 19)
5. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Es Kule AVM ofis katlarında yer alan 11. Katta konumlu, 200 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 825.000,-TL bedelle satılıktır. (4.125,-TL/m²) Pazarlık payı bulunmaktadır. (Sahibinden / 0 532 381 66 16)



KİRALIK OFİSLER

1. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan binanın 1. normal katta konumlu, 200 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis aylık 3.500,-TL (17,50,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0544 895 96 19)
2. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Torium AVM yakınında yer alan binanın 5. normal katta konumlu, brüt 550 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis aylık 10.000,-TL (18,18TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0533 398 37 10)
3. Rapor konusu taşınmazlara göre daha iyi konumda E-5 Karayolu üzerinde yer alan binanın 3. katında konumlu, brüt 500 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen içi yapılı ofis aylık 17.000,-TL (34,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0530 229 80 49)
4. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Olcay Sevalista projesinde yer alan, 3. Katta konumlu, 340 m² alana sahip ofis aylık 6.750,-TL (19.,85 TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0542 891 86 34)



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 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** 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 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 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 m² birim değerleri takdir edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² 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 m² 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 ²)	1.160	1.791	208	200	200
İstenen Fiyat (TL)	2.800.000	6.750.000	970.000	800.000	825.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	2.700.000	6.500.000	900.000	750.000	775.000
Birim Değer (TL/m ²)	2.328	3.629	4.327	3.750	3.875
Konum Düzeltmesi (%)	-25%	0%	0%	-5%	-5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	10%	10%	10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-40%	-15%	-5%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	3.880	4.270	4.555	4.165	4.305
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	4.235				

Kiralık Emsallere İlişkin Analiz

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	200	550	500	340
İstenen Fiyat (TL)	3.500	10.000	17.000	6.750
Pazarlıklı Fiyat (TL)	3.250	9.500	15.000	6.500
Birim Değer (TL/m ²)	16,25	17,3	30,0	19,1
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	20%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	5%	5%	5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-10%	-5%	5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	0%	30%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	17,10	17,30	23,10	18,20
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	18,925			

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 m² birim değerleri ile arsa payları dahil yasal durum değerleri aşağıdaki tabloda takdir edilmiştir.

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	4.235	18,925	0,825	3.494	15,61313	5.985.000	27.000
9	1.712,86	4.235	18,925	0,835	3.536	15,80238	6.055.000	27.000
14	1.712,86	4.235	18,925	1	4.235	18,925	7.255.000	32.000
15	1.712,86	4.235	18,925	1	4.235	18,925	7.255.000	32.000
17	1.712,86	4.235	18,925	1	4.235	18,925	7.255.000	32.000
18	1.712,86	4.235	18,925	1	4.235	18,925	7.255.000	32.000
19	6.222,46	4.235	18,925	1,045	4.426	19,77663	27.540.000	123.000
TOPLAM							68.600.000	305.000

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,**

68.600.000,-TL (Altmışsekizmilyonaltıyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(68.600.000,-TL ÷ 7,4759 TL/Euro (*) $\cong$ **9.176.153,-Euro**)

(68.600.000,-TL ÷ 6,9166 TL/USD (*) $\cong$ **9.918.168,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 7,4759 TL; 1,- USD = 6,9166 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların aylık toplam kira değeri ise 305.000 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 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.

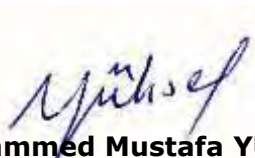
Bilgilerinize sunulur. 15 Mayıs 2020

(Ekspertiz tarihi: 30 Nisan - 14 Mayıs 2020)

Saygılarımızla,

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


Burak ERTAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 408859)


Muhammed Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401651)

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluplan: MUHAMMED YÖKSEL

Tarih: 30/04/2020 09:48

Müşteri No	Dağıtım No	Beyan No	
172420467500	20200430-2422-F00913	46750	
Taahhüt Tipi	Beyan No	Adı / Paralel	347/10
Taahhüt Kodu	1000000	AT Yolu / m²	4448 78
B / Y	STANBUL ESENYURT	Taahhüt Hakkı	0015
Konut Adı	Esenyurt TM	Bu / Yolu / m²	02 80000000
Mülkiyet / Kır / Akr	ESEN YURT	Beyan No / m²	Kır Mülkiyet
Mülkiyet		Akr / Yolu / m²	02 80000000
Öl / Bölge	2400000	Akr Taahhüt Hakkı	02 80000000
Kayıt Durum	Aktif	Akr Taahhüt Öl / Bölge	02 80000000

Akr Taahhüt (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tp	S.B.L. Mülki	Mülkiyet	Taahhüt	Taahhüt
Şerh	TEKİR GZEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHNE 90 YILLIĞI 1 YTL ÇEN KIRA SERH 10000	(SN:00000000) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:000000000	Esenyurt TM Kır Beyan Taahhüt Yıl: 1272 Tarih: 08/11/2000	
Beyan	Şerh / Beyan / İrtifak		Esenyurt TM Kır Mülkiyet Beyan Taahhüt Yıl: 1272 Tarih: 08/11/2000	

