Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ İNKILAP MAHALLESİ 1840 ADA 280 PARSELDE BULUNAN TAŞINMAZA İLİŞKİN 14.11.2022 TARİHLİ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİNE

## DAYALI HAKKIN DEĞERLEME RAPORU

MEHMET ESAT KOCAK
Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET ESAT KOCAK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 10:27

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 11:49

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 15:01

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|---|---|
| **SÖZLEŞME TARİHİ** | 3.11.2025 |
| **DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ** | 10.11.2025 |
| **DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** | 31.12.2025 |
| **RAPOR TARİHİ** | 8.01.2026 |
| **RAPOR NO** | KLGYO-2510083 |
| **KULLANIM AMACI** | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| **DEĞERLEME KONUSU** | İSTANBUL İLİ, ÜMRANİYE İLÇESİ İNKILAP MAHALLESİ 1840 ADA 280 PARSEL İÇİN 14.11.2022 TARİHLİ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİSÖZLEŞMESİNE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ |
| **DEĞERLEME ADRESİ** | İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ İNKILAP MAHALLESİ ALEMDAĞ CADDESİ 1840 ADA 280 Parsel |
| **RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR** | Değerleme Uzmanı - Mehmet Esat KOÇAK (Lisans No: 919985)<br>Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453)<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003) |
| **RAPORUN KAPSAMI** | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## İÇİNDEKİLER

**İçindekiler**
**Ekler**

**1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

**2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

**3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

**4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

**5 - Değerleme Yöntemleri**
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

**6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
- **6.3 -** Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

**7 - Sonuç**
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

## EKLER

**Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
**Ek 2 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
**Ek 3 -** İmar Durum Yazısı ( Kopya)
**Ek 4 -** İNA Tablosu
**Ek 5 -** Sözleşme-Diğer Belgeler
**Ek 6 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



# 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

## 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Ümraniye İlçesi İnkılap Mahallesi 1840 ada 280 parsel için imzalanmış olan 14.11.2022 Tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesine Dayalı Kiler GYO A.Ş.'nin haklarının değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

## 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane/İSTANBUL

### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

## 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, Ümraniye İlçesi İnkılap Mahallesi 1840 ada 280 parsel için imzalanmış olan 14.11.2022 Tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesine Dayalı Kiler GYO A.Ş.'nin hak değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor KLGYO-2510083 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Mehmet Esat KOÇAK raporu hazırlayan değerleme uzmanı,Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Eren KURT raporu kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

## 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor hazırlanmamıştır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|---|---|---|
| **Rapor Numarası** | | | |
| **Rapor Tarihi** | | | |
| **Rapor Konusu** | | | |
| **Raporu Hazırlayanlar** | | | |
| **Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)** | | | |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

| 1840 ADA 280 PARSEL | | |
|---|---|---|
| İli | : | İSTANBUL |
| İlçesi | : | ÜMRANİYE |
| Bucağı | : | |
| Mahallesi | : | İNKILAP |
| Köyü | : | |
| Sokağı | : | |
| Mevkii | : | |
| Pafta No | : | |
| Ada No | : | 1840 |
| Parsel No | : | 280 |
| Alanı | : | 20.000,37 m² |
| Vasfı | : | ARSA |
| Sınırı | : | PLANINDADIR |
| Tapu Cinsi | : | ANA TAŞINMAZ |
| Sahibi | : | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| Hisse Oranı | : | TAM |
| Yevmiye No | : | 55047 |
| Cilt No | : | 61 |
| Sayfa No | : | 5950 |
| Tapu Tarihi | : | 06.12.2022 |

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.11.2025 tarihinde, müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza iletilmiştir. İlgili belge ekte sunulmaktadır.

***Beyan:***

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (22.06.2023 tarih ve 27260 yevmiye no ile)
(Parsel üzerinde yer alan yapılar riskli yapı oldukları gerekçesi lie yıkılacaktır.Söz konusu beyan bu kapsamda konulmuştur. Bu kapsamda söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portfoyünde bulunmalarında engel teşkil etmediği kanaati oluşmuştur.

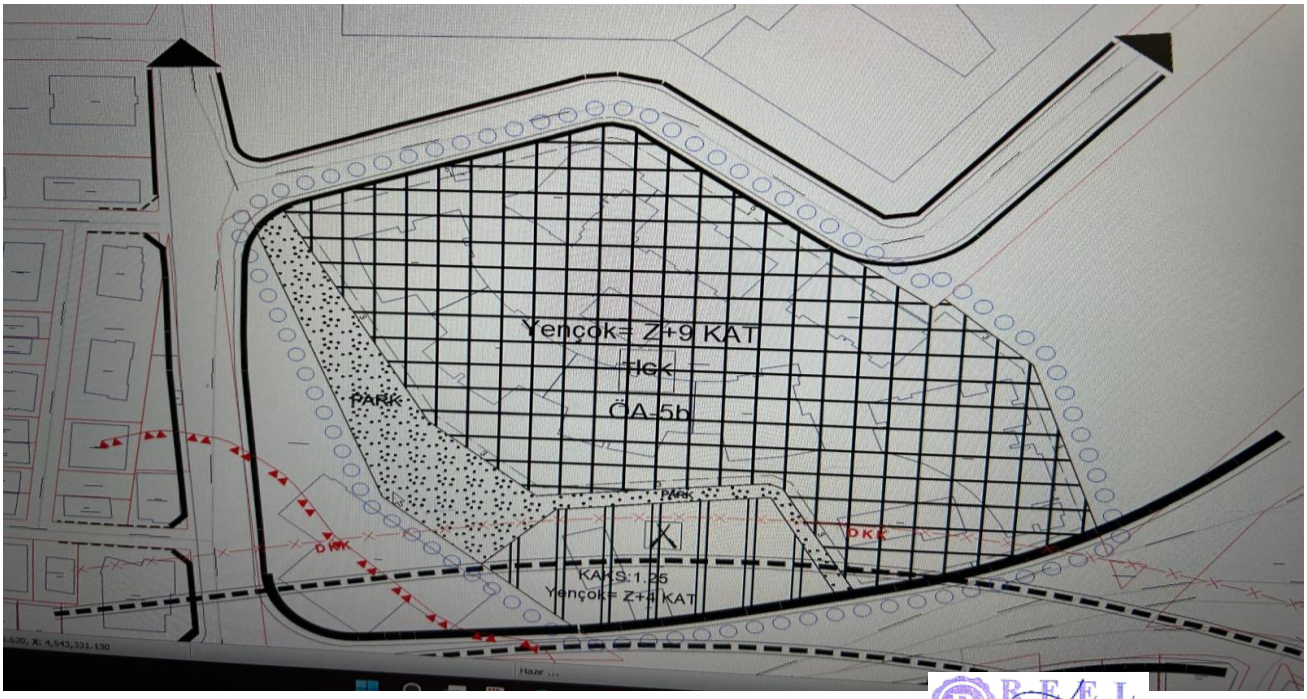
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu 1840 ada 280 parselin mülkiyeti 06.12.2022 tarihinde satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine 27260 yevmiye numarası gerçekleşmiştir.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, 1840 ada 280 parsel sayılı yer, 25.05.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 Ada 280 ve 281 nolu Parsellere İlişkin Uygulama İmar planın ve plan notu tadilleri kapsamında H:Z + 9 kat yapılaşma koşullarında Ticaret + Konut alanında kalmaktadır. Edinilen bilgiye göre net parsel olup terki bulunmamaktadır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



***PLAN NOTLARI( 1840 Ada 280 Parsel);***

1. Konut, İş Merkezi, Alışveriş Merkezi, Yönetim Merkezi, Rezidans, Sinema, Tiyatro, Müze, Kültürel Tesis, Ticaret, Ofis, Büro, Lokanta, Gazino, Çarşı, Çok Katlı Mazağazalar, Banka, Finans Kurumları, Otopark yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabileceği gibi, ayrı bloklar şeklinde de projelendirilebilir.
2. Maksimum %50 ticaret alanı kullanılabilir.

### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazın son 3 yıllık dönem içerisinde imar planlarında değişiklik olmamıştır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Ümraniye Belediyesi'nde yapılan şifahi dosya incelemesinde elde edilen bilgilere göre yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.
Yapı ruhsatı'na göre onaylı olan mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur.

| RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ADA | PARSEL | BLOK ADI | TARİHİ | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ | KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YAPI SINIFI | YOL ALTI KAT | YOL ÜSTÜ KAT | TOP. KAT | KONUT ALANI | TİCARET ALANI | ORTAK ALAN | TOPLAM ALANI (M2) |
| 1840 | 280 | A | 28.12.2023 | 23/92484 | YENİ YAPI | MESKEN + İŞYERİ | 35 | 4C | 1 | 9 | 10 | 3.185,53 | 454,28 | 2.806,14 | **6.445,95** |
| 1840 | 280 | B | 28.12.2023 | 23/92484 | YENİ YAPI | MESKEN + İŞYERİ | 37 | 4C | 1 | 9 | 10 | 3.254,76 | 574,45 | 3.385,12 | **7.214,33** |
| 1840 | 280 | C | 28.12.2023 | 23/92484 | YENİ YAPI | MESKEN + İŞYERİ | 33 | 4C | 1 | 8 | 9 | 2.683,54 | 574,54 | 3.442,28 | **6.700,36** |
| 1840 | 280 | D | 28.12.2023 | 23/92484 | YENİ YAPI | MESKEN + İŞYERİ | 28 | 4C | 1 | 7 | 8 | 2.321,19 | 520,62 | 2.445,67 | **5.287,48** |
| 1840 | 280 | E | 28.12.2023 | 23/92484 | YENİ YAPI | MESKEN + İŞYERİ | 32 | 4C | 2 | 7 | 9 | 2.663,58 | 252,33 | 3.091,89 | **6.007,80** |
| 1840 | 280 | F | 28.12.2023 | 23/92484 | YENİ YAPI | MESKEN + İŞYERİ | 35 | 4C | 2 | 8 | 10 | 3.326,21 | 248,71 | 6.301,04 | **9.875,96** |
| 1840 | 280 | G | 28.12.2023 | 23/92484 | YENİ YAPI | MESKEN + İŞYERİ | 37 | 4C | 2 | 9 | 11 | 3.735,21 | 125,63 | 5.444,29 | **9.305,13** |
| 1840 | 280 | H | 28.12.2023 | 23/92484 | YENİ YAPI | MESKEN + İŞYERİ | 122 | 4C | 2 | 10 | 12 | 6.475,73 | 923,10 | 8.893,65 | **16.292,48** |
| 1840 | 280 | I | 28.12.2023 | 23/92484 | YENİ YAPI | SOSYAL TESİS | 1 | 4B | 2 | 1 | 3 | - | - | 1.175,99 | **1.175,99** |

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

1840 ada 280 parsel için ruhsat ve projeleri onaylanmıştır. Yapılan incelemede inşaat çalışmalarının başlamadığı, parsel üzerinde bazı yapıların bulunduğu tepsit edilmiştir. Parsel üzerindeki yapılar değere tabi edilmemiştir.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Meriç MRC Yapı Denetim LTD. ŞTİ.
Adres: MECİDİYEKÖY MAH. LATİ LOKUM SK. MERİÇ SİTESİ A BLOK / 28 A İSTANBUL / ŞİŞLİ

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

1840 ada 280 parselde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje için yapılan değerleme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



# 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

## 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 ada 280 parsel olup 20.000,37 m² yüz ölçümüne sahiptir. Tarafımıza ibraz edilen T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı - TOKİ, Kiler GYO A.Ş.ve Biskon Yapı A.Ş. tarafından imzalanan sözleşme kapsamında değerleme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirilmektedir.

## 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın çevresi yollarla çevrilidir. Parselin kuzey cephesinde Ümraniye Meydan Alışveriş Merkezi ve Buyaka Alışveriş Merkezi ve Şile Karayolu bulunmakta olup ulaşım açısından oldukça merkezidir. Taşınmazın yakın çevresinde Ümraniye Meydan Alışveriş Merkezi, Buyaka Alışveriş Merkezi, Çakmak Metro İstasyonu, İstanbul-Şile Karayolu, vb. bulunmaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge, genel olarak konut ve ticaret olarak gelişme göstermiş, 4-5 katlı ve yüksek katlı yapılar bulunmaktadır.

Akyaka Park AVM
Buyaka AVM
Çakmak Metro İstasyonu
Ümraniye Meydan AVM
Değerleme Konusu Taşınmazların Konumu
İstanbul-Şile Karayolu
İstanbul Finans Merkezi
Ihlamurkuyu Metro İstasyonu
Ümraniye
Canpark AVM
1840/280
ATAKENT
YENİŞEHİR
MUSTAFA KEMAL

FLO M1 Meydan AVM Mağazası
Değerleme Konusu Taşınmazların Konumu
Çırağan Cd
Poligon Cd.
Kukuloğlu Towers
1840/280
MSB Ant. Başkanlığı Eğitim Tesisleri
İBB Çakmak Yüzme Havuzu
Holy Garden
Ümraniye Çakmak Özel Öğretim Kursu
Alemdağ Cd

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu Taşınmaza Alemdağ Caddesi ve Çırağan Caddesi üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Alemdağ Caddesi üzerinden, toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Konu taşınmaz Çakmak Metro İstasyonu'na yaklaşık 670 metre yürüme mesafesinde, Ihlamurkuyu Metro İstasyonu'na yaklaşık 470 metre yürüme mesafesinde, İstanbul-Şile Karayolu'na ise yaklaşık 800 m mesafede yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 ada 280 parsel olup 20.000,37 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu projedir.
Parsel için ruhsatlar alınmıştır. Parsel üzerinde 9 adet Blok (A, B, C, D, E, F, G, H, I) tanımlanmıştır. Bloklarda 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak farklı tiplerde daireler ve dükkanlar tanımlanmıştır. Porjede toplam 313 adet konut, 46 adet dükkan ve 1 adet sosyal tesis nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. **Toplam inşaat alanı 68.305,48 m² dir.** Taşınmazlar için kat irtifakı henüz kurulmamıştır.

*Değerleme konusu projede ruhsat ve mimari projelerine göre;*
A blok 1 bodrum, zemin, 8 normal kat olmak üzere 10 kattan oluşmakta olup 30 adet mesken ve 5 adet ticari olmak üzere toplam 35 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
B blok 1 bodrum, zemin, 8 normal kat olmak üzere 10 kattan oluşmakta olup 30 adet mesken ve 7 adet ticari olmak üzere toplam 37 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
C blok 1 bodrum, zemin, 7 normal kat olmak üzere 9 kattan oluşmakta olup 26 adet mesken ve 7 adet ticari olmak üzere toplam 33 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
D blok 1 bodrum, zemin, 6 normal kat olmak üzere 8 kattan oluşmakta olup 21 adet mesken ve 7 adet ticari olmak üzere toplam 28 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

E blok 2 bodrum, zemin, 6 normal kat olmak üzere 9 kattan oluşmakta olup 26 adet mesken ve 6 adet ticari olmak üzere toplam 32 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
F blok 2 bodrum, zemin, 7 normal kat olmak üzere 10 kattan oluşmakta olup 30 adet mesken ve 5 adet ticari olmak üzere toplam 35 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
G blok 2 bodrum, zemin, 8 normal kat olmak üzere 11 kattan oluşmakta olup 34 adet mesken ve 3 adet ticari olmak üzere toplam 37 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
H blok 2 bodrum, zemin, 9 normal kat olmak üzere 12 kattan oluşmakta olup 116 adet mesken ve 6 adet ticari olmak üzere toplam 122 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
I blok 2 bodrum, zemin kat olmak üzere 3 kattan oluşmakta olup toplam 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**Kiler GYO A.Ş. Tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre toplam satılabilir konut alanı 33.674,78 m², toplam satılabilir dükkan alanı 3.673,66 m², toplam satılabilir alan ise 37.348,44 m² dir.**

### 3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



# 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

## 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

**Harita 1 - İstanbul'un Konumu**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.601 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

