

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ – BAŞAKŞEHİR İLÇESİ**

**REFERANS BAHÇEŞEHİR PROJESİ**

**DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: KLRGY-2023-00011**

**Rapor Tarihi 05.01.2024**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	05.01.2024
Rapor No	:	KLRGY-2023-00011
Değerleme Tarihi	:	30.12.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 558 Ada 8 Parsel üzerindeki Referans Bahçeşehir Projesindeki 21 adet bağımsız bölüm
Çalışmanın Konusu	:	Taşınmazların Kiler GYO A.Ş. hisseleri Pazar değeri tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	25.920,50 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi 558 Ada 8 Parsel, Referans Bahçeşehir Projesi
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı	:	2.771,66 m <sup>2</sup> Toplam Satılabilir Alan
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Emsal: 2,00, Hmax: 60,00 Metre, Konut Alanı,

### 30.12.2023 tarihi itibarıyla,

21 Adet Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hissesinin Toplam Değeri (%99) KDV Hariç	21 Adet Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hissesinin Toplam Değeri (%99) KDV Dahil
161.021.000	167.677.700

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

## Uygunluk Beyanı

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

## Varsayımlar

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

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

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Tarihi .....	8
1.3	Dayanak Sözleşmesi .....	8
1.4	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	10
3.1	Değer Tanımları .....	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası .....	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu .....	17
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	18
4.3.1	Başakşehir İlçesi.....	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	19
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	20

5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	22
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	23
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	25
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	26
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	28
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	28
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	29
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	29
	• Değerleme konusu proje tamamlanmış ve 02.09.2022 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuştur... 30	
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	31
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	31
6.2	SWOT Analizi .....	31
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .....	32
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	32
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....	32
6.5.1	Pazar Yaklaşımı .....	33
6.5.2	Gelir Yaklaşımı .....	37
6.5.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	41
6.5.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	41

6.5.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	42
6.5.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	42
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	43
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	43
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	43
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	43
7.4	Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	43
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	44
8	SONUÇ .....	46
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	46
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	46
9	EKLER .....	47

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 05.01.2024

**Rapor Numarası** : KLRGY-2023-00011

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 558 Ada, 8 Parsel üzerinde yer alan “Referans Bahçeşehir” projesinde Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki 225 adet taşınmazın pazar ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 01.12.2023 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 30.12.2023 tarihinde çalışmalar sona ermiş 05.01.2024 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.3 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 08.12.2023 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.4 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 2.4 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 558 Ada, 8 Parsel üzerinde yer alan Referans Bahçeşehir projesinde Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki 225 adet taşınmazın pazar ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

##### 3.1.1 Pazar Değeri

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

##### 3.1.2 Pazar Kirası

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

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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.

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

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları 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.

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

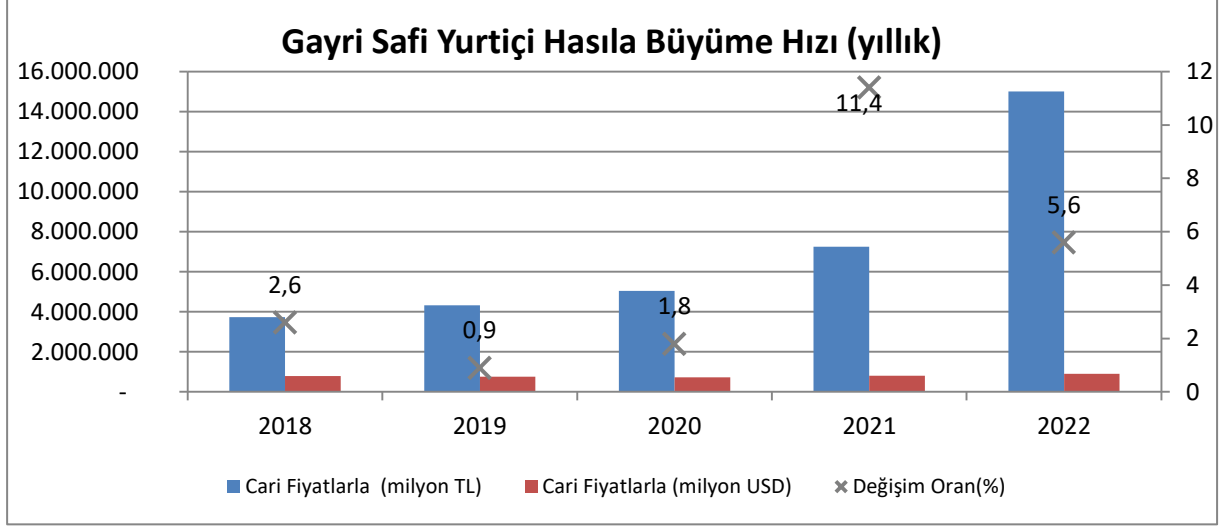
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, güçlü makroekonomik ve mali politika çerçeveleri uygulamış, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi büyük ölçüde artırmıştır.

Türkiye'nin 2000'li yılların başlarından bu yana gösterdiği etkileyici ekonomik ve sosyal kalkınma performansı, istihdam ve gelir seviyelerinin artmasını sağlamış ve Türkiye'yi üst-orta gelirli bir ülke haline getirmiştir. Ancak son birkaç yıl içerisinde ekonomik kırılganlıkların artması ve daha zorlu bir dış ortamın ortaya çıkması bu başarımları tehdit etmektedir.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.



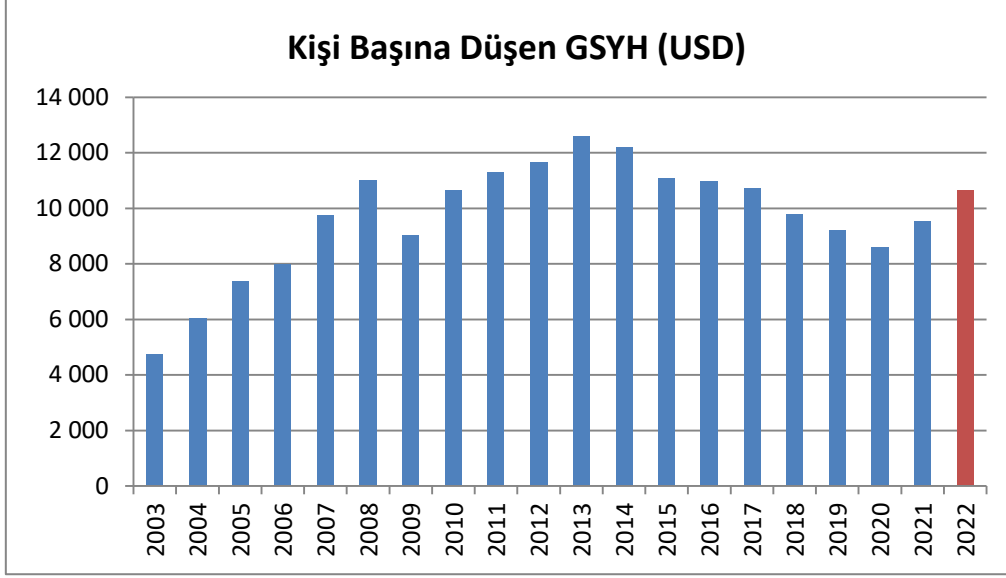
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

Türkiye ekonomisi 2021 yılında %11 oranında büyümüş olup bu performansla 2021 yılında G-20, OECD ve AB ülkeleri arasında en yüksek büyüme sağlayan ülke olmuştur. Bu büyüme performansında güçlü iç ve dış talep ile birlikte, etkili aşılama hızı belirleyici olmuştur.

Piyasaların para politikasının yönü ve objektifi ile ilgili tepkileri ve agresif parasal genişleme makro-finansal koşulların negatif olarak etkilenmesine yol açmıştır. Sıkılaştıran küresel para koşullarına rağmen, Türkiye benzer ülkeler arasında faiz oranlarını düşüren çok az sayıda ülkeden biri olmuştur.