Taahhüt (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tp	S.B.L. Mülki	Mülkiyet	Taahhüt	Taahhüt
Beyan	Yüksek Planı : 1000000		Esenyurt TM Yüksek Plan Beyan Yıl: 1272 Tarih: 08/11/2000	

Mülkiyet

Dağıtım No	Mülki	Tp / İrtifak	Yıl / Yıl	Taahhüt	Taahhüt
00000000	(SN:00000000) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:000000000	Yıl / Yıl	1 / 1	Esenyurt TM Satış Yıl: 1272 Tarih: 08/11/2000	

Rahat

Mülki	Faz	Çevre	Yıl	Öl / Bölge	Mülkiyet	Taahhüt	Taahhüt
00 000 000 00 TL	0.00	1.0	0.00	Yıl	(SN:00000000) FİSABANCA A.Ş. VKN:000000000	Esenyurt TM Yüksek Plan Yıl: 1272 Tarih: 08/11/2000	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluplan: MUHAMMED YÖKSEL

Tarih: 30/04/2020 09:48

Müşteri No	Dağıtım No	Beyan No	
172420467500	20200430-2422-F00914	46750	
Taahhüt Tipi	Beyan No	Adı / Paralel	347/10
Taahhüt Kodu	1000000	AT Yolu / m²	4448 78
B / Y	STANBUL ESENYURT	Taahhüt Hakkı	0015
Konut Adı	Esenyurt TM	Bu / Yolu / m²	02 80000000
Mülkiyet / Kır / Akr	ESEN YURT	Beyan No / m²	Kır Mülkiyet
Mülkiyet		Akr / Yolu / m²	02 80000000
Öl / Bölge	2400000	Akr Taahhüt Hakkı	02 80000000
Kayıt Durum	Aktif	Akr Taahhüt Öl / Bölge	02 80000000

Akr Taahhüt (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tp	S.B.L. Mülki	Mülkiyet	Taahhüt	Taahhüt
Şerh	TEKİR GZEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHNE 90 YILLIĞI 1 YTL ÇEN KIRA SERH 10000	(SN:00000000) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:000000000	Esenyurt TM Kır Beyan Taahhüt Yıl: 1272 Tarih: 08/11/2000	
Beyan	Şerh / Beyan / İrtifak		Esenyurt TM Kır Mülkiyet Beyan Taahhüt Yıl: 1272 Tarih: 08/11/2000	

Taahhüt (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tp	S.B.L. Mülki	Mülkiyet	Taahhüt	Taahhüt
Beyan	Yüksek Planı : 1000000		Esenyurt TM Yüksek Plan Beyan Yıl: 1272 Tarih: 08/11/2000	

Mülkiyet

Dağıtım No	Mülki	Tp / İrtifak	Yıl / Yıl	Taahhüt	Taahhüt
00000000	(SN:00000000) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:000000000	Yıl / Yıl	1 / 1	Esenyurt TM Satış Yıl: 1272 Tarih: 08/11/2000	

Rahat

Mülki	Faz	Çevre	Yıl	Öl / Bölge	Mülkiyet	Taahhüt	Taahhüt
00 000 000 00 TL	0.00	1.0	0.00	Yıl	(SN:00000000) FİSABANCA A.Ş. VKN:000000000	Esenyurt TM Yüksek Plan Yıl: 1272 Tarih: 08/11/2000	



invest

2020 / 1912

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Çıktıları: MUHAMMED YÖKSEL

Tarih: 30/04/2020 09:48

Mülk No	Dağıtım No	Bayan No
17/4046/707	20204046/432-40010	46770
Ticaret Yılı	Başlangıç Yılı	Ada / Parsel
Ticaret No	30/02/2020	AT Yılı/İçim / m²
İ / İm	İSTANBUL/ESENYURT	Ticaret Mülk
Kısmi Ada	Esenyurt TM	İçim/İçim/İçim
Mülk / Kır Ada	ESENYURT	Başlangıç Yılı/İçim
Mülk		Ada / Parsel
Çi / Sekt	20/20/20	Ana Ticaret Mülk
Kayıt Durum	AKTİF	Ana Ticaret Çi / Sekt

Ana Tapınmaz (Şerh / Boyan / İrtifak)

Tp	S.B.T. Mülk	Mülk Lari	Ticari İsim	Ticari İsim
Şerh	TEDAS GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIK (YTL DEN KİRA ŞERHİ TESİSİ)	(BN 5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIMI A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8788013387	Esenyurt TM Kira Şerhi Ticari Yıl: 1272 Tarih: 08/11/2008	
Boyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti hak mülkiyetine geçmiştir.		Esenyurt TM Kira Mülkiyetine Geçmiştir Başlangıç Yılı: Yıl: 9808 Tarih: 25/05/2008	

Tapınmaz (Şerh / Boyan / İrtifak)