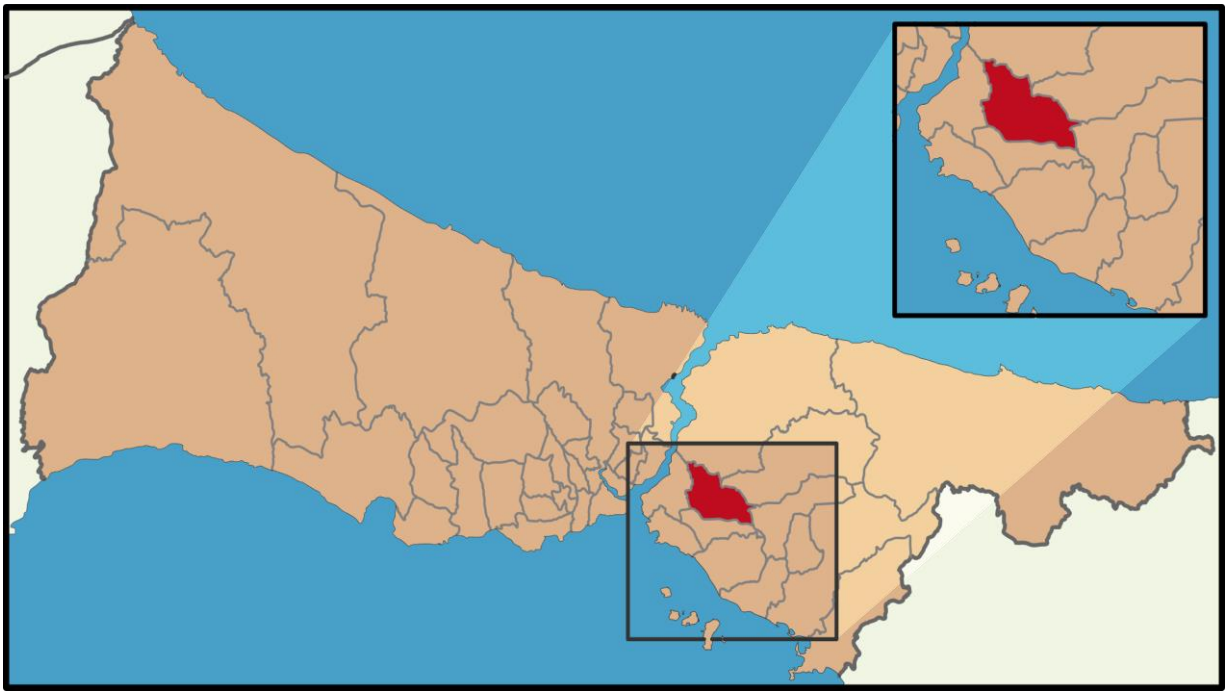


### 4.1.2 - Ümraniye İlçesi

Ümraniye, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ve son yıllarda hızlı bir gelişim gösteren büyük ve önemli ilçelerden biridir. 1987 yılında ilçe statüsü kazanan Ümraniye, tarihsel olarak 1950'li yıllardan itibaren yoğun göç alarak büyümeye başlamıştır. Başlangıçta gecekondu tipi yapılaşmaların ağırlıkta olduğu ilçe, zamanla kentsel dönüşüm projeleri sayesinde modern bir kent görünümüne kavuşmuştur. Bugün itibarıyla İstanbul'un en kalabalık ilçelerinden biri olan Ümraniye, hem konut hem de iş yaşamı açısından yoğun tercih edilmektedir.İlçe, kuzeyde Beykoz, doğuda Çekmeköy, güneyde Ataşehir ve batıda Üsküdar ile komşudur. TEM Otoyolu ve bağlantı yolları Ümraniye'den geçerek ulaşımı kolaylaştırır. Ayrıca M5 Üsküdar–Çekmeköy metro hattı sayesinde İstanbul'un merkez bölgelerine toplu taşıma ile erişim oldukça rahattır. Bu ulaşım kolaylıkları, ilçeyi hem yaşamak hem de yatırım yapmak için cazip bir hale getirmiştir. Ulaşımın yanı sıra ilçe genelinde birçok otobüs hattı ve minibüs güzergâhı da hizmet vermektedir.

Ümraniye, ticari anlamda da İstanbul'un öne çıkan bölgelerindendir. İlçede çok sayıda alışveriş merkezi (Buyaka, Canpark gibi), banka, plaza ve iş merkezi yer alır. Özellikle Dudullu Organize Sanayi Bölgesi, bölgenin ekonomik hareketliliğini artıran önemli bir unsurdur. Hizmet ve perakende sektörleri oldukça gelişmiştir. Aynı zamanda Ümraniye, lojistik ve inşaat firmalarının da yoğunlaştığı bir merkez haline gelmiştir.Eğitim ve sağlık hizmetleri bakımından da ilçe gelişmiş durumdadır. Ümraniye'de çok sayıda devlet okulu, özel okul, anaokulu ve lise bulunmaktadır. Bunun yanında özel hastaneler, devlet hastaneleri ve aile sağlığı merkezleri ile sağlık altyapısı da güçlüdür. Ümraniye Belediyesi'nin yürüttüğü sosyal ve kültürel projeler, halkın yaşam kalitesini artırmayı hedeflemektedir. Kültür merkezleri, spor tesisleri ve çeşitli kurslar ile ilçede sosyal yaşam da oldukça canlıdır.

Sonuç olarak Ümraniye, İstanbul'un hızla gelişen, modernleşen ve sürekli büyüyen ilçelerinden biridir. Kentsel dönüşümle birlikte artan yaşam kalitesi, ulaşım olanakları, ticari canlılığı ve sosyal imkânlarıyla dikkat çeker. Aileler, çalışanlar ve yatırımcılar için cazip bir merkez haline gelen Ümraniye, hem konut hem de iş hayatı açısından İstanbul'un en dinamik bölgelerinden biri olmaya devam etmektedir.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

**Türkiye Ekonomik Görünüm**

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.
Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

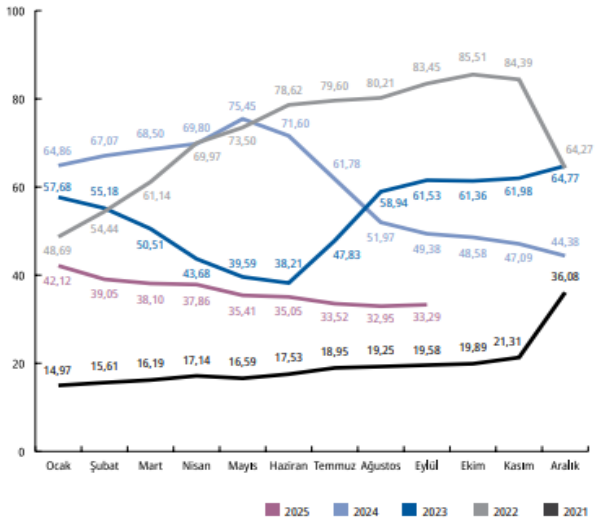
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

| | GSYH (milyon TL) | Kişi Başı Gelir (TL) | GSYH (milyon Dolar) | Kişi Başı Gelir (Dolar) | Büyüme (%) | Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020 | 5.048.567 | 60.541 | 717.092 | 8.599 | 1,90 | 7,04 |
| 2021 | 7.256.142 | 85.759 | 807.924 | 9.549 | 11,40 | 8,98 |
| 2022 | 15.011.776 | 176.654 | 905.814 | 10.659 | 5,50 | 16,57 |
| 2023 | 27.091.469 | 305.570 | 1.153.241 | 13.008 | 5,00 | 23,49 |
| 2024 | 44.587.225 | 503.076 | 1.358.255 | 15.325 | 3,30 | 32,83 |
| Ç1'25 | 12.493.445 | - | 345.695 | - | 2,30 | - |
| Ç2'25 | 14.578.556 | - | 377.622 | - | 4,80 | - |

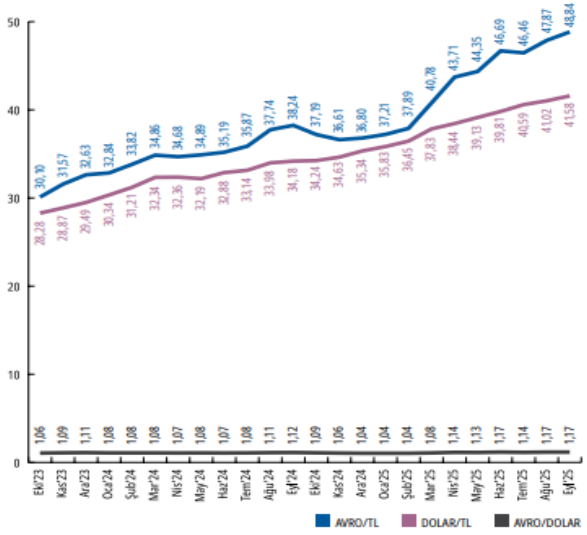
Kaynak: TÜİK

### Yıllık Enflasyon*



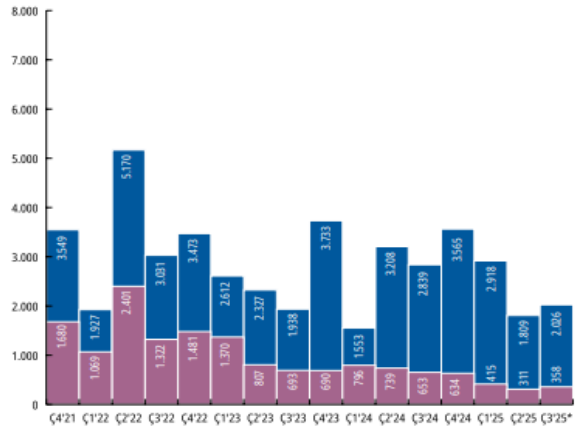

Kaynak: TÜİK *Bir önceki aya göre değişim

### Döviz Kuru*



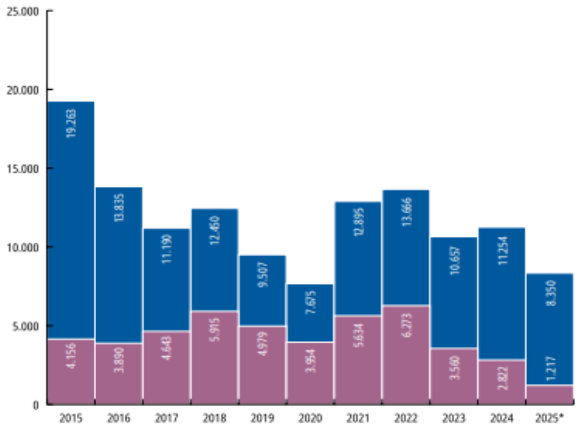

Kaynak: TCMB *İlgili ayın son günü itibarıyla

### Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)




Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı *2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

### Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)




Kaynak: Sanayi Bakanlığı *Ocak

*(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))*

**Gayrimenkul Sektörü:**

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.
Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın özellikle orta gelir grubunda erişilebilirik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lik bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi,göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç haraketliliği gibi unsurlar sayılabilir