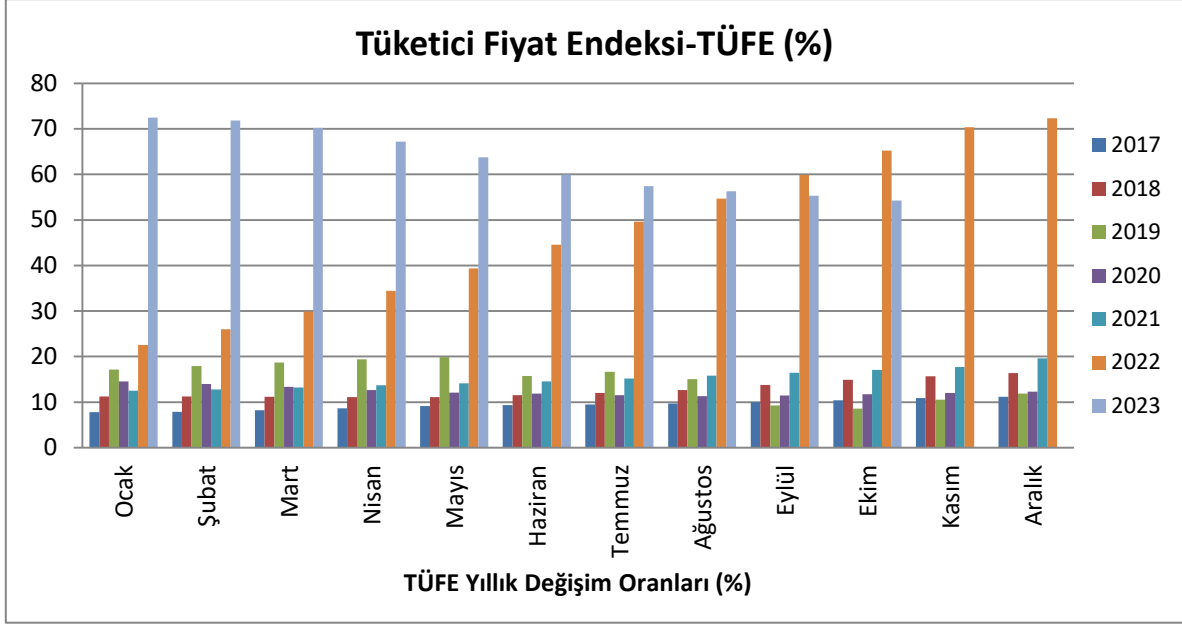
2022 yılı; olumsuz global ve yerel koşullar nedeniyle Türkiye ekonomisi için zorlu bir yıl olmuştur. Bu zorluk enflasyon, döviz kuru ve cari açığa daha fazla yansımıştır. Bu olumsuzluklara rağmen büyüme, işsizlik, turizm gelirleri ve kamu bütçesi alanlarında yüksek performans sağlanmıştır. 2022 yılının ilk yarısında ihracat ve iç tüketimin öncülüğündeki büyüme; sanayi üretim artışı, kapasite kullanım oranları, satın alma yöneticileri endeksi, elektrik tüketimi ve otomotiv satışlarına belirgin bir şekilde yansımıştır. 2022 yılının ikinci yarısından itibaren kamunun makro ihtiyatı tedbirler kapsamında kredilere ve dövizli işlemlere yönelik sınırlamaları, büyümenin hızını yavaşlatmıştır.

2022 yılında Türkiye ekonomisinde büyüme artmış ancak işsizlik, döviz kuru, enflasyon ve kişi başına düşen gelirden önemli bir ilerleme kaydedilmiş olup büyüme gerçekleşmesine rağmen ekonomide yer alan temel sorunların devam ettiği gözlenmektedir.



IMF Dünya Ekonomik Görünümü veri setine göre, 2021 yılında 817,5 milyar dolar gayri safi yurt içi hasılası (GSYH) ile 19'uncu büyük ekonomi olan Türkiye, 2022 yılında da 905,5 milyar dolarlık GSYH ile yine aynı sırada yer almıştır. IMF projeksiyonlarında Türkiye'nin 2023 yılında GSYH'de ilk kez 1 trilyon dolar çitasını aşmakla birlikte yine aynı sırada yer alacağı öngörülmüştür.

Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, Nisan 2023 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %67,2, yurt içi üretici fiyatları %105,5 artmıştır. Merkez Bankası enflasyon raporunda göre enflasyonun 2023 yılı sonunda %22,3 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılsonunda %8,8 ve 2025 yılsonunda ise %5,0 seviyesine gerileyerek azalış eğilimini sürdüreceği tahmin edilmektedir.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Küresel enflasyon arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir. Pandemi, enflasyon ve arz kesintilerindeki belirsizliğin sürmesi ve ABD'nin sıkı para politikaları tüm dünyaya olduğu gibi Türkiye ekonomisi için de risk oluşturmaktadır.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.



## 4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, ülkenin hızla artan nüfusu, genç ve büyüyen bir orta sınıfı ve kentsel dönüşüm projeleri gibi faktörlerle desteklenmektedir. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi sürekli artmaktadır. Nüfusun hızla artması ve genç nüfusun konut ihtiyaçları ve yabancıların gayrimenkul talebi gayrimenkul sektöründe sürdürülebilir bir büyüme potansiyeli sağlamaktadır.

Türkiye, hem yerli hem de yabancı yatırımcılar için cazip bir gayrimenkul pazarıdır. Ülkenin stratejik konumu, büyüme potansiyeli ve ekonomik istikrarı, yatırımcıların Türkiye'deki gayrimenkul projelerine olan ilgisini artırmaktadır. Yabancı yatırımcılar için Türkiye'deki gayrimenkul alımlarında getirilen kolaylıklar ve teşvikler, sektöre olan ilgiyi daha da artırmaktadır.

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründe farklı segmentlerde fırsatlar bulunmaktadır. Konut sektörü, hızla büyüyen orta sınıf ve genç nüfusun konut taleplerini karşılamak için önemli bir fırsat sunmaktadır. Özellikle büyük şehirlerde, modern konut projeleri ve yaşam alanlarına olan talep yüksektir. Ayrıca, turizm sektörünün canlanmasıyla tatil köyleri, oteller ve tatil evleri gibi turistik gayrimenkullerde de büyüme potansiyeli vardır.

Ticari gayrimenkul sektörü de Türkiye'de önemli bir rol oynamaktadır. Alışveriş merkezleri, ofis binaları, lojistik merkezler ve endüstriyel tesisler gibi ticari projeler, şehirlerin büyüme sürecinde önemli bir yer tutmaktadır. Özellikle büyük şehirlerde, iş merkezlerine olan talep sürekli artmakta ve yatırımcılar için kârlı yatırım fırsatları sunmaktadır. Ayrıca, Türkiye'nin lojistik açıdan stratejik konumu, uluslararası ticaretin büyümesiyle birlikte lojistik gayrimenkullerde de büyüme potansiyelini artırmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektöründe yapılan düzenlemeler ve teşvikler de sektöre olan ilgiyi artırmaktadır. Hükümet, yabancı yatırımcıların Türkiye'deki gayrimenkul projelerine erişimini kolaylaştırmak için çeşitli önlemler almıştır. Bunlar arasında, yabancılara gayrimenkul satın alma ve mülk sahibi olma konusunda kolaylıklar sağlanması, vergi avantajları ve oturma izni gibi teşvikler yer almaktadır. Bu teşvikler, Türkiye'nin gayrimenkul sektöründe yabancı yatırımcıları çekme potansiyelini artırmaktadır.

Yüksek konut fiyatları, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması, altyapı eksiklikleri ve mülkiyet hakları gibi konular sektörün daha da gelişmesi için dikkate alınması gereken önemli konulardır.

Türkiye dinamik yapısı, genç nüfusu, ve deprem riski nedeniyle gayrimenkul talep görmeye devam edecektir. Öte yandan 6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş depremi sonrası deprem hassasiyeti arttığından özellikle deprem açısından düşük riskli bölgede ve yeni deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş, sağlamlığı bilinen yapılara olan talebin artması, deprem açısından riskli bölge ve yapılara ise talebin düşmesi beklenmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye gayrimenkul sektörü büyüme potansiyeli ve fırsatlar sunan dinamik bir sektördür. Konut, ticari ve turistik gayrimenkuller gibi farklı segmentlerde yatırım fırsatları bulunmaktadır. Hükümetin teşvikleri ve yabancı yatırımcılara sağlanan kolaylıklar, sektöre olan ilgiyi artırmakta ve Türkiye'yi gayrimenkul yatırımları için cazip bir pazar haline getirmektedir. Ancak, döviz kurlarındaki hızlı artış inşaat maliyetlerinde artışı beraberinde getirirken Merkez Bankası sıkılaştırma politikasının faiz oranlarındaki yükselişe, dolayısıyla konut kredilerinde düşüşe neden olması, bu durumun gayrimenkul sektöründe yavaşlamaya neden olması beklenmektedir.

### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 Başakşehir İlçesi

Başakşehir İlçesi, Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı; Başakşehir, Kayabaşı, Ziya Gökalp, Güvercintepe, Altınşehir, Şahintepe yerleşimleri, Mehmet Akif Mahallesi'nin TEM'in kuzeyinde kalan bölümü, Sazlıdere Baraj Gölü'nün batısında, doğusunda ve güneyinde kalan kısımlarıyla Şamlar Köyü, Esenler İlçesi'ne bağlı; Başakşehir



Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Bahçeşehir yerleşimlerini kapsayan ve yaklaşık 10434 Hektarlık yeni bir ilçedir.