Tp	S.B.T. Mülk	Mülk Lari	Ticari İsim	Ticari İsim
Boyan	Yatırım Hissesi : 16/03/2009		Esenyurt TM Yatırım Hissesi Başlangıç Yılı: Yıl: 5437 Tarih: 19/03/2009	

Mülkiyet

İstisna	Mülk	Tp / İrtifak / Şerh / Boyan	Ticari İsim	Ticari İsim
300748802	(BN 522008) KILER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:8620045728	Pay / Mülkiyet / 1 / 1	Esenyurt TM Satış Yıl: 42617 Tarih: 30/05/2015	

Rahin

Mülk	Fah	Dağıtım / Sekt	Vale	İçim / Sekt	Mülk Lari	Ticari İsim	Ticari İsim
80.000.000.00 TL	9.50	1/1	F.B.R.	Yıl	(BN 5200112) KIBABANK A.Ş. VKN:200007308	Esenyurt TM İpotek Tesis Yıl: 45519 Tarih: 03/09/2015	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Çıktıları: MUHAMMED YÖKSEL

Tarih: 30/04/2020 09:48

Mülk No	Dağıtım No	Bayan No
17/4046/717	20204046/432-40010	46771
Ticaret Yılı	Başlangıç Yılı	Ada / Parsel
Ticaret No	30/02/2020	AT Yılı/İçim / m²
İ / İm	İSTANBUL/ESENYURT	Ticaret Mülk
Kısmi Ada	Esenyurt TM	İçim/İçim/İçim
Mülk / Kır Ada	ESENYURT	Başlangıç Yılı/İçim
Mülk		Ada / Parsel
Çi / Sekt	20/20/20	Ana Ticaret Mülk
Kayıt Durum	AKTİF	Ana Ticaret Çi / Sekt

Ana Tapınmaz (Şerh / Boyan / İrtifak)

Tp	S.B.T. Mülk	Mülk Lari	Ticari İsim	Ticari İsim
Şerh	TEDAS GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIK (YTL DEN KİRA ŞERHİ TESİSİ)	(BN 5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIMI A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8788013387	Esenyurt TM Kira Şerhi Ticari Yıl: 1272 Tarih: 08/11/2008	
Boyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti hak mülkiyetine geçmiştir.		Esenyurt TM Kira Mülkiyetine Geçmiştir Başlangıç Yılı: Yıl: 9808 Tarih: 25/05/2008	

Tapınmaz (Şerh / Boyan / İrtifak)

Tp	S.B.T. Mülk	Mülk Lari	Ticari İsim	Ticari İsim
Boyan	Yatırım Hissesi : 16/03/2009		Esenyurt TM Yatırım Hissesi Başlangıç Yılı: Yıl: 5437 Tarih: 19/03/2009	

Mülkiyet

İstisna	Mülk	Tp / İrtifak / Şerh / Boyan	Ticari İsim	Ticari İsim
300748803	(BN 522008) KILER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:8620045728	Pay / Mülkiyet / 1 / 1	Esenyurt TM Satış Yıl: 42617 Tarih: 30/05/2015	

Hisse (Şerh / Boyan / İrtifak)

Tp	S.B.T. Mülk	Mülk Lari	Ticari İsim	Ticari İsim
Şerh	290.073.4 TL, hisse karafkaş/ada kira sözleşmesi vardır, (ayrıkça 1380 karafkaş/ada kira şerhi)	(BN 522008) KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:5522081148	Esenyurt TM Kira Şerhi Ticari Yıl: 18632011	

Rahin

Mülk	Fah	Dağıtım / Sekt	Vale	İçim / Sekt	Mülk Lari	Ticari İsim	Ticari İsim
80.000.000.00 TL	9.50	1/1	F.B.R.	Yıl	(BN 5200112) KIBABANK A.Ş. VKN:200007308	Esenyurt TM İpotek Tesis Yıl: 45519 Tarih: 03/09/2015	



TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Objektüsü: MUHAMMED YÖKSEL

Tarih: 30/04/2020 09:48

Makbuzatı	Değerlendirme	Değerlendirme
11724206777	20009430-2432-700020	48772
Tasarruflar Tutarı	Belirli Tutar	Adı / Soyadı
Tasarruflar ID	30000000	AT Yönetim / mfk
İ / Soy	İSTANBUL ESEN YURT	Tasarruflar Miktarı
Kurum Adı	Esenyurt TM	Belirli Tutar / Miktar
Makbuzat / Kırzı Adı	ESEN YURT	Belirli Tutar Tutarı
Mevki		Aras Pay / Payda
ÖM / Sayfa	20000000	Aras Tasarruflar Miktarı
Kayıt Durumu	AKİ	Aras Tasarruflar ÖM / Sayfa

Ana Tasarruflar (Şerh / Beyan / İrtihak)

Tic	S.B.I. Mektup	Makbuzat	Tasarruflar	Tasarruflar
Şerh	TEDAS GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIK 1 YTL DEN KİRA (ŞERH) Tutarı	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8109053307	Esenyurt TM 480 Şerh Tutarı Yayı 1212 Tutarı 08/11/2008	
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir		Esenyurt TM Kat Mülkiyetine Geçmiştir Belirli Tutar Yayı 0850 Tutarı 21/04/2008	