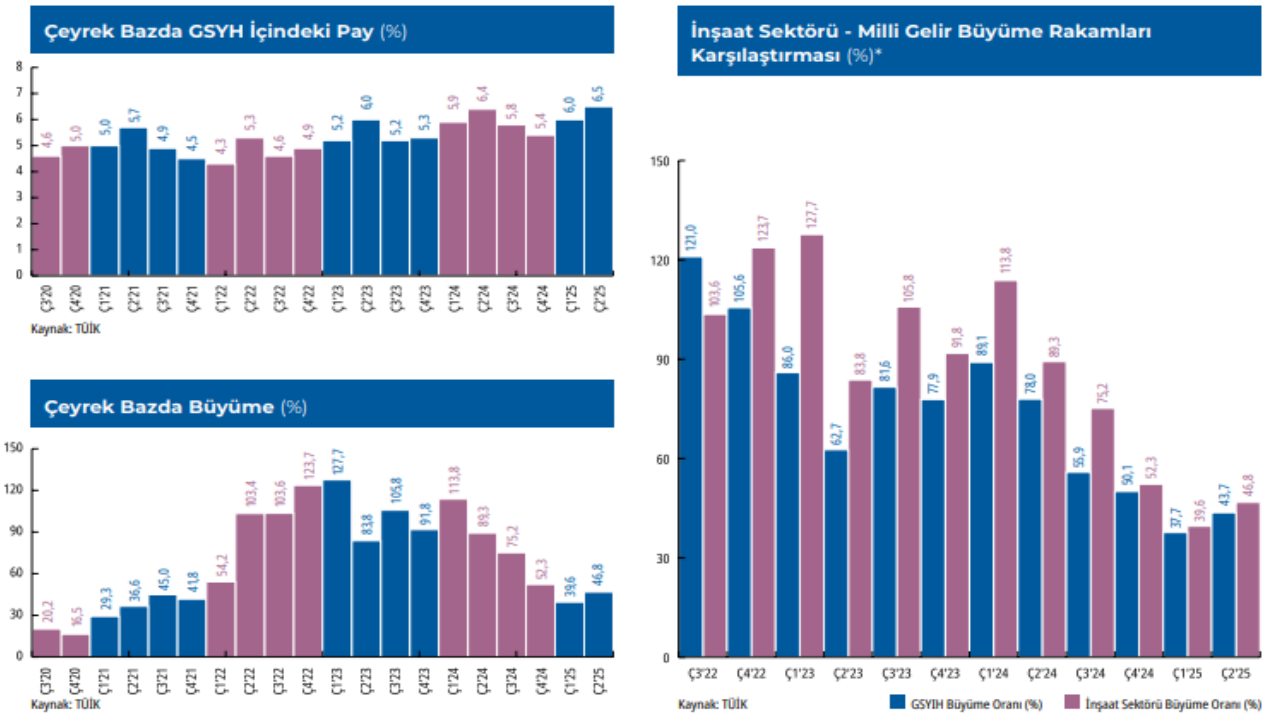
Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.
Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerleme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.
Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)




*(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)*

***Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler***

2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

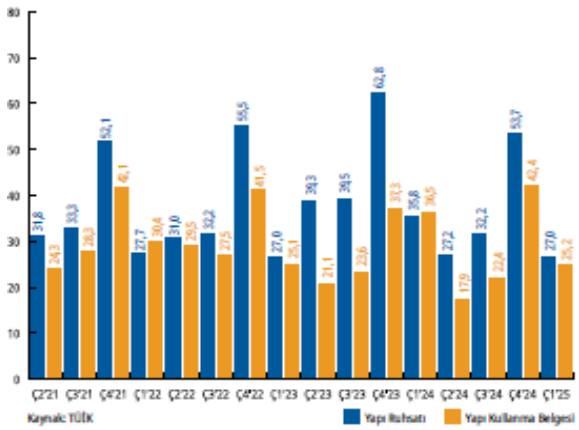
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %15,4, ikinci el satışlarda ise %24,0 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ilk sekiz ayında, ilk satışlar 295.524 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 682.546 adede ulaşmıştır. Bu dönemde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %30,3'e kıyasla az bir gerilemeyle %30,2 olmuştur.

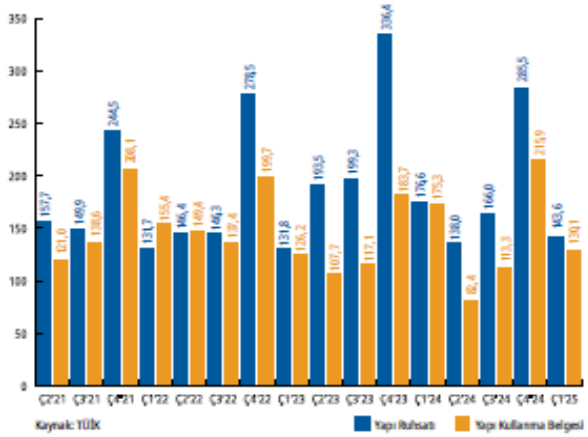
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizleri ise yılın ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte %40,6 olmuştur. Diğer satışlarda 2025 yılının ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %14,7 oranında bir artışla 836.843 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılara yapılan satışlarda yılın ilk sekiz ayı itibarıyla 13.077 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 oranında geride kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte geçtiğimiz yıl yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ilk sekiz ayda 2.253 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde il bazında en yüksek satış 4.797 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından az bir farkla 4.380 adetle Antalya ikinci sırayı, 1.036 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

**Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları**
Yüzölçümü (milyon m²)




**Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları**
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)




**İnşaat Maliyet Endeksi**
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

| MAYIS | Endeks | Aralık ayına göre | Aynı aya göre |
|---|---|---|---|
| 2021 | 289 | 20,1 | 39,6 |
| 2022 | 594 | 47,3 | 105,7 |
| 2023 | 879 | 22,2 | 48,0 |
| 2024 | 1.518 | 26,2 | 72,8 |
| 2025 | 1.858 | 15,0 | 22,4 |

Kaynak: TÜİK

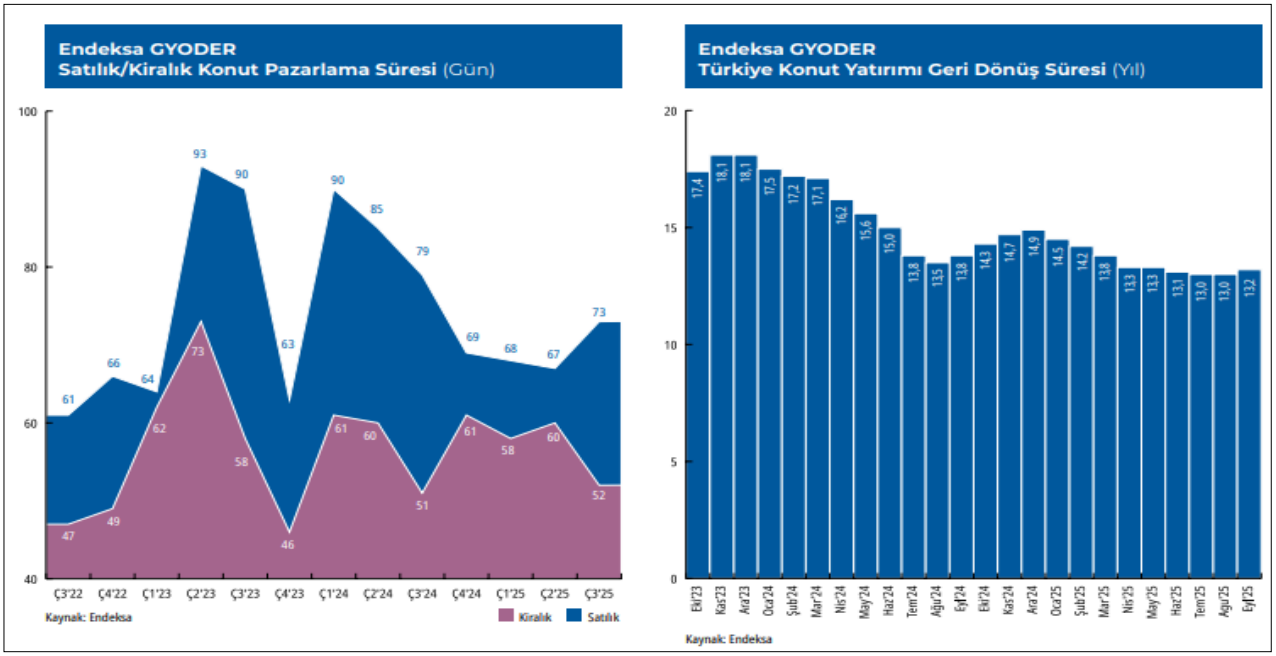
**İnşaat Maliyet Endeksi**
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

| MAYIS | Endeks (İnşaat) | Malzeme (İnşaat) | İşçilik (İnşaat) |
|---|---|---|---|
| 2021 | 289 | 290,9 | 283,4 |
| 2022 | 594 | 671,2 | 408,2 |
| 2023 | 879 | 896,3 | 836,1 |
| 2024 | 1.518 | 1422,9 | 1746,8 |
| 2025 | 1.858 | 1676,3 | 2295,2 |