2022 yılı itibarıyla nüfusu 514.900 kişi olan Başakşehir'in kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri bulunmaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır: Başak Konutları – İkitelli, Altınşehir – Kayabaşı ve Bahçeşehir

Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. Etap ve 5. Etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kurulmuştur.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 558 ada, 8 no'lu parselde kayıtlı arsa üzerinde inşaat süren "Referans Bahçeşehir" projesidir.

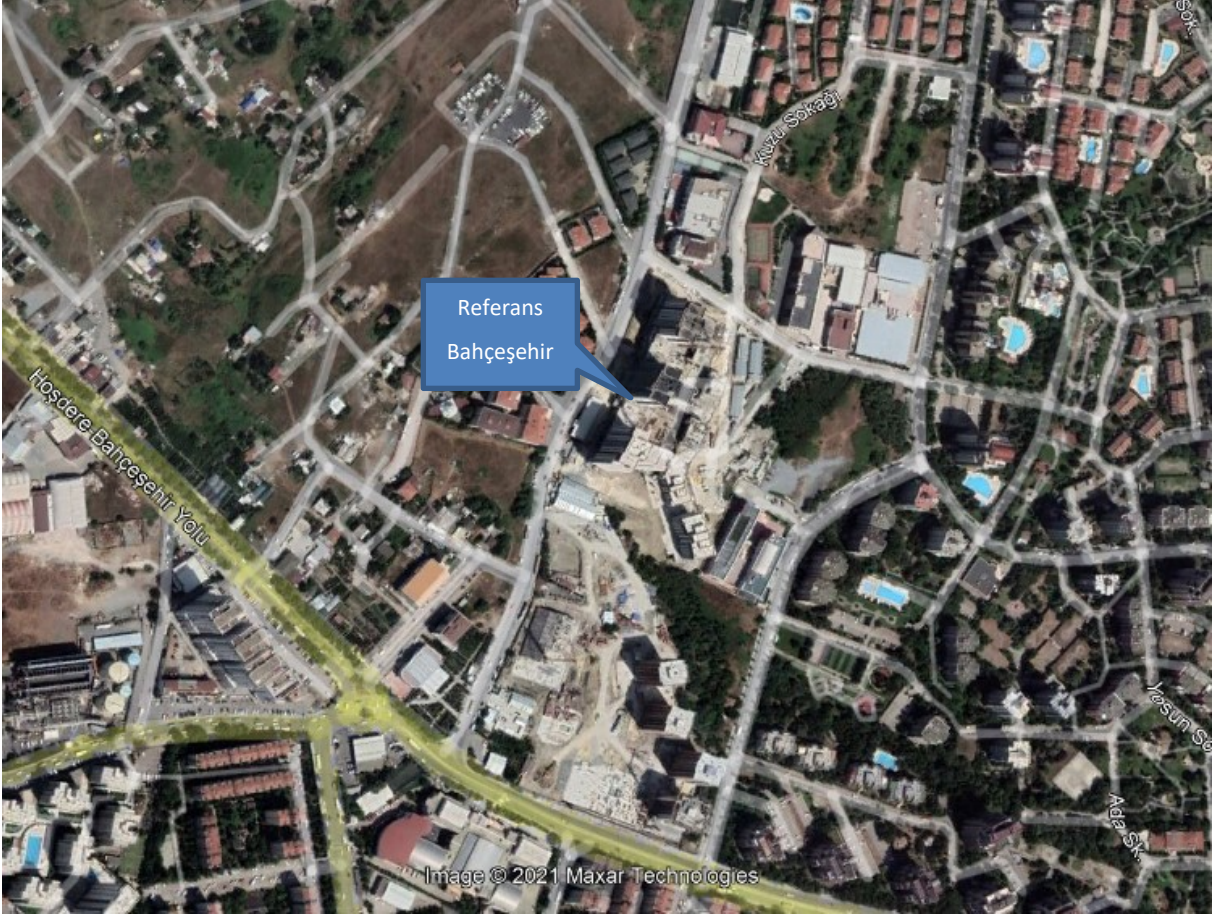
Gayrimenkule ulaşım için, TEM Otoyolu'ndan Mahmutbey istikametine doğru devam edilirken Bahçeşehir kavşağından sağa dönüp yaklaşık 400 metre düz devam edildikten sonra TEM kuzey yan yolu üzerinden yaklaşık 3 km daha devam edilerek, Esenkent-Bahçeşehir Yolu yönüne sapılır. Bu yönde 2 km ilerledikten sonra taşınmazın bulunduğu Pazartürk Caddesi'ne doğru sağa sapılır. Değerleme konusu taşınmaz cadde üzerinde sağ tarafta konumlandırılır.

Konu projenin çevresinde çok sayıda özel eğitim tesisi bulunmaktadır. Projenin cepheli bulunduğu Ebru Sokak'ın karşı bölümünde Bilfen ve İstanbul Akademi kolejleri, sokağın devamında MEF Koleji ve Deniz Caddesi kısmında ise yapımı devam eden Vizyon Koleji ve Esenkent Bahçeşehir Yolu üzerinde Okyanus Koleji vardır.

Taşınmaz TEM Otoyolu'na yaklaşık ~2,5 km, TEM Otoyolu Hadımköy Bağlantısı'na yaklaşık 7 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık ~36 km ve kapatılan Atatürk Havalimanı'na yaklaşık ~22 km mesafede yer almaktadır.



*Değerleme Konusu Taşınmazın Konumu*



*Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu*

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Başakşehir
<b>Mahallesi</b>	:	Hoşdere
<b>Köyü</b>	:	-
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No</b>	:	-
<b>Ada No</b>	:	558
<b>Parsel No</b>	:	8
<b>Yüzölçümü</b>	:	25.920,50 m <sup>2</sup>
<b>Maliki</b>	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 99/100 Biskon Yapı A.Ş. 1/100
<b>Niteliği</b>	:	25 katlı A,C Blok, 24 katlı E Blok, 10 Katlı D,F Blok, 9 Katlı B blok, 7 Katlı H blok, 6 Katlı G blok, 3 Katlı I blok olmak üzere Betonarme, Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazların bilgileri aşağıda gösterilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Arsa Payı	Maliki	Hisse Oranı
A	4	3. Bodrum Kat	Mesken	89 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
A	38	4.Kat	Mesken	65 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
A	57	7.Kat	Mesken	124 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
A	59	7.Kat	Mesken	65 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
A	63	8.Kat	Mesken	124 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
A	64	8.Kat	Mesken	124 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
A	81	10.Kat	Mesken	187 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
A	88	11.Kat	Mesken	187 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
A	98	13.Kat	Mesken	124 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
A	111	14.Kat	Mesken	200 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
A	112	15.Kat	Mesken	124 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
C	49	6. Kat	Mesken	187 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
E	121	Zemin Kat	1.Katta Bölümü Bulunan Depolu Dükkan	224 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
E	122	Zemin Kat	1.Katta Bölümü Bulunan Depolu Dükkan	116 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
F	3	1. Kat	Mesken	168 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Arsa Payı	Maliki	Hisse Oranı
F	6	1. Kat	Mesken	168 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
F	29	7. Kat	Mesken	168 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
F	34	8. Kat	Mesken	168 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
G	14	1. Kat	Mesken	91 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
G	17	1. Kat	Mesken	129 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
G	18	1. Kat	Mesken	131 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
G	39	3. Kat	Mesken	68 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100
G	45	4. Kat	Mesken	200 / 76209	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.	99/100 1/100

### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Taşınmazların tapu kayıtları 05.12.2023 tarihinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden alınmış olup ekte sunulmuştur. Taşınmazların tamamı üzerinde müştereken;

#### Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: (16.07.2020) 21.07.2020 tarih ve 18490 yevmiyedir.
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. 02-09-2022 tarih ve 35644 yevmiyedir.

#### Şerhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) 14-07-2020 tarih ve 17679 yevmiyedir.

Kayıtları yer almaktadır.

## A Blok 57 ve 64 Nolu Bağımsız Bölümler

### Beyanlar Hanesinde:

- Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nin 25/05/2023 tarih 2023/487 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 25.05.2023 tarih ve 19485 yevmiyelidir.

## F Blok 1. Kat 6 Nolu Bağımsız Bölüm

### Beyanlar Hanesinde:

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20. Maddesi kapsamındaşerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.. 02.11.2022 tarih ve 38384 yevmiyelidir.

### Şerhler Hanesinde:

- Satış vaadi vardır. Vaad bedeli: 1.900.000 TL. Şerhi bulunmaktadır. 02.11.2021 tarih ve 38384 yevmiyelidir.

21 adet taşınmazın eklentileri mevcut olup, tapu kayıt örneklerinde gösterilmiştir. A Blok 57 ve 64 nolu taşınmaz ile ilgili olarak dava konusu ve bu davanın taşınmazın devrini engelleyici durumu olmadığına dair Kiler GYO'dan alınan yazı rapor ekinde sunulmuştur.