Tasarruflar (Şerh / Beyan / İrtihak)

Tic	S.B.I. Mektup	Makbuzat	Tasarruflar	Tasarruflar
Beyan	Yönetim Planı - 18/03/2008		Esenyurt TM Yönetim Planı Belirli Tutar Yayı 0487 Tutarı 18/03/2008	

Mülkiyet

Belirli Tutar	Makbuzat	Tic / İşlem	Pay / Payda	Tasarruflar	Tasarruflar
10000000	(SN:420000) FİBANK HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:820305728	Şerh Mülkiyet / 1/1		Esenyurt TM Kat Mülkiyet Yayı 4200 Tutarı 20/05/2018	

Rahin

Miktar	Pay	Değerlendirme	Yük	SOF Makbuzatı	Makbuzatı	Tasarruflar	Tasarruflar
60.000.000.00 TL	1/30	1/2	F.B.B.	Yük	(SN:2030112) FİBANK A.Ş. VKN:2000007008	Esenyurt TM Kat Mülkiyet Yayı 0308 Tutarı 03/08/2018	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Objektüsü: MUHAMMED YÖKSEL

Tarih: 30/04/2020 09:48

Makbuzatı	Değerlendirme	Değerlendirme
1172430487777	212004300-022-700020	48773
Tasarruflar Tutarı	Belirli Tutar	Adı / Soyadı
Tasarruflar ID	30000000	AT Yönetim / mfk
İ / Soy	İSTANBUL ESEN YURT	Tasarruflar Miktarı
Kurum Adı	ESEN YURT	Belirli Tutar / Miktar
Makbuzat / Kırzı Adı	ESEN YURT	Belirli Tutar Tutarı
Mevki		Aras Pay / Payda
ÖM / Sayfa	20000000	Aras Tasarruflar Miktarı
Kayıt Durumu	AKİ	Aras Tasarruflar ÖM / Sayfa

Ana Tasarruflar (Şerh / Beyan / İrtihak)

Tic	S.B.I. Mektup	Makbuzat	Tasarruflar	Tasarruflar
Şerh	TEDAS GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIK 1 YTL DEN KİRA (ŞERH) Tutarı	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8109053307	Esenyurt TM 480 Şerh Tutarı Yayı 1272 Tutarı 08/11/2008	
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir		Esenyurt TM Kat Mülkiyetine Geçmiştir Belirli Tutar Yayı 0850 Tutarı 21/04/2008	

Tasarruflar (Şerh / Beyan / İrtihak)

Tic	S.B.I. Mektup	Makbuzat	Tasarruflar	Tasarruflar
Beyan	Yönetim Planı - 18/03/2008		Esenyurt TM Yönetim Planı Belirli Tutar Yayı 0487 Tutarı 18/03/2008	

Mülkiyet

Belirli Tutar	Makbuzat	Tic / İşlem	Pay / Payda	Tasarruflar	Tasarruflar
10000000	(SN:42000000) FİBANK HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:820305728	Şerh Mülkiyet / 1/1		Esenyurt TM Kat Mülkiyet Yayı 4200 Tutarı 20/05/2018	

Rahin

Miktar	Pay	Değerlendirme	Yük	SOF Makbuzatı	Makbuzatı	Tasarruflar	Tasarruflar
60.000.000.00 TL	1/30	1/2	F.B.B.	Yük	(SN:2030112) FİBANK A.Ş. VKN:2000007008	Esenyurt TM Kat Mülkiyet Yayı 0308 Tutarı 03/08/2018	