Kaynak: TÜİK

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



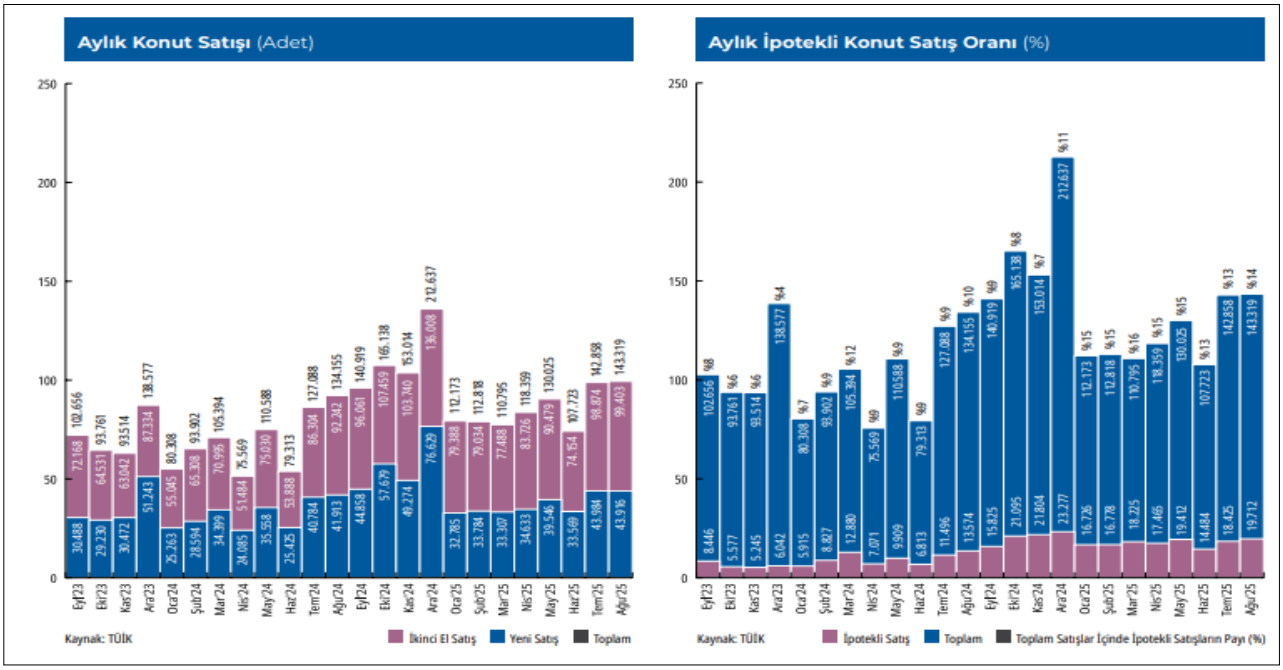



**Çeyrek Bazda Konut Satışı** (Adet)

| | Ç1'22 | Ç2'22 | Ç3'22 | Ç4'22 | 2022 Toplam | Ç1'23 | Ç2'23 | Ç3'23 | Ç4'23 | 2023 Toplam | Ç1'24 | Ç2'24 | Ç3'24 | Ç4'24 | 2024 Toplam | Ç1'25 | Ç2'25 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Yeni Satış | 94.437 | 114.014 | 103.667 | 147.961 | 460.079 | 83.907 | 87.251 | 97.439 | 110.945 | 379.542 | 88.256 | 85.068 | 127.555 | 183.582 | 484.461 | 99.876 | 107.748 |
| İkinci El Satış | 225.626 | 292.321 | 227.128 | 280.468 | 1.025.543 | 199.308 | 195.313 | 236.856 | 214.907 | 846.384 | 191.348 | 180.402 | 274.607 | 347.207 | 993.564 | 235.910 | 248.359 |
| **Toplam Satış** | **320.063** | **406.335** | **330.795** | **428.429** | **1.485.622** | **283.215** | **282.564** | **334.295** | **325.852** | **1.225.926** | **279.604** | **265.470** | **402.162** | **530.789** | **1.478.025** | **335.786** | **356.107** |
| İpotekli Satış | 68.342 | 101.975 | 58.284 | 51.719 | 280.320 | 58.822 | 62.708 | 39.354 | 16.864 | 177.748 | 27.622 | 23.793 | 40.895 | 66.176 | 158.486 | 51.729 | 51.361 |

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.




*(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))*

## Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

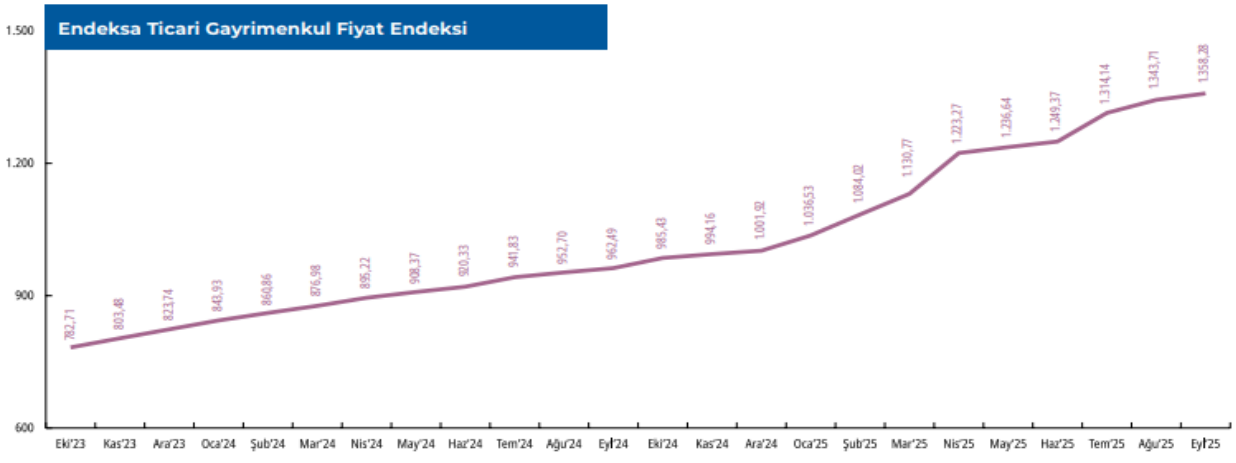
2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiraları ABD$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.
Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

**Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller**

| | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²) |
|---|---|---|---|
| İstanbul | 68.451 | 77.195 | 82.145 |
| İzmir | 58.369 | 68.197 | 67.429 |
| Bursa | 45.136 | 52.488 | 46.808 |
| Ankara | 48.155 | 50.549 | 62.731 |
| Antalya | 58.562 | 64.383 | 70.887 |
| Kocaeli | 46.800 | 49.519 | 47.425 |
| Adana | 38.091 | 47.425 | 39.592 |

Kaynak: Endeksa




Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçıvan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşınma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

**BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI – EYLÜL 2025**

| ANA CADDE MAĞAZALARI | ₺ | ABD$ | € | ABD$ | BÜYÜME % | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M²/AY | M²/AY | M²/YIL | FT²/YIL | 1 YIL | 5 YIL YBBO |
| İstanbul | 10.170 | 250 | 2.784 | 279 | 0.00 | 17.84 |
| İzmir | 4.068 | 100 | 1.114 | 111 | 0.00 | 14.87 |
| Ankara | 4.271 | 105 | 1.169 | 117 | 0.00 | 10.07 |

**BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI – EYLÜL 2025**

| ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %) | 2025 | 2025 | 2024 | 10 YIL | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 3. Ç. | 2. Ç. | 3. Ç. | YÜKSEK | DÜŞÜK |
| İstanbul | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.50 | 5.80 |
| İzmir | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.50 | 7.50 |
| Ankara | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.50 | 7.00 |
| **ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)** | **2025** | **2025** | **2024** | **10 YIL** | |
| | **3. Ç.** | **2. Ç.** | **3. Ç.** | **YÜKSEK** | **ÇEYREK** |
| Türkiye | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 7.00 |

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

*(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)*

**Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı**

| | Ç1'25 | | | Ç2'25 | | | Ç3'25 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Avrupa Yakası** | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m²/ay) | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m²/ay) | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m²/ay) |
| Levent-Etiler | 920 | 8,99 | 45 | 920,9 | 8,07 | 46 | 920,9 | 7,53 | 50 |
| Maslak | 927 | 11,88 | 32 | 927,0 | 14,54 | 32 | 927,0 | 14,68 | 32 |
| Z.Kuyu-Şişli Hattı | 529 | 3,94 | 32 | 529,3 | 5,18 | 32 | 529,3 | 5,05 | 32 |
| Taksim ve Çevresi | 248 | 12,49 | 20 | 248,1 | 12,03 | 20 | 248,1 | 9,96 | 20 |
| Kağıthane | 308 | 18,38 | 20 | 308,7 | 19,79 | 21 | 308,7 | 20,00 | 24 |
| Beşiktaş* | 105 | 24,01 | 35 | 105,1 | 25,13 | 35 | 105,1 | 19,59 | 35 |
| Batı İstanbul** | 837 | 4,36 | 12 | 837,6 | 4,12 | 12 | 837,6 | 4,00 | 15 |
| Cendere-Seyrantepe | 363 | 15,03 | 23 | 363,3 | 15,03 | 24 | 363,3 | 13,20 | 30 |
| | Ç1'25 | | | Ç2'25 | | | Ç3'25 | | |
| **Anadolu Yakası** | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m²/ay) | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m²/ay) | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m²/ay) |
| Kavacık | 93 | 6,40 | 21 | 93,4 | 6,40 | 18 | 93,4 | 6,40 | 18 |
| Ümraniye | 745 | 5,24 | 25 | 745,2 | 5,15 | 25 | 745,2 | 5,39 | 28 |
| Altunizade | 134 | 23,20 | 24 | 134,7 | 23,20 | 24 | 134,7 | 24,10 | 25 |
| Kozyatağı | 786 | 13,11 | 28 | 786,8 | 13,16 | 32 | 786,8 | 12,43 | 35 |
| Doğu İstanbul*** | 634 | 15,81 | 15 | 634,8 | 13,60 | 15 | 634,8 | 13,00 | 17 |
| Finans Merkezi**** | 537 | 0,00 | 35 | 537,8 | 0,00 | 35 | 578,6 | 7,05 | 35 |

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.
**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.
***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.
****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

**Kiralama İşlemleri**

| | Ç1'25 | Ç2'25 | Ç3'25 |
|---|---|---|---|
| **Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi** (bin m²) | 67.089 | 38.410 | 21.167 |
| **[Prime] Birincil Kira** (USD/m²/ay)* | 45 | 46 | 50 |
| **[Prime] Birincil Getiri Oranı** (%) | 7,25 | 7,25 | 7,25 |
| **Toplam Stok** (milyon, m²) | 7,18 | 7,18 | 7,21 |
| **Boşluk Oranı** (%) | 9,83 | 9,98 | 10,08 |
| **Gelecek Arz** (İnşaat halinde, bin m²) | 1,149 | 1,149 | 1,100 |
| **Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku** (bin, m²) | 2.702 | 2.702 | 2.702 |

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

## 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

## 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Ulaşılabilirliği yüksektir.
* Oldukça merkezi bir konumda yer almaktadır.
* Tek mülkiyete sahiptir.

### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Bölgede arz artmaktadır.
* Kat irtifakı kurulmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



# 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

## 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

## 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

## 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitaliz asyön olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Ümraniye ilçesinde yer alan 1 adet proeye ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Taşınmazın mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (konut) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.
- Sözleşmeye Dayalı Hak Değer tespiti Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ile yapılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

***Arsa Emsalleri***

**1 AYDIN YAMAN GAYRİMENKUL**

Tel 0 (532) 497 98 76

Taşınmaza yakın konumda, Alemdağ Caddesi üzerinde 0 ada 347 parselde yer alan, 284 m² tapu alanlı, Emsal:1.85 yapılaşma şartında Ticaret+Konut alanında kalan net 223 m² yüzölçümlü arsa 40.000.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 223 .-M² | 40.000.000 .-TL | 179.372 .-TL/M² |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



**2 COLDWELL BANKER THETA**

Tel 0 (532) 247 29 32

Taşınmaza yakın konumda, E80 Çevreyolu ve Sanayi Caddesi üzerinde 891 ada 25, 26 ve 57 parsellerde yer alan, toplam 3.316 m² tapu alanlı, Emsal:1.50, Hmaks:4 Kat yapılaşma şartında Ticaret+Hizmet alanında kalan bir kısmı park alanında kalan arsa 710.000.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 3316 .-M² | 710.000.000 .-TL | 214.113 .-TL/M² |

**3 COLDWELL BANKER THETA**

Tel 0 (532) 247 29 32

Taşınmaza yakın konumda, E80 Çevreyolu ve Sanayi Caddesi üzerinde yer alan, 4.594 m² alanlı, Emsal:1.50, Hmaks:4 Kat yapılaşma şartında Ticaret+Hizmet alanında kalan arsa 985.000.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 4594 .-M² | 985.000.000 | .-TL | 214.410 | .-TL/M² |

**4 REMAX ABC2**

Tel 0 (553) 577 21 36

Taşınmaza yakın konumda, E80 Çevreyolu'na 1 parsel ve Balkan Caddesi'ne 1 parsel mesafede yer alan, 1.167 m² alanlı, Emsal:1.50, Hmaks:4 Kat yapılaşma şartında ticaret+hizmet alanında kalan net parsel 360.000.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 1167 .-M² | 360.000.000 | .-TL | 308.483 | .-TL/M² |

**5 COLDWELL BANKER KAPTAN GAYRİMENKUL**

Tel 0 (536) 953 02 62

Taşınmaza yakın konumda, Poligon Caddesi'ne çok yakın mesafede Onu Sokak üzerinde yer alan, 228 m² alanlı, Hmaks:4 Kat yapılaşma şartında Konut alanında kalan net parsel 33.000.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 228 .-M² | 33.000.000 | .-TL | 144.737 | .-TL/M² |

## *Konut Emsalleri*

### * AVRUPA KONUTLARI YAMANEVLER

Avrupa Konutları Yamanevler projesi 75 dönümlük arsa üzerine kurulmaktadır. 2, 13, 24, 31, 34 ve 38 katlı olmak üzere 11 bloktan oluşan projede 1.672 konut, 38 adet ticari ünite ve ofis blokları bulunmaktadır. Projede 1+1'ler 75 ila 80 metrekare, açık mutfaklı 2+1'ler 108 metrekare, kapalı mutfaklı 2+1'ler 135 ila 136 metrekare, 3+1'ler 163,37 ila 186,01 metrekare, 4+1'ler ise 215,75 ila 239,98 metrekare büyüklüğe sahiptir.

**KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR**

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Taya Gayrimenkul Proje<br>0 (532) 541 09 21 | 2+1<br>15. kat | 125m² | 14.250.000 TL | 114.000 TL/m² |
| Nilgün Karataş Gayrimenkul<br>0 (530) 474 19 87 | 3+1<br>24. kat | 169m² | 22.750.000 TL | 134.615 TL/m² |
| Coldwell Banker Mars<br>0 (542) 182 82 82 | 4+1<br>12. kat | 215m² | 34.500.000 TL | 160.465 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **136.360,17 TL/m²** |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## * LİMONLU BAHÇE KONAKLARI

Toplam arsa alanı 51 bin 970 metrekare, toplam inşaat alanı ise 191 bin 860 metrekare olan Limonlu Bahçe Konakları 15 blokta toplam 509 daire ve 148 cadde mağazasından oluşmaktadır. Bloklar 6 ile 8 kat arası değişmekte ve yatay mimari özelliği taşımaktadır. Projede 2+1, 3+1 ve 4+1 seçeneklerinde 36 farklı tipte daire sunulmaktadır.

**KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR**

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Evstore Gayrimenkul<br>0 (542) 308 20 12 | 2+1<br>2. kat | 125m² | 15.550.000 TL | 124.400 TL/m² |
| Ahıskalı Grup Gayrimenkul<br>0 (539) 304 80 21 | 3+1<br>1. kat | 160m² | 23.000.000 TL | 143.750 TL/m² |
| Turyap Üsküdar Meydan<br>0 (530) 388 53 83 | 4+1<br>2. kat | 228m² | 32.950.000 TL | 144.518 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **137.555,85 TL/m²** |

## * YEŞİLVADİ KONAKLARI

Yeşil vadi konakları yerleşmesi Ümraniye Tepeüstü mevkiinde TEM otoyolu ile devlet ormanı arasında kalan vadi de 117.000 m2'lik bir alanda inşa edilmiştir. Konut blokları kademeli olarak 18-16-13 katlı, 10 katlı 6,5,4 katlı tipler olarak düzenlenmiştir. Yerleşme 108 kent villası, 381 apartman dairesi ve sonradan eklemlenen residans bloğundaki 146 daireyle toplam 635 konut biriminden oluşmaktadır.

**KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR**

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Land İstanbul Gayrimenkul<br>0 (532) 232 99 59 | 1+1<br>16.kat | 80m² | 9.500.000 TL | 118.750 TL/m² |
| Ataşehir World<br>0 (533) 516 00 97 | 4+1<br>7.kat | 269m² | 33.000.000 TL | 122.677 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **120.713,29 TL/m²** |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## * ORYAPARK REZİDANS

Orya Park, 36 katlı iki rezidans kule, 27 katlı ofis bloğu, 20 mağazadan oluşan ticari üniteleri ve otel alanından oluşmaktadır. Orya Park İstanbul projesinde 1+1'ler brüt 82-92, net 53-62 metrekare, 2+1'ler brüt 156-138, net 91-100 metrekare, 3+1'ler brüt 172-196, net 109-128 metrekare, 4+1'ler brüt 238, net 154 metrekare olarak tasarlanmıştır. Rezidansların bulunduğu 203 Residence kısmında 526 daire bulunmaktadır.

**KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR**

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Piramit Gayrimenkul Danışmanlık 0 (507) 442 89 86 | 1+1 25.kat | 90m² | 8.575.000 TL | 95.278 TL/m² |
| Orya Homes Gayrimenkul 0 (533) 407 99 93 | 2+1 14.kat | 140m² | 12.900.000 TL | 92.143 TL/m² |
| BBS Gayrimenkul 0 (534) 978 48 30 | 4+1 13.kat | 240m² | 25.750.000 TL | 107.292 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **98.237,43 TL/m²** |

## * NARLIBAHÇE EVLERİ

Proje lokasyon olarak gelişmekte olan Anadolu Yakası Ümraniye mevkiinde yer almaktadır. Bölgesinin en prestijli butik projesi olmayı planlayan Narlı Bahçe Evleri, 335 konuttan oluşmaktadır. Projede 2+1'den 4+1'e kadar daire seçeneği bulunmaktadır. Narlı Bahçe Evleri projesinde yer alacak konutların büyüklükleri 90 metrekare ile 250 metrekare arasında değişiklik gösterecek şekilde tasarlanmıştır.