Değerleme konusu, Kiler GYO A.Ş hisseleri üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidata rastlanmamıştır.

### 5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Parsel üzerindeki yapıda 02.09.2022 tarih ve 35644 yevmiye ile kat mülkiyeti kurulmuş olup değerlendirme konusu projedeki bağımsız bölümlerin Kiler GYO A.Ş. hissesi 99/100, Biskon Yapı A.Ş. hissesi 1/100 olarak düzenlenmiştir.

### 5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

TEDAŞ lehine olan şerh TEDAŞ tarafından yapılan rutin uygulama olup ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Kiler GYO A.Ş. hissesi üzerinde herhangi kısıtlayıcı ya da taşınmazın değeri etkileyen takyidat olmadığı için, taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

A Blok 8. Kat 64 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde yer alan davalıdır şerhinin davacı firma tarafından alacağına karşılık A Blok 57 ve 64 numaralı bağımsız bölümlerin kendi adına tescil edilmesini bu talebin yerinde görülmemesi halinde alacağının ödenmesini dava etmiş davalı malikler ise davacının alacağınının olmadığını savunmuştur. Mahkeme talep üzerine taşınmazlar üzerine davalıdır şerhi düşülmesine karar vermiştir. Söz konusu şerhin taşınmazın devri ile ilgili bir kısıt yaratmadığına dair Kiler GYO'dan alınan açıklama yazısı rapor ekinde sunulmuştur.



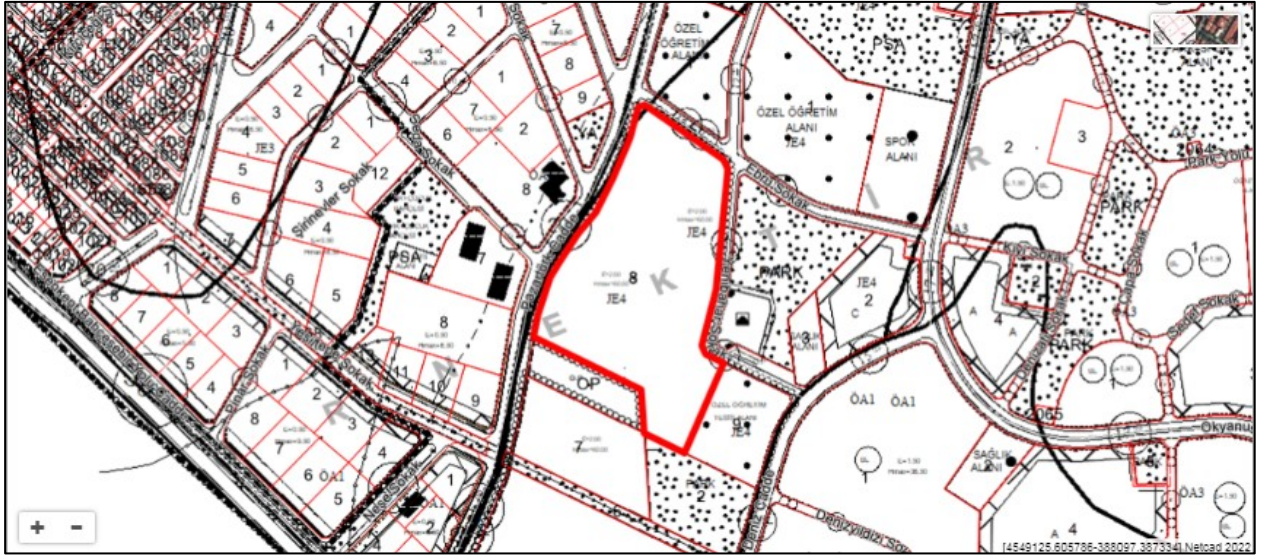
### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre taşınmazların bulunduğu ada parselin imar durumu aşağıda verilmiştir:

558 ada 8 parsel 31.07.2013 tasdik tarihli Gölet Alanı ile Pazar Alanına ait Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olup; Emsal: 2,00, Hmax:60 m.'dir. İlgili Plan Notlarında ise;

- 558 ada 8 parsel kısmen özel öğretim ve kısmen konut alanıdır. Konut alanında emsal 2.00, hmax:60.00 metre olup yapı nizamı serbesttir. Konstrüktif cephe elemanlarında konsol uzunlukları serbesttir. Yüksek yapılarda normal katlarda ihtiyaca bina en tesisat hacimleri veya tesisat kat veya katları yapılabilir. Bodrum-zemin- normal kat yükseklikleri, avan projede belirtilen fonksiyonlara uygun olarak mimari projede belirlenecek olup tüm, tüm kat yükseklikleri serbesttir. Emsal hesabına giren her 100 m<sup>2</sup> alan içinde en az (1) bir kapalı otopark yapılacaktır.
- Açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir, iskân edilen bodrum katlar emsale dâhildir.

İbareleri yer almaktadır.



Güncel İmar Durumu

### 5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada arsa üzerinde 8 bloktan oluşan konut ve ticari birimlerin olduğu bir proje geliştirilmiş olduğu görülmüştür. Projeye ilişkin detaylar aşağıda gösterilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A BLOK	15.02.2016	241	133	MESKEN	7	18	25	28.841,30
			9	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	15.02.2016	242	8	MESKEN	6	3	9	3.798,75
			4	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	15.02.2016	243	103	MESKEN	7	18	25	27.112,89
			9	OFİS/İŞYERİ				
D BLOK	15.02.2016	244	9	MESKEN	6	4	10	4.450,04
			4	OFİS/İŞYERİ				
			114	MESKEN				
E BLOK	15.02.2016	245	8	OFİS/İŞYERİ	5	19	24	30.311,75
			1	İKAMET AMAÇLI				
F BLOK	15.02.2016	246	34	MESKEN	1	9	10	6.718,45
G BLOK	15.02.2016	247	49	MESKEN	1	5	6	10.068,39
H BLOK	15.02.2016	248	14	MESKEN	2	5	7	4.507,33
TOPLAM			499					115.808,90

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
E BLOK	17.03.2016	362	115	MESKEN	5	19	24	30.311,75
			8	OFİS/İŞYERİ				
TOPLAM			123					30.311,75

**İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI**

Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A BLOK	27.05.2020	207	133	MESKEN	7	18	25	16.183,74
			9	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	27.05.2020	208	8	MESKEN	6	3	9	1.152,91
			4	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	27.05.2020	209	103	MESKEN	7	18	25	14.426,09
			9	OFİS/İŞYERİ				
D BLOK	27.05.2020	210	9	MESKEN	6	4	10	1.251,87
			4	OFİS/İŞYERİ				
E BLOK	27.05.2020	211	115	MESKEN	5	19	24	16.081,73
			8	OFİS/İŞYERİ				
F BLOK	27.05.2020	212	34	MESKEN	1	9	10	4.478,91
G BLOK	27.05.2020	213	49	MESKEN	1	5	6	5.484,64
H BLOK	27.05.2020	214	14	MESKEN	2	5	7	1.363,73
<b>TOPLAM</b>			<b>499</b>					<b>60.423,62</b>

**TADİLAT RUHSATI**

Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
A BLOK	11.06.2020	229	133	MESKEN	6	19	25	24.788,27
			9	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	11.06.2020	230	8	MESKEN	6	3	9	3.148,01
			4	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	11.06.2020	231	102	MESKEN	7	18	25	22.415,08
			9	OFİS/İŞYERİ				
D BLOK	11.06.2020	232	9	MESKEN	6	4	10	3.481,30
			4	OFİS/İŞYERİ				
E BLOK	11.06.2020	233	114	MESKEN	5	19	24	24.550,43
			8	OFİS/İŞYERİ				
F BLOK	11.06.2020	234	34	MESKEN	1	9	10	7.858,66
G BLOK	11.06.2020	235	49	MESKEN	1	5	6	9.769,43
H BLOK	11.06.2020	236	14	MESKEN	2	5	7	4.835,20
I BLOK	11.06.2020	237		GARAJ	3	0	3	13.912,53
<b>TOPLAM</b>			<b>497</b>					<b>114.758,91</b>

Tadilat ruhsatının detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

11.06.2020 TARİHLİ TADILAT RUHSATININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)	Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)	Konut Alan (m <sup>2</sup> )	Ofis ve İşyeri Alan (m <sup>2</sup> )	Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A BLOK	133	9	15.444,50	1.051,28	8.292,49	24.788,27	VA
B BLOK	8	4	850,87	309,58	1.987,56	3.148,01	IVA
C BLOK	102	9	13.674,42	702,99	8.037,67	22.415,08	VA
D BLOK	9	4	965,56	295,18	2.220,56	3.481,30	IVC
E BLOK	114	8	15.199,07	709,99	8.641,37	24.550,43	VA
F BLOK	34		4.487,66		3.371,00	7.858,66	IVA
G BLOK	49		5.313,71		4.455,72	9.769,43	IIIB
H BLOK	14		1.149,62		3.685,58	4.835,20	IIIB
I BLOK					13.912,53	13.912,53	IIIA
<b>TOPLAM</b>	<b>463</b>	<b>34</b>	<b>57.085,41m<sup>2</sup></b>	<b>3.069,02</b>	<b>54.604,48</b>	<b>114.758,91</b>	

Projenin inşaatı tamamlanmış ve teslim gerçekleşmiştir.