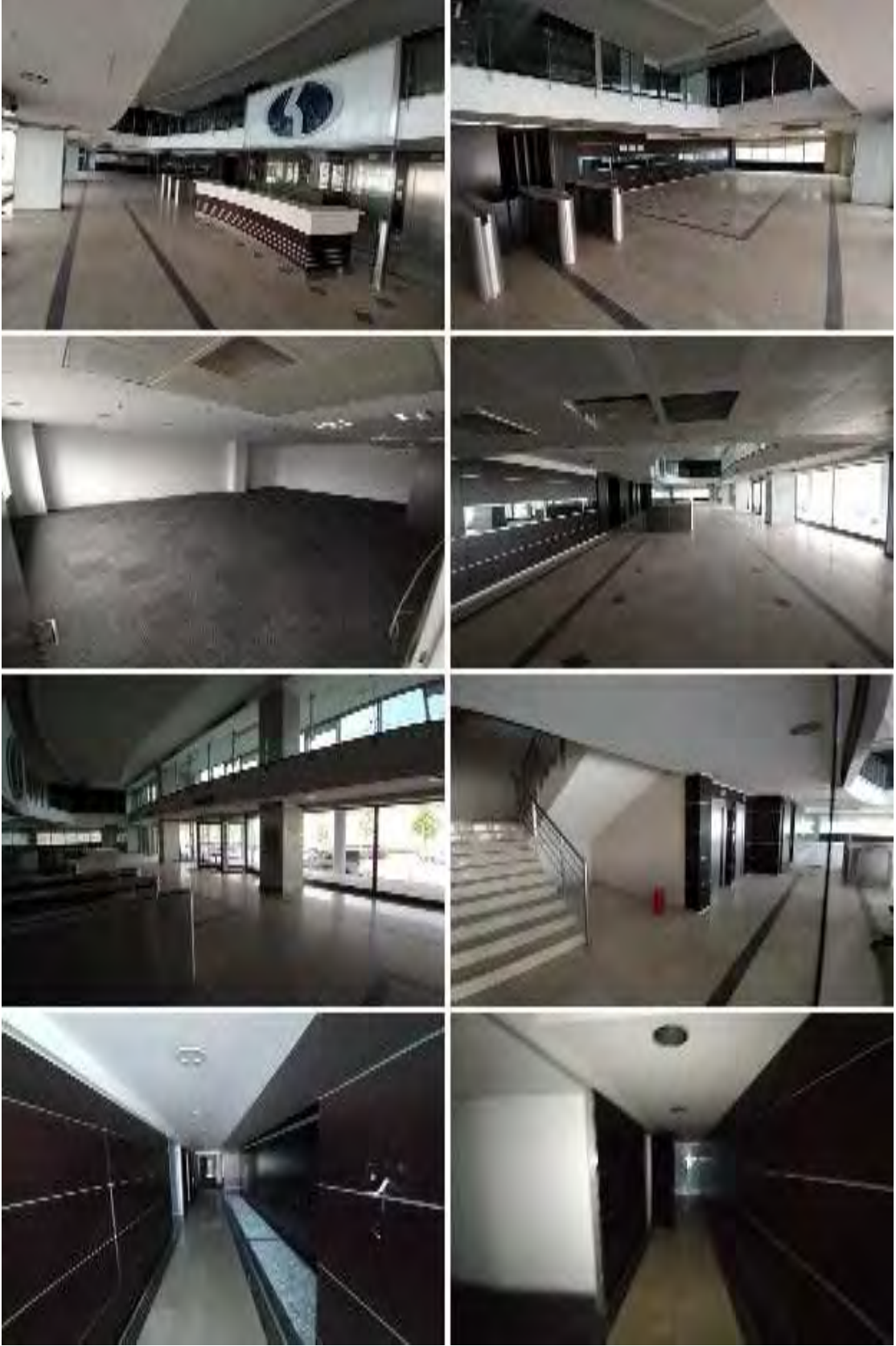
invest

2020 / 1912

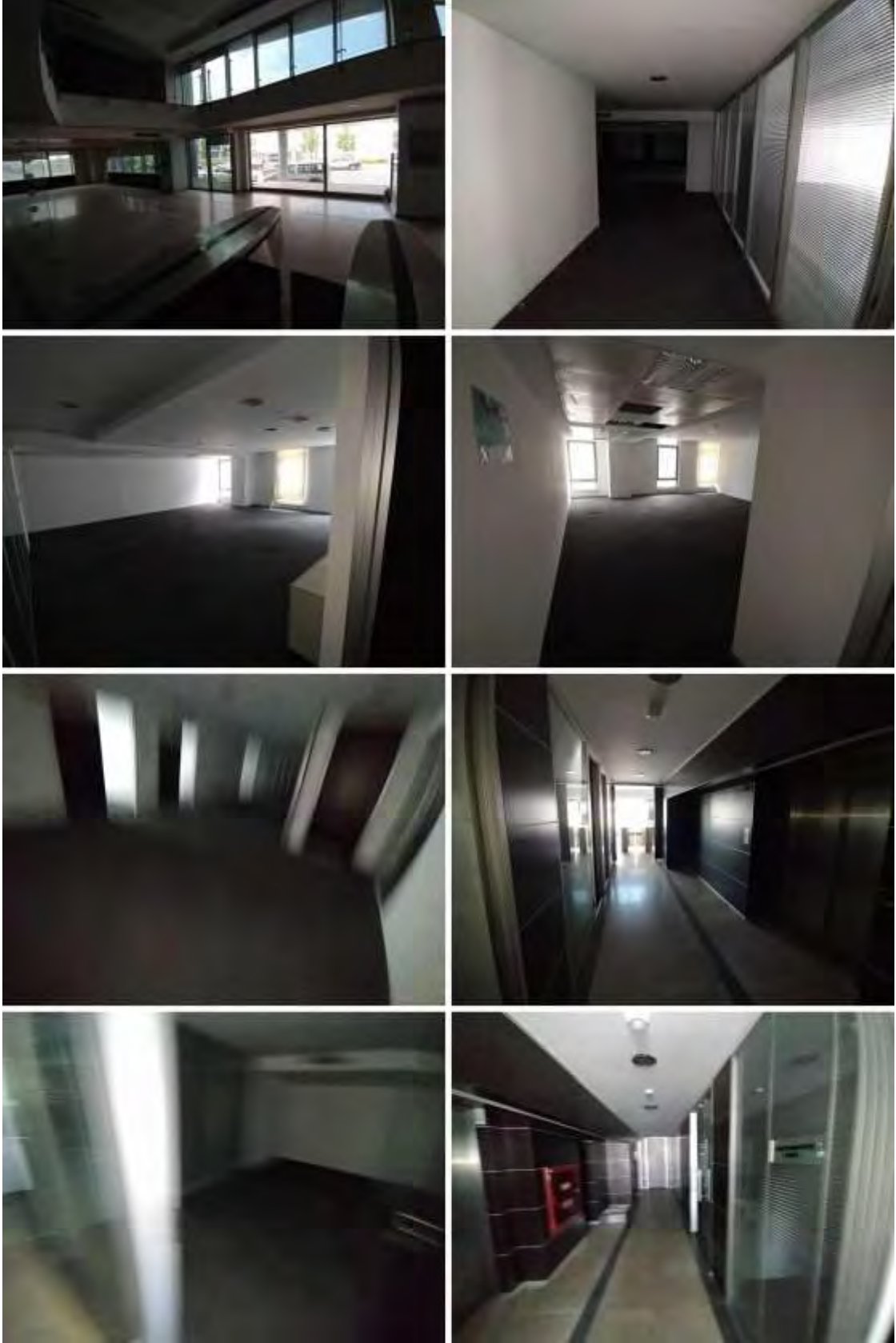




2. BODRUM KAT



2. BODRUM KAT



2. BODRUM ARA KAT



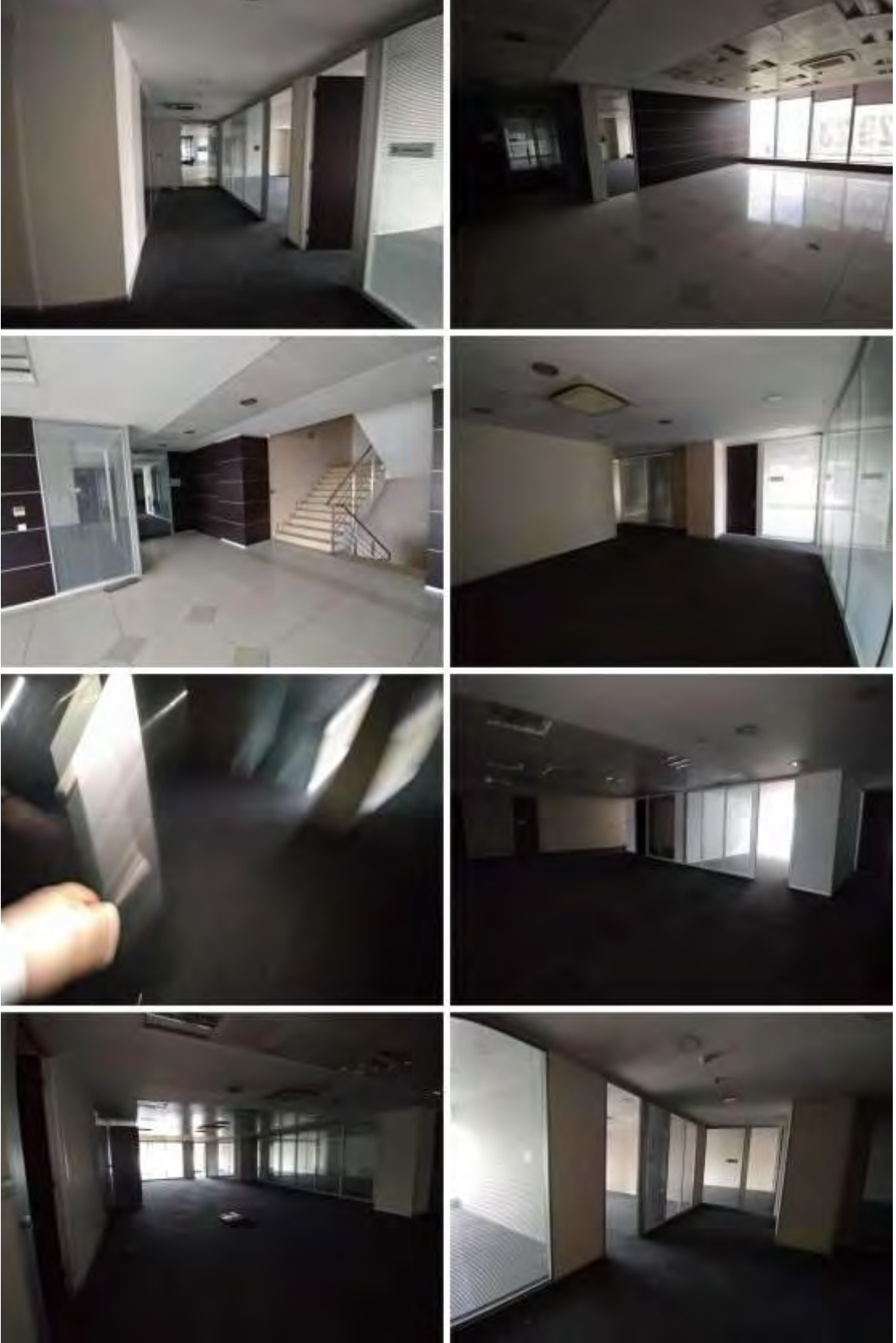
2. BODRUM ARA KAT



1. BODRUM KAT



1. BODRUM ARA KAT



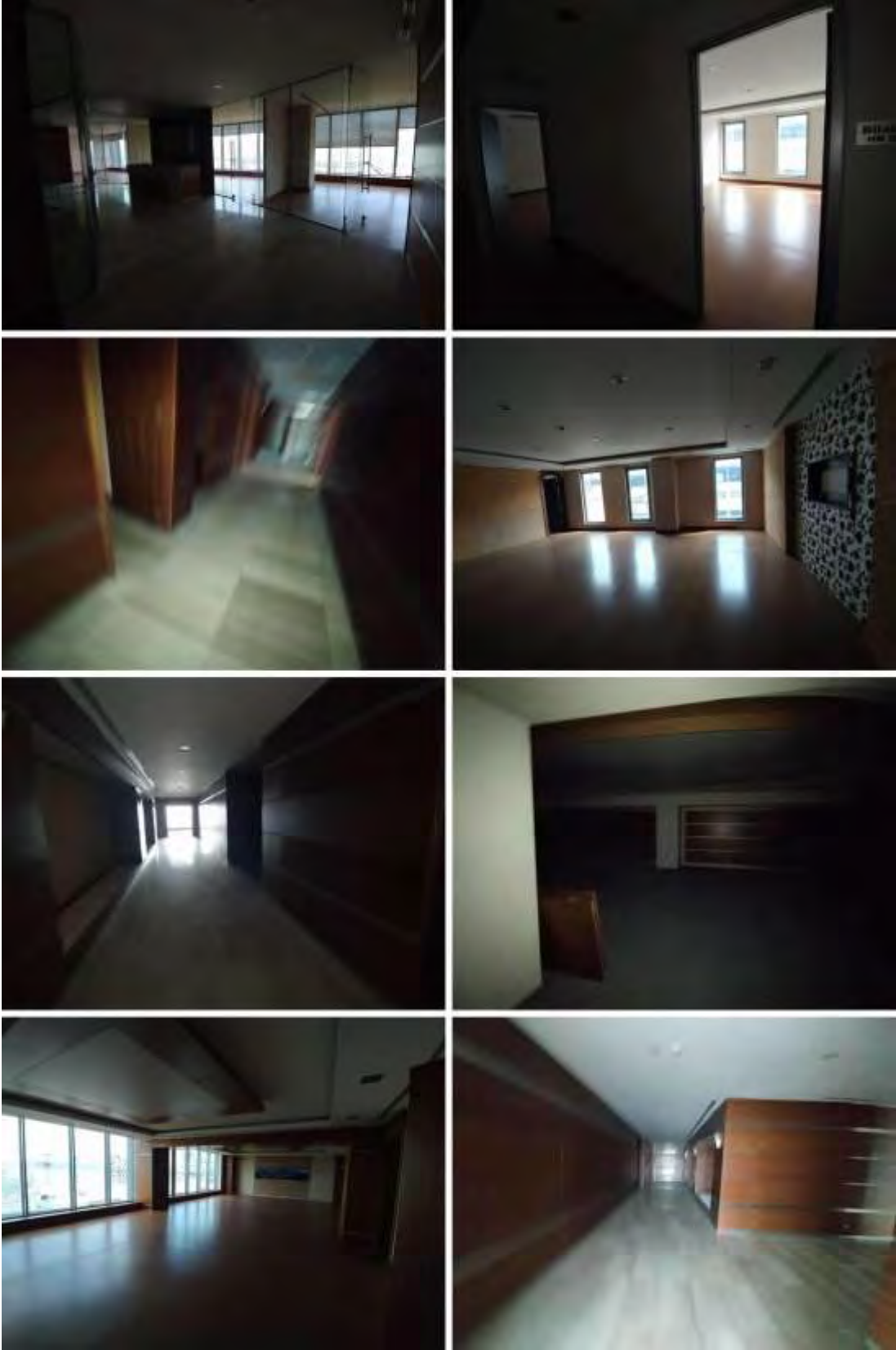
ZEMİN KAT



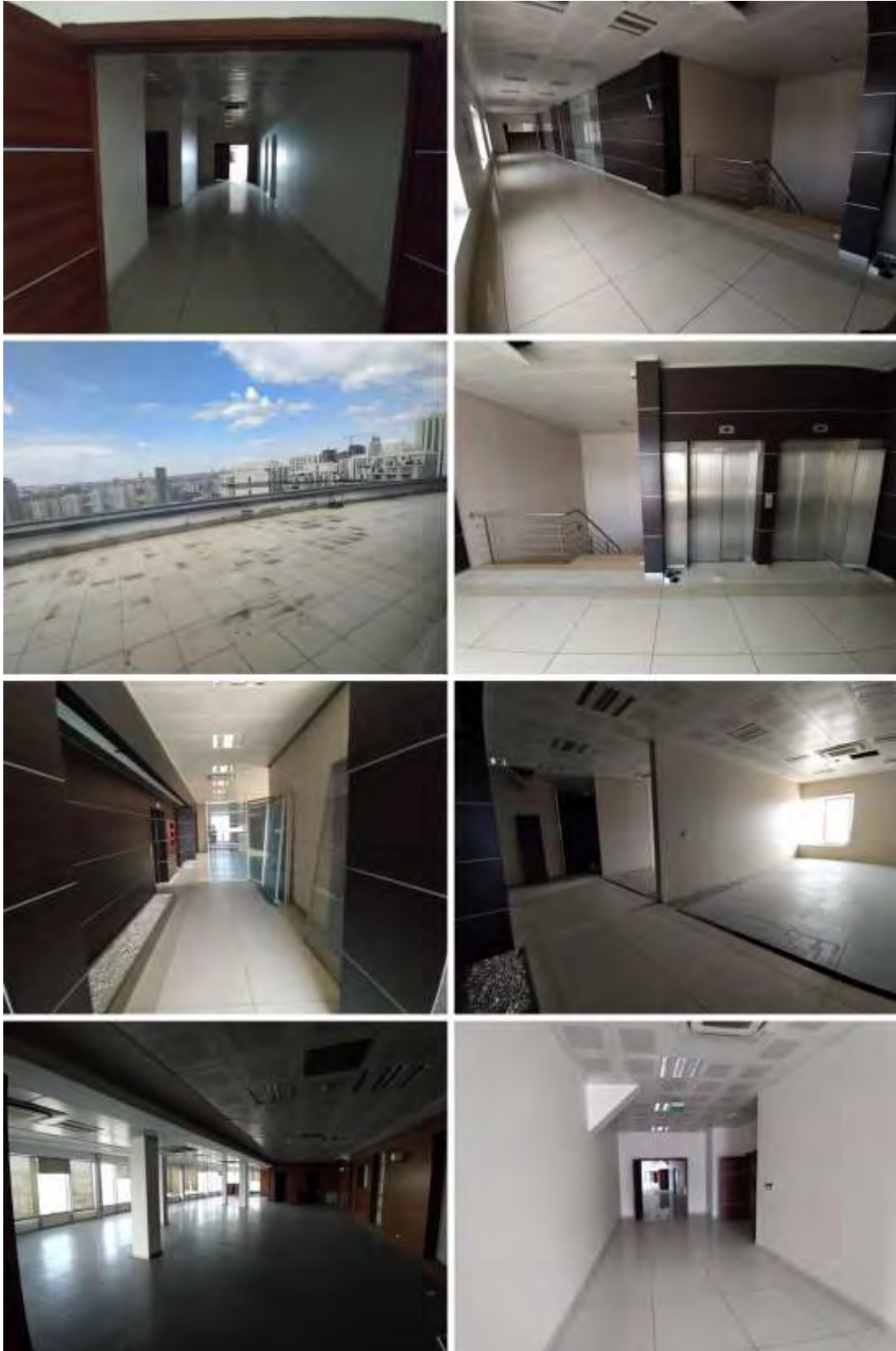
ZEMİN ARA KAT



ZEMİN ARA KAT



1.NORMAL KAT







T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

PROJE NO	YAPININ SAHİBİ		MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN	
1	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
2	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
3	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
4	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
5	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
6	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