24.05.2021 TARİHLİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DETAY BİLGİLERİ								
Belge No	Blok Adı	Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)	Bağ.Brm.	Konut Alan (m <sup>2</sup> )	Ofis ve İşyeri Alan (m <sup>2</sup> )	Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
			Sayısı (Ofis ve İşyeri)					
111	A BLOK	133	9	15.444,50	1.051,28	8.292,49	24.788,27	VA
112	B BLOK	8	4	850,87	309,58	1.987,56	3.148,01	IVA
113	C BLOK	102	9	13.674,42	702,99	8.037,67	22.415,08	VA
114	D BLOK	9	4	965,56	295,18	2.220,56	3.481,30	IVC
115	E BLOK	114	8	15.199,07	709,99	8.641,37	24.550,43	VA
116	F BLOK	34		4.487,66		3.371,00	7.858,66	IVA
117	G BLOK	49		5.313,71		4.455,72	9.769,43	IIIB
118	H BLOK	14		1.149,62		3.685,58	4.835,20	IIIB
119	I BLOK					13.912,53	13.912,53	IIIA
	<b>TOPLAM</b>	<b>463</b>	<b>34</b>	<b>57.085,41m<sup>2</sup></b>	<b>3.069,02</b>	<b>54.604,48</b>	<b>114.758,91</b>	

### 5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Projenin yapı denetimi Mimart Yapı Denetim Limited Şirketi-tarafından yürütülmektedir.

### 5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan proje ilişkin, gerekli tüm izin ve belgeler mevcuttur. Proje tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgesi alınmış kat mülkiyeti kurulmuştur.

### 5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların imar bilgileri açısından, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

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

Konu proje tamamlanmış olup, detaylı bilgi, planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

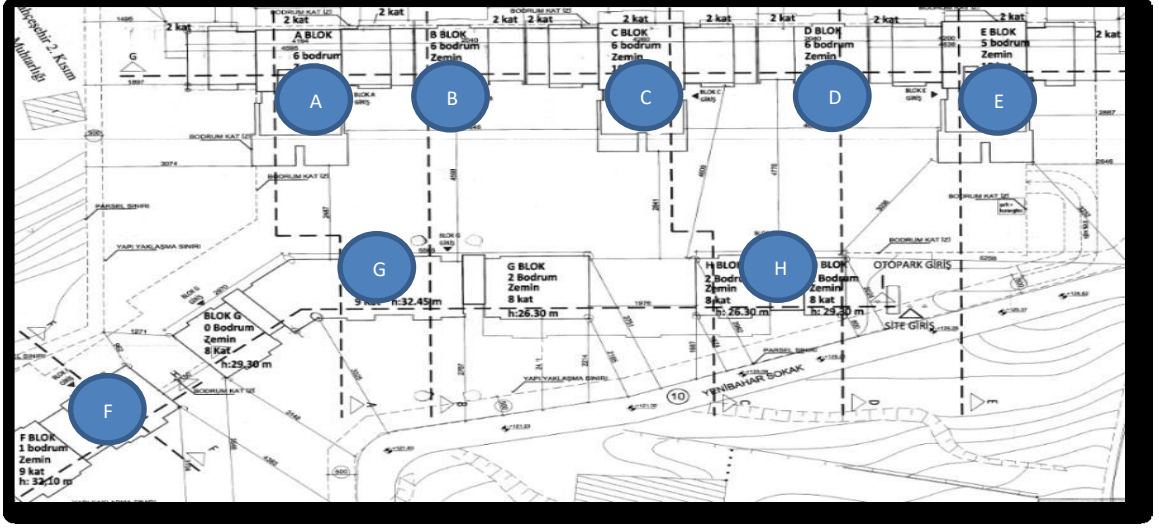
## 5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

- Parsel üzerinde Referans Bahçeşehir isimli bir proje yer almaktadır.
- Proje kapsamında 463 adet konut birimi ve 34 adet ticari birim olmak üzere toplam 497 adet ünite bulunmaktadır. Ticari birimler A, B, C, D ve E bloklarının zemin ve 1. bodrum katlarında konumlanmıştır.

Projede yer alan bloklar A-B-C-D-E-F-G-H-I blokları olarak tanımlanmıştır.

- **A Blok:** Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 6 bodrum kat, zemin kat ve 18 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 133 adet mesken ve 9 adet ticari birim olmak üzere toplam 142 birim tanımlıdır.
- **B Blok:** Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 6 bodrum kat, zemin kat ve 2 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 8 adet mesken ve 4 adet ticari birim olmak üzere toplam 12 birim tanımlıdır.
- **C Blok:** Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok 7 bodrum kat, zemin kat ve 17 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 102 adet mesken ve 9 adet ticari birim olmak üzere toplam 111 birim tanımlıdır.
- **D Blok:** Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 6 bodrum kat, zemin kat ve 3 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 9 adet mesken ve 4 adet ticari birim olmak üzere toplam 13 birim tanımlıdır.
- **E Blok:** Konut ve Ofis/İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 5 bodrum kat, zemin kat ve 18 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 114 adet mesken ve 8 adet ticari birim olmak üzere toplam 122 birim tanımlıdır.
- **F Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 8 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 34 adet mesken birimi tanımlıdır.
- **G Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 4 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 49 adet mesken birimi tanımlıdır.

- **H Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 14 adet mesken birimi tanımlıdır.
- **I Blok:** Blok ruhsat belgesine göre garaj bloğu olarak tanımlanmıştır.



- Değerleme konusu proje tamamlanmış ve 02.09.2022 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuştur.
- Sitede mevcut durumda 19 adet mesken ile 2 adet dükkan portföyde yer almaktadır.
- Konutların 5 adedi 1+1 , 7 adedi 2+1, 4 adedi 3+1 , 3 adedi 3,5+1, 1 adedi ise 4,5+1 şeklindedir.
- Değerleme konusu dükkanların her birinin bodrum katta depo alanı bulunmaktadır.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir faktör yoktur.

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Parselin cadde ve sokak cepheleri geniştir.
- Bulunduğu bölge konut ağırlıklı gelişmiştir.
- Proje alanına bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- TEM Otoyoluna yakın konumdadır.
- Projenin bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Projenin çevresel ve sosyal donatıları tamamlanmış durumdadır.

#### Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- Konut yoğunluğunun fazla olmasından dolayı, şehir merkezine ulaşımında yoğun trafik problemi mevcuttur.

#### Fırsatlar

- Bölge, yatırımcıların tercih ettiği, konut ve AVM projelerinin olduğu ve bu doğrultuda gelişen bir bölgedir.
- Kaldırılan Pazartürk'ün yerine inşa çalışmaları devam etmektedir.
- Yeni bir şehir kurularak İstanbul'un nüfus yoğunluğunun taşınması planlanan bölgeye ve Kanal İstanbul Projesine oldukça yakın konumdadır.

#### Tehditler

- Gayrimenkul piyasaları, yaşanan ekonomik açıdan sıkıntılı dönem sebebiyle sıkıntılı bir dönem geçirmektedir. Konut kredi faizlerinin yüksek olması, önümüzdeki dönemdeki belirsizlikler, seçime yaklaşılması ve inşaat maliyetlerinin sürekli artması gayrimenkul sektörünü olumsuz etkileyebilir

### 6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması proje değerlendirme kapsamında değildir.

### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Değerleme konusu taşınmazlar tamamlanmış durumda olup, pazar değerinin tespiti için pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için yakın çevrede konu mülk ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli konut ve ticari emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.



KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

### 6.5.1 Pazar Yaklaşımı

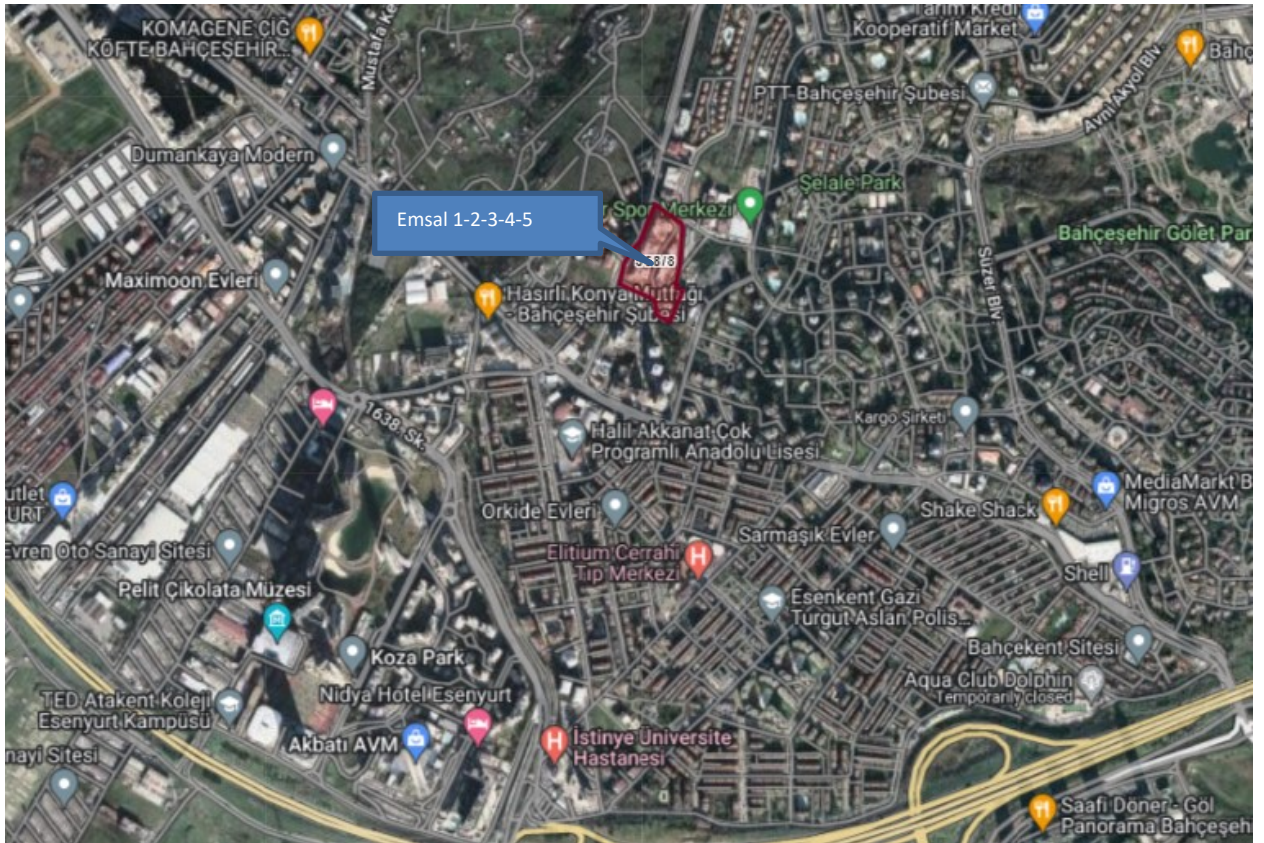
Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

Konu mülke emsal teşkil edebilecek konut emsalleri bulunmuş olup emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

EMSAL	Proje	Özellikleri	Alanı (m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	Referans Bahçeşehir	4. kat 1+1 daire	65	3.750.000	57.692	AD Group Gayrimenkul 0 (531) 762 24 68
Emsal 2	Referans Bahçeşehir	1. kat 2+1 daire	127	7.090.000	55.827	Realty World HB Gayrimenkul 0 (552) 343 07 30
Emsal 3	Referans Bahçeşehir	3. kat 2+1 daire	137	7.300.000	53.285	Temeltaş Projeler Satış Ofisi 0 (506) 690 93 97
Emsal 4	Referans Bahçeşehir	5. kat 3+1 daire	165	9.600.000	58.182	Temeltaş Projeler Satış Ofisi 0 (506) 690 93 97
Emsal 5	Referans Bahçeşehir	13. kat 1+1 daire	66	3.850.000	58.333	Temeltaş Projeler Satış Ofisi 0 (506) 690 93 97



Emsal Krokisi

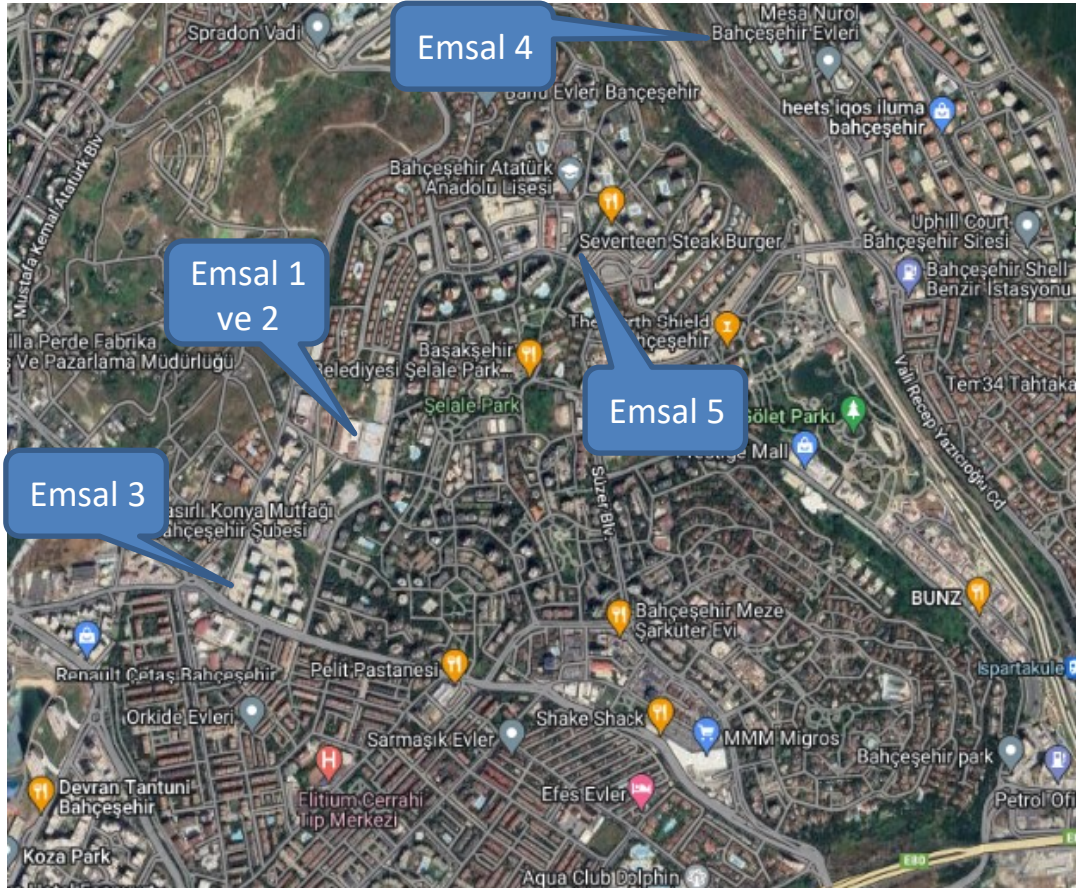
Elde edilen emsaller üzerinden projede 2+1 daire büyüklüğü dikkate alınarak düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülke en uygun birim satış fiyatları takdir edilmiştir. Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir. Ardından diğer benzer nitelikli taşınmazların şerefiyeleri göz önünde bulundurularak her biri için fiyatlama yapılmış ve Kiler GYO A.Ş. hissesinin bedeli saptanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla tapusu devredilmemiş olan taşınmaz listesi üzerinden kalan envanterin değerlendirilmesi yapılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	3.750.000	7.090.000	7.300.000	9.600.000	3.850.000
Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	3.375.000	6.381.000	6.570.000	8.640.000	3.465.000
Büyükük (m2)	65	127	137	165	66
Birim m2 Satılık Değeri (TL)	51.923	50.244	47.956	52.364	52.500
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	2%	0%	0%	-2%	2%
Kat Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	2%	0%	0%	-2%	-3%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	<b>52.962</b>	<b>50.244</b>	<b>47.956</b>	<b>51.316</b>	<b>50.925</b>
<b>Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)</b>	<b>50.681</b>				

Ortalama konut birim metrekaresi için 50.681 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş ve diğer taşınmazlar içinde bu fiyat baz alınarak fiyatlar hesap edilmiştir. Konutların toplam değeri 144.730.000 TL hesaplanmıştır.

Taşınmazların değerlerine ilişkin tablo rapor ekinde sunulmuştur. Ardından ticari gayrimenkuller için bölgedeki satış değerleri incelenmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alan	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	Referans Bahçeşehir	İç Kullanım Alanı: 203 m2, Ön kullanım alanı: 18 m2, Ana caddeye cepheli	220	208,4	17.500.000	83.973	Temeltaş Projeler Satış Ofisi 0 (506) 690 93 97
Emsal 2	Referans Bahçeşehir	İç Kullanım Alanı: 64 m2, Ön kullanım alanı: 20 m2, Ana caddeye cepheli	80	70	8.500.000	121.429	Temeltaş Projeler Satış Ofisi 0 (506) 690 93 97
Emsal 3	Yuvam Bahçeşehir	Tek katlı zemin kat	132	108	16.000.000	148.148	GMG Albayrak Emlak 0 (506) 147 30 80
Emsal 4	Bahçeşehir Terrace Garden	Net alan 95 m2, Asma kat alanı:50 m2, Cadde Üzerinde	145	115	12.000.000	104.348	C&G Group Gayrimenkul 0 (506) 391 91 87
Emsal 5	Hill Park Cadde	Düz cadde	135	135	12.000.000	88.889	Otto Danışmanlık 0 (532) 232 87 39



Konu emsallerde bodrum katlar %25 oranında, asma ve 1. katlar %40 oranında, ön kullanım alanı ve teras alanı %30 oranında zemin kata indirgenmiştir. Konu projedeki bodrum kat, 1. Kat teras alanı için aynı katsayılar kullanılmış olup, 2. kat için %40 oranı kullanılmıştır.

Büyükölük olarak 120 m<sup>2</sup>'ye sahip bir dükkan fiyatı için emsaller üzerinden düzeltme tablosu oluşturularak birim metre-kare satış fiyatı 83.059 TL olarak saptanmıştır. Ardından ticari nitelikli taşınmazların şerefiyeleri göz önünde bulundurularak değerleri saptanmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	17.500.000	8.500.000	16.000.000	12.000.000	12.000.000
Pazarlık Payı	-10%	-30%	-35%	-10%	-10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	15.750.000	5.950.000	10.400.000	10.800.000	10.800.000
Büyükölük (m <sup>2</sup> )	208,4	70	108	145	135
Birim m <sup>2</sup> Satılık Değeri (TL)	75.576	85.000	96.296	74.483	80.000
Konum Düzeltmesi	0%	0%	-15%	0%	-5%
Büyükölük Düzeltmesi	10%	0%	5%	7%	6%
Kat Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	0%	-10%	7%	1%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	<b>83.133</b>	<b>85.000</b>	<b>86.667</b>	<b>79.697</b>	<b>80.800</b>
<b>Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)</b>	<b>83.059</b>				

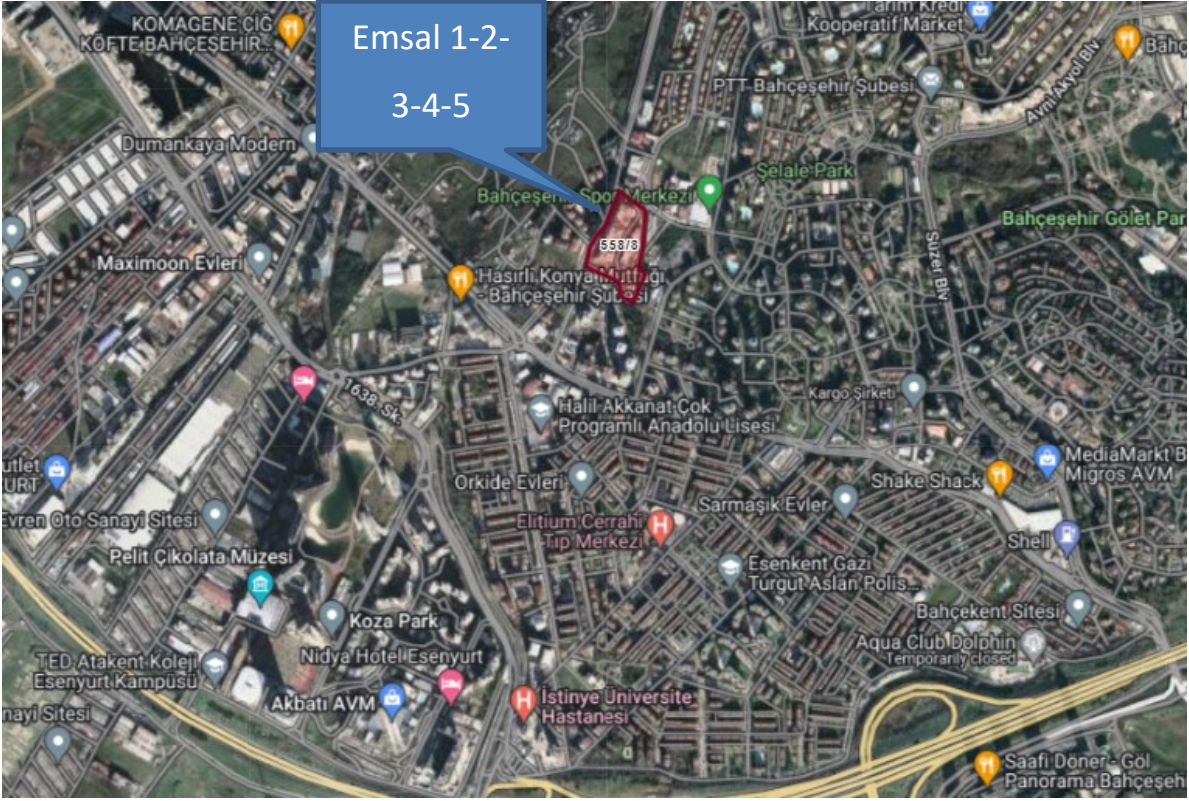
Birim fiyat 83.059 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Ardından şerefiye durumu irdelenerek, taşınmazların değeri hesaplanmıştır. Ticari taşınmazların değeri 17.917.000 TL olarak hesap edilmiştir. 19 adet konutun ve 2 adet ticari birimin pazar yaklaşımına göre değeri 162.647.000 TL olarak hesap edilmiştir. Hesaplama adımlarını içeren tablolar rapor ekinde sunulmuştur.

### 6.5.2 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların konut ve ticari nitelikli mülkler olmaları nedeniyle 2. yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu proje üzerinde konut kira analizi için yakın çevredeki site içinde yer alan konutların fiyatları incelenmiştir.

Emsal	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	Referans Bahçeşehir	1. kat 2+1 daire	130	25.000	192	Halis Özgen Emlak 0 (546) 451 86 52
Emsal 2	Referans Bahçeşehir	16. kat 3+1 daire	168	35.000	208	Zeal Proje 0 (531) 010 68 48
Emsal 3	Referans Bahçeşehir	20.Kat 2+1 daire	100	23.000	230	Mall Of İstanbul Keypoint 0 (533) 095 09 93
Emsal 4	Referans Bahçeşehir	14. Kat 1+1 daire	70	14.000	200	Remax Kom Gayrimenkul 0 (532) 252 85 41
Emsal 5	Referans Bahçeşehir	19. Kat 3+1	187	40.000	214	Zeal Proje 0 (531) 010 68 48