7	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
8	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
9	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
10	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
11	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
12	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
13	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
14	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
15	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
16	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
17	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
18	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
19	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı
20	Adı	Soyadı	Adı	Soyadı

T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

LİSTE BEYAN
DAYANAKLI OLARAK

M11708

T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

SERİ NO	AD	SOYAD	ADRES	TELEFON
1	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
2	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
3	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
4	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
5	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
6	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
7	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
8	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
9	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
10	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
11	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
12	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
13	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
14	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
15	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
16	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
17	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
18	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
19	Adı	Soyadı	Adres	Telefon
20	Adı	Soyadı	Adres	Telefon

T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

K.B. NO	KATLAR	MTLLO
1	1. BOGRUM KAT	DEPO
2	"	DEPO
3	"	DEPO
4	"	DEPO
5	"	DEPO
6	"	DEPO
7	"	DEPO
8	"	DEPO
9	2. BOGRUM ARA KAT	DEPO
10	1. BOGRUM ARA KAT	DEPO
11	"	DEPO
12	"	DEPO
13	"	DEPO
14	"	DEPO
15	1. BOGRUM 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 DAHL ALAN	TOPLAM ALAN
2. BOGRUM KAT	ortak: 4179 m² ortak: 60 m²	19722,44 m²		23961,44 m²
2. BOGRUM ARA KAT		1712,86 m²		1712,86 m²
1. BOGRUM KAT	ortak: 62 m²	22513,10 m²		22575,10 m²
1. BOGRUM 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	6222,46 m²
TOPLAM	4407 m²	45661,26 m²	33492,03 m²	83560,29 m²