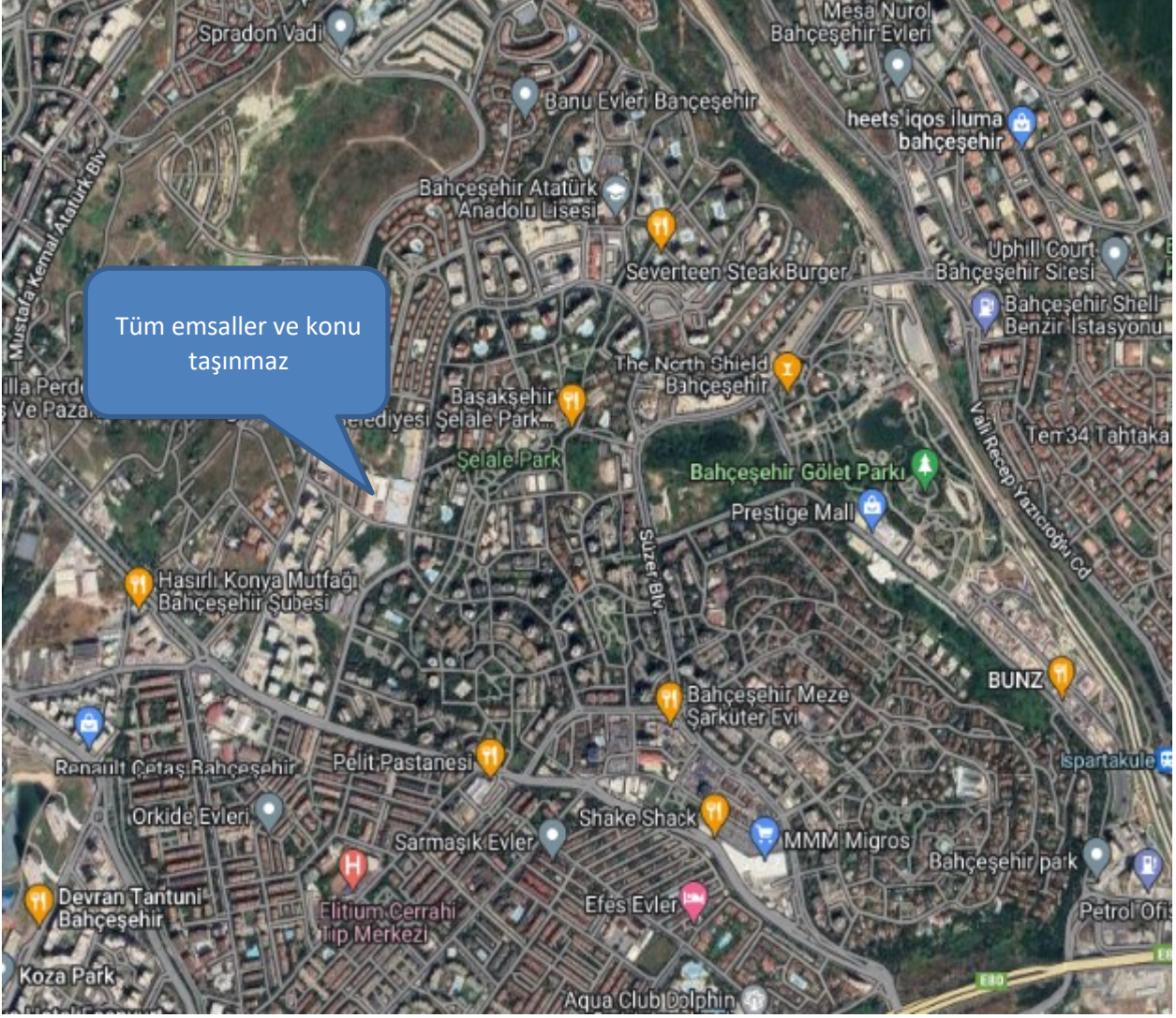


Elde edilen emsaller üzerinden 2+1 daire dikkate alınarak düzeltme çalışmaları yapılmış ve en uygun birim kira değeri takdir edilmiştir. Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir. Ardından diğer taşınmazların şerefiyeleri göz önünde bulundurularak her biri için fiyatlama yapılmış ve stoktaki taşınmazların toplam kira bedeli saptanmıştır. Rapor ekinde taşınmazların kira değerini gösteren tablo gösterilmiştir.

Konut	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira (TL)	25.000	35.000	23.000	14.000	40.000
Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri (TL)	22.500	31.500	20.700	12.600	36.000
Büyükük (m2)	130	168	100	70	187
Birim m2 Kira Değeri (TL)	173	188	207	180	193
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	0%	2%	0%	2%	-2%
Kat Düzeltmesi	5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	-3%	-5%	-3%	-7%
Düzeltilmiş Birim Kira (TL/m2)	<b>182</b>	<b>182</b>	<b>197</b>	<b>175</b>	<b>179</b>
<b>Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)</b>	<b>183</b>				

Ticari gayrimenkuller için kira analizi yapılmak için konu proje ve çevresindeki projelerdeki kira verileri incelenmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alan	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	Referans Bahçeşehir	20 m2 zemin, 25,73 m2 bodrum ve 2 m2 dükkan cephesi, natamam	48	45	22.000	489	Aldar Emlak 0 (533) 366 64 00
Emsal 2	Referans Bahçeşehir	19,79 m2 zemin, 25,7m2 bodrum, 1,8 m2 dükkan cephesi, natamam	50	50	24.000	480	Aldar Emlak 0 (533) 366 64 00
Emsal 3	Referans Bahçeşehir	Natamam	75	70	25.000	357	İzzet & Ali Gayrimenkul 0 (544) 226 86 34
Emsal 4	Referans Bahçeşehir	3 Katlı, 24 m2 ön teras kullanım alanı mevcuttur. Natamam	50	50	22.000	440	Panorama Gayrimenkul 0 (532) 251 81 53
Emsal 5	Referans Bahçeşehir	Natamam	70	65	25.500	392	Panorama Gayrimenkul 0 (532) 251 81 53



Konu emsallerde bodrum katlar %25 oranında, asma ve 1. katlar %50 oranında, ön kullanım alanı ve teras alanı %30 oranında zemin kata indirgenmiştir. Konu projedeki bodrum kat, 1. kat teras alanı için aynı katsayılar kullanılmış olup, 2. kat için %40 oranı kullanılmıştır. Ardından 120m<sup>2</sup> büyüklüğündeki bir dükkân için emsaller üzerinden düzeltme tablosu oluşturularak birim metrekare satış fiyatı 350 TL olarak saptanmıştır. Diğer ticari nitelikli taşınmazların şerefiyeleri göz önünde bulundurularak değerleri saptanmıştır.



Konut	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kira Fiyatı (TL)	22.000	24.000	25.000	22.000	25.500
Pazarlık Payı	-20%	-20%	-15%	-15%	-15%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri (TL)	17.600	19.200	21.250	18.700	21.675
Büyükük (m2)	45	50	70	50	65
Birim m2 Kira Değeri (TL)	391	384	304	374	333
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	-3%	-3%	0%	-3%	0%
Kat Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-3%	-3%	0%	-3%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	<b>379</b>	<b>372</b>	<b>304</b>	<b>363</b>	<b>333</b>
<b>Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)</b>	<b>350</b>				

Tüm bağımsız bölümler için şerefiye durumu göz önünde bulundurularak kira değeri hesaplanmış ve eklerde sunulmuştur. Belirlenen kira değerleri üzerinden elde edilen toplam kira değerleri ve Kiler GYO A.Ş. hissesi değerleri aşağıda sunulmuştur. Bölgede yapılan incelemede konutlarda ve ticari gayrimenkullerde geri dönüş sürelerinin 25 yıl olduğu saptanmış, değer hesabında kapitalizasyon oranı belirlenirken bu süre dikkate alınmıştır.

Gelir Yaklaşımına Göre Taşınmazların Değeri			
Konut Alanları	Kira Değerleri Toplamı (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Değeri (TL)
19 Adet Konutun Toplam Değeri (TL)	478.160	0,04	143.448.000
2 Adet Dükkanın Toplam Değeri (TL)	76.330	0,04	22.899.000
<b>Toplam</b>	<b>554.490</b>		<b>166.347.000</b>

Gelir yaklaşımına göre taşınmazların toplam değeri 166.347.000 TL olarak hesap edilmiştir. İlgili hesaplama tabloları rapor ekinde sunulmuştur.

### 6.5.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu arsa ve üzerinde geliştirilen proje tamamlanmış olduğundan, proje ve arsa değeri hesabı yapılmamıştır.

### 6.5.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmaz üzerinde kira geliri oluşturacak konut ve ticari birimler mevcuttur. Mevcut taşınmazlar üzerinden hesaplanan toplam kira değeri 554.490 TL olup, Kiler GYO A.Ş hissesine isabet eden kısmı 548.945 TL 'dir.

#### **6.5.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen projenin en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

#### **6.5.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların müşterek veya bölünmüş bölümleri mevcut değildir.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu projede satışı devam toplam 21 adet bağımsız birimin değerinin tespiti için pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı (TL)	162.647.000
Gelir Yaklaşımı (TL)	166.347.000

İki yaklaşım arasındaki fark son derece yakın olup, Pazar yaklaşımındaki emsallerin değeri daha doğru yansıttığı kapitalizasyon oranlarının değişebildiği göz önünde bulundurularak pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmıştır. Kiler GYO A.Ş.'nin hissesinin değeri 161.997.660 TL olarak hesaplanmıştır.

Toplam Değer (TL)	163.634.000
Kiler Gyo A.Ş.'ye Ait Hisselerin Değer (TL)	161.997.660
Diğer Hisselerin Değeri (TL)	1.636.340

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu proje için 07.01.2021 tarihli KLRGY-2021-00007 ve 28.11.2022 tarihli KLRGY-2022-00003 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22-1-a maddesinde "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler."

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel,

alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira gelirinde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

Taşınmazların yer aldığı proje ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgesi alınmış kat mülkiyeti kurulmuştur. Taşınmazları üzerindeki TEDAŞ lehine olan şerh TEDAŞ tarafından yapılan rutin uygulama olup ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne tapudaki nitelikleri ile paralel şekilde konut ve işyeri olarak dahil edilmesinde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

#### **7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.



## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cepheleri, alan ve konumu, imar durumu, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirme konusu parsellerin KİLER GYO A.Ş ye ait hisselerinin değeri aşağıda belirtilmiştir.

**30.12.2023 tarihi itibariyle**

21 Adet Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%99) KDV Hariç	21 Adet Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (%99) KDV Dahil
161.021.000	167.677.700

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

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

#### Hazırlayan

Dilek YILMAZ

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400566



#### Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400177



## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Bağımsız Bölüm Arsa Payı Tablosu
4. Bağımsız Bölüm Bazında Fiyatlandırma Tablosu
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Fotoğraflar
8. Lisans Belgeleri Fotokopileri
9. Mesleki Tecrübe Belgesi Örnekleri



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

**Sayın Neşe Can ÇEKİCİ**

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177 )

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