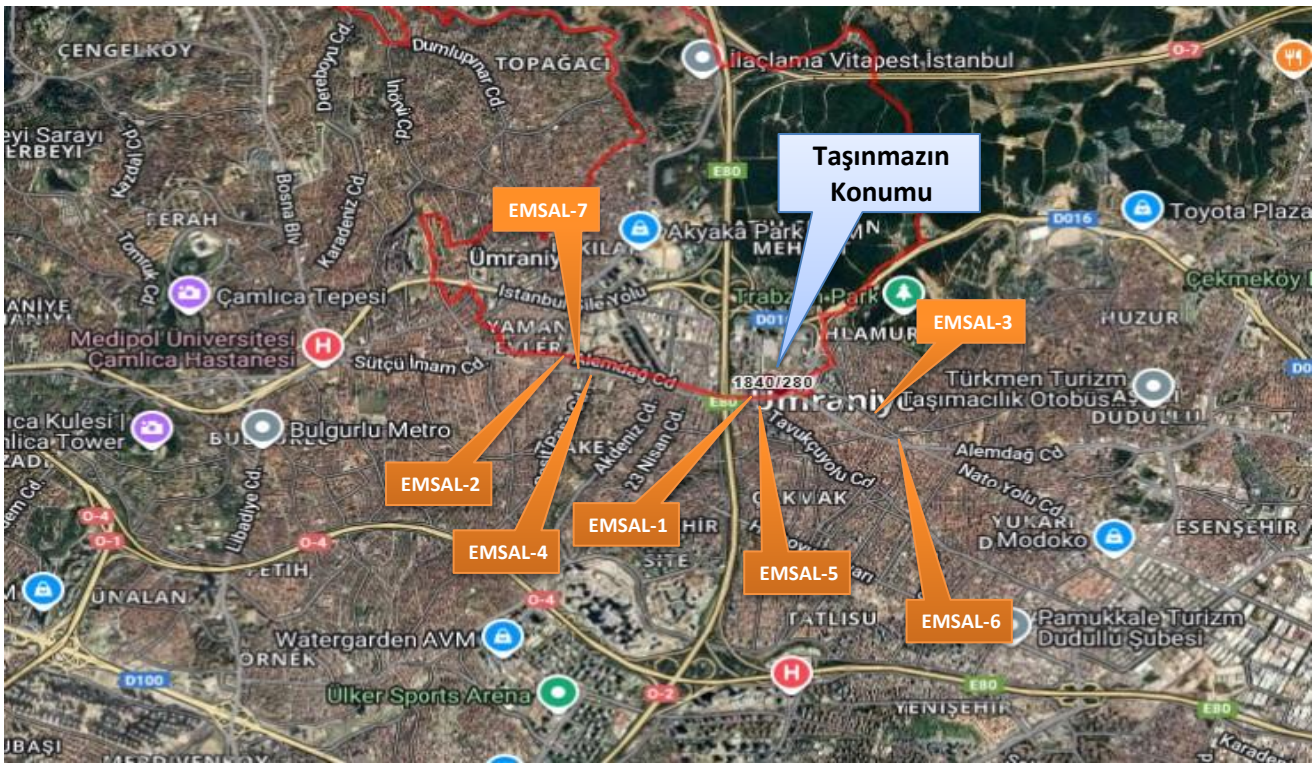
**KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR**

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Redstone City Gayrimenkul 0 (530) 078 28 60 | 2+1 1.kat | 108m² | 13.400.000 TL | 124.074 TL/m² |
| Remax Gelişim2 0 (534) 202 49 29 | 2+1 2.kat | 97m² | 8.900.000 TL | 91.753 TL/m² |
| Turyap Çekmeköy 0 (532) 346 05 92 | 3+1 8.kat | 167m² | 20.750.000 TL | 124.251 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **113.359,38 TL/m²** |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



***Dükkan Emsalleri***




**1 NERGİZ GLOBAL GAYRİMENKUL**

Tel 0 (544) 419 06 34

Taşınmaza yakın konumda Alemdağ Caddesi üzerinde yaklaşık 35 yıllık binanın bodrum ve zemin katında yer alan, toplam 175 m² kullanım alanlı depolu dükkan 20.500.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 175 .-M² | 20.500.000 .-TL | 117.143 .-TL/M² |

**2 ZİN D YATIRIM VE YÖNETİM GELİŞTİRME A.Ş.**

Tel 0 (536) 866 26 70

Taşınmaza yakın konumda Alemdağ Caddesi üzerinde Canpark AVM karşısında yaklaşık 25 yıllık binanın bodrum ve zemin katında yer alan, toplam 400 m² kullanım alanlı depolu dükkan 52.650.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 400 .-M² | 52.650.000 .-TL | 131.625 .-TL/M² |

**3 YENİ EMLAK**

Tel 0 (533) 488 16 29

Taşınmaza yakın konumda Petrol Yolu Caddesi üzerinde yaklaşık 3 yıllık binanın zemin katında yer alan, 70 m² kullanım alanlı dükkan 9.100.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 70 .-M² | 9.100.000 .-TL | 130.000 .-TL/M² |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



**4 REMAX ARSA**

Tel 0 (551) 019 47 83

Taşınmaza yakın konumda Mithatpaşa Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş 2 bloklu projenin bodrum ve zemin katında yer alan, toplam 350 m² kullanım alanlı depolu dükkan 65.000.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 350 .-M² | 65.000.000 .-TL | 185.714 .-TL/M² |

**5 POLAT EMLAK**

Tel 0 (536) 383 02 84

Taşınmaza yakın konumda Tavukçuyolu Caddesi'ne yaklaşık 50 metre mesafede yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan, 90 m² kullanım alanlı dükkan 12.000.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 90 .-M² | 12.000.000 .-TL | 133.333 .-TL/M² |

**6 AYDIN YAMAN GAYRİMENKUL**

Tel 0 (532) 497 98 76

Taşınmaza yakın konumda Doğan Evler Caddesi üzerinde yaklaşık 25 yıllık binanın bodrum ve zemin katında yer alan, toplam 280 m² kullanım alanlı depolu dükkan 16.500.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 280 .-M² | 16.500.000 .-TL | 58.929 .-TL/M² |

**7 AZEM METE GAYRİMENKUL**

Tel 0 (533) 024 02 82

Taşınmaza yakın konumda Mithatpaşa Caddesi üzerinde yaklaşık 35 yıllık binanın bodrum ve zemin katında yer alan, toplam 180 m² kullanım alanlı depolu dükkan 9.100.000 TL bedel ile satılıktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 70 .-M² | 9.100.000 .-TL | 130.000 .-TL/M² |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan beş adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve 1840 ada 280 parsel içinde imar şartları, konumu, karşılaştırılarak m² birim değer takdir edilmiştir.
Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin geniş bir skalada değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Arsa emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer arsaların birim m² değeri 140.000-300.000 TL/m² arasında değişmekte olup arsa birim m² değeri olarak 125.000 TL/m² takdir edilmiştir.
Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 95.000-150.000 TL/m² arasında geniş sklada değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 135.000 TL/m² takdir edilmiştir.
Dükkan emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda elde edilen m² değeri 80.000-250.000 TL/m² arasında geniş sklada değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 220.000 TL/m² takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

| | | ORAN ARALIĞI |
|---|---|---|
| ÇOK KÖTÜ | ÇOK BÜYÜK | 20% üzeri |
| KÖTÜ | BÜYÜK | 11% - 20% |
| ORTA KÖTÜ | ORTA BÜYÜK | 1% - 10% |
| BENZER | BENZER | 0% |
| ORTA İYİ | ORTA KÜÇÜK | -10% - (-1%) |
| İYİ | KÜÇÜK | -20% - (-11%) |
| ÇOK İYİ | ÇOK KÜÇÜK | -20% üzeri |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 1840 ADA 280 PARSEL) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (1) | EMSAL (2) | EMSAL (3) | EMSAL (4) | EMSAL (5) |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>ZAMAN DÜZELTMESİ | | 40.000.000<br>SATILIK<br>0% | 710.000.000<br>SATILIK<br>0% | 985.000.000<br>SATILIK<br>0% | 360.000.000<br>SATILIK<br>0% | 33.000.000<br>SATILIK<br>0% |
| ALAN<br>BİRİM M² DEĞERİ<br>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | 20000,37 | 223<br>179.372<br>ÇOK KÜÇÜK<br>-30% | 3.316<br>214.113<br>KÜÇÜK<br>-15% | 4.594<br>214.410<br>KÜÇÜK<br>-15% | 1.167<br>308.483<br>ÇOK KÜÇÜK<br>-20% | 228<br>144.737<br>ÇOK KÜÇÜK<br>-30% |
| NİTELİĞİ<br>NITELIGINE İLİŞKİN DÜZELTME | ARSA | ARSA<br>BENZER<br>0% | ARSA<br>BENZER<br>0% | ARSA<br>BENZER<br>0% | ARSA<br>BENZER<br>0% | ARSA<br>BENZER<br>0% |
| İMAR DURUMU<br>İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME | T+K | TİCARET+KONUT<br>BENZER<br>0% | TİCARET+HİZMET<br>ORTA İYİ<br>-10% | TİCARET+HİZMET<br>ORTA İYİ<br>-10% | TİCARET+HİZMET<br>ORTA İYİ<br>-10% | KONUT<br>ORTA KÖTÜ<br>10% |
| KONUM<br>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÖTÜ<br>5% | İYİ<br>-15% | İYİ<br>-15% | İYİ<br>-20% | KÖTÜ<br>20% |
| DİĞER BİLGİLER<br>DIGER BILGILERE İLİŞKİN DÜZELTME | NET PARSEL | NET<br>BENZER<br>0% | BRÜT<br>ORTA KÖTÜ<br>10% | BRÜT<br>ORTA KÖTÜ<br>10% | NET<br>BENZER<br>0% | NET<br>BENZER<br>0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -20% | -20% | -20% | -15% | -20% |
| **TOPLAM DÜZELTME** | | -45% | -50% | -50% | -65% | -20% |
| **DÜZELTİLMİŞ DEĞER** | **107.000** | **98.655** | **107.057** | **107.205** | **107.969** | **115.789** |

| PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞER TABLOSU | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ada No** | **Parsel No** | **Alanı (m²)** | **Birim m² Değeri (TL)** | **Parselin Değeri (.-TL)** | **Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)** |
| **1840** | **280** | **20000,37** | **107.000** | **2.140.039.590** | **2.140.000.000** |
| **TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)** | | | | **2.140.039.590,00** | |
| **TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)** | | | | **2.140.000.000,00** | |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | Avrupa Konutları Yamanevler | Limonlu Bahçe Konakları | Yeşilvadi Konakları | Oryapark Rezidans | Narlıbahçe Evleri |
| SATIŞ FİYATI | | 22.750.000 | 15.550.000 | 9.500.000 | 8.575.000 | 13.400.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | SATILIK | SATILIK | SATILIK | SATILIK | SATILIK |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ALAN | 100 | 169 | 125 | 80 | 90 | 108 |
| BİRİM M² DEĞERİ | | 134.615 | 124.400 | 118.750 | 95.278 | 124.074 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | BÜYÜK 15% | ORTA BÜYÜK 5% | ORTA KÜÇÜK -10% | ORTA KÜÇÜK -5% | BENZER 0% |
| NİTELİĞİ | KONUT | KONUT | KONUT | KONUT | KONUT | KONUT |
| NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| KAT | ARA KAT | | | | | |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| MANZARA | | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| KONUM | | BENZER | BENZER | ORTA KÖTÜ | KÖTÜ | ORTA KÖTÜ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 5% | 20% | 5% |
| DİĞER BİLGİLER | YAPIM YILI | 3 YILLIK NİTELİKLİ SİTE | 1 YILLIK NİTELİKLİ SİTE | 15 YILLIK NİTELİKLİ SİTE | 10 YILLIK NİTELİKLİ SİTE | 2 YILLIK NİTELİKLİ SİTE |
| DIGER BILGILERE İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÖTÜ 5% | ORTA KÖTÜ 4% | ÇOK KÖTÜ 25% | KÖTÜ 20% | ORTA KÖTÜ 5% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| **TOPLAM DÜZELTME** | | 15% | 4% | 15% | 30% | 5% |
| **DÜZELTİLMİŞ DEĞER** | **135.000** | **154.808** | **129.376** | **136.563** | **123.861** | **130.278** |

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 95.000-150.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri 135.000.-TL olarak belirlenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | Emsal (1) | Emsal (2) | Emsal (3) | Emsal (4) | Emsal (5) |
| SATIŞ FİYATI | | 20.500.000 | 52.650.000 | 9.100.000 | 65.000.000 | 12.000.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | SATILIK | SATILIK | SATILIK | SATILIK | SATILIK |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ALAN | 100 | 175 | 400 | 70 | 350 | 90 |
| BİRİM M² DEĞERİ | | 117.143 | 131.625 | 130.000 | 185.714 | 133.333 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA BÜYÜK | BÜYÜK | ORTA KÜÇÜK | BÜYÜK | ORTA KÜÇÜK |
| | | 10% | 20% | -8% | 15% | -5% |
| NİTELİĞİ | DÜKKAN | DEPOLU DÜKKAN | DEPOLU DÜKKAN | DÜKKAN | DEPOLU DÜKKAN | DÜKKAN |
| NITELIGINE İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | BENZER | ORTA KÖTÜ | BENZER |
| | | 10% | 10% | 0% | 10% | 0% |
| KAT | ZEMİN | BODRUM+ZEMİN | BODRUM+ZEMİN | ZEMİN | BODRUM+ZEMİN | ZEMİN |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | BENZER | ORTA KÖTÜ | BENZER |
| | | 10% | 10% | 0% | 10% | 0% |
| MANZARA | PROJE KONSEPTİ | KÖTÜ | KÖTÜ | KÖTÜ | BENZER | KÖTÜ |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 20% | 20% | 20% | 0% | 20% |
| KONUM | | BENZER | ORTA İYİ | ÇOK KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | -10% | 25% | 7% | 25% |
| DİĞER BİLGİLER | YAPIM YILI | 35 YIL | 25 YIL | 1 YIL | 1 YIL | 1 YIL |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | ÇOK KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ |
| | | 40% | 30% | 10% | 10% | 10% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| **TOPLAM DÜZELTME** | | 85% | 75% | 42% | 47% | 45% |
| **DÜZELTİLMİŞ DEĞER** | **220.000** | **216.714** | **230.344** | **184.600** | **273.000** | **193.333** |

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde dükkan fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan dükkanların birim m² satış değerlerinin ortalama 80.000-250.000.-TL/m gibi geniş bir skalada olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkan birim metrekare değeri 220.000.-TL olarak belirlenmiştir.

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerleme konusu taşınmaz için 107.000.-TL/m2 birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 1840 ada 280 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 27.500.-TL/m², 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 32.600.-TL/m²dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca projedeki birimlerin lüks inşa edileceği göz önünde bulundurulmuştur.
1840 ada 280 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

| **Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti** | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1840 ada 280 parsel** | | | | | | | | |
| **MESKEN** | 28.000 | .-TL/M² | X | 27.645,75 | M² | = | 774.081.000 | .-TL |
| **TİCARET** | 25.000 | .-TL/M² | X | 3.673,66 | M² | = | 91.841.500 | .-TL |
| **ORTAK ALAN** | 12.000 | .-TL/M² | X | 36.986,07 | M² | = | 443.832.840 | .-TL |
| **Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti** | | | | | | **=** | **1.309.755.340** | .-TL |

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5'i olacağı varsayılmıştır.
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %2'si olacağı varsayılmıştır.
Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %8 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.
Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



| Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet | | |
|---|---|---|
| | | **Öngörülen Maliyet (TL)** |
| **İnşaat Maliyeti** | = | 1.309.755.340 |
| Çevre düzeni, peyzaj (%5) | = | 65.487.767 |
| **Projenin Toplam İnşaat Maliyeti** (A) | = | 1.375.243.107 |
| Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%2) (B) | = | 27.504.862 |
| **Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti** (A+B) | = | **1.402.747.969** |
| Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %8) (C) | = | 110.019.449 |
| **Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet** (A+B+C)) | = | **1.512.767.418** |

| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri | | |
|---|---|---|
| Arsa Değeri | = | 2.140.000.000 TL |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti | = | 1.402.747.969 TL |
| Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %8) (C) | = | 110.019.449 |
| Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) | = | 531.412.195 TL |
| **Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer** | = | 4.184.179.613 TL |
| **Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer** | = | **4.184.180.000 TL** |

1840 ada 280 parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parsel üzerinde herhangi bir inşaat çalışması bulunmamaktadır. Piyasadan yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu maliyet yönteminde hesaplanan "porje, ruhsat, danışmanlık ve yasal izin harçlar bedeli" maliyeti gerçekleşen maliyet olarak öngörülmüş ve arsa değerine eklenerek taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

| TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ada No** | **Parsel No** | **Parselin Değeri (.-TL)** | | **Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (.-TL)** | | **Taşınmazların Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri (.-TL)** |
| **1840** | **280** | **2.140.000.000 TL** | **+** | **27.504.862 TL** | **=** | **2.167.500.000 TL** |

- **Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

| | |
|---|---|
| **1840 Ada 280 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)** | **4.184.180.000 TL** |
| **1840 Ada 280 Parseldeki Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)** | **2.167.500.000 TL** |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

**İskonto Oranının Hesaplanması**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

**Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Son 3 yıllık devlet tahvili faiz oranları ortalama olarak %23,00 civarındadır.

**Risk Primi**

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parselin ruhsatlarının alınmış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

% 23,00 Risksiz Oran
+ % 2,00 Risk Primi
= % 25,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı ina tablosunda %25,00 olarak kabul edilmiştir

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Kiler GYO A.Ş. Tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre toplam satılabilir alan 37.348,44 m² dir. Satılabilir konut alanı 33.674,78 m², satılabilir ticari alan ise 3.673,66 m²'dir. Kiler GYO A.Ş. ve Biskon sözleşmeye göre hasılatın %50 si oranında pay sahibidir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 135.000.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk yıl %35, ilerleyen yıllarda %35 ve %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ise ilk dönemde ortalama 220.000.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk yıl %35, ilerleyen yıllarda %35 ve %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

**Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar**

İdare Payı Geliri ve İdareye teslim edilecek Konutlar

Taşınmazlara İlişkin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi sözleşmesi ile Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam geliri olarak 3.562.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %50 oranı ve Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Geliri olarak 1.781.000.000 TL+KDV sözleşmeye göre 5 aşamada yapılak olup, 1. dönem %25, 2. dönem %10, 3. dönem %20, 4. dönem %20 ve 5. dönem %25 olarak ödenecektir." denilmektedir.

Sözleşme kapsamında geçmiş dönemde 1.dönem ödemesi olan 445.250.000.-TL nın ödendiği görülmüştür. ilk dönem hasılatının %50 sinden ödemesi yapılan bu miktar düşülerek 1.dönem toplam idare payı ilk dönem hasılatının %50' sine takebül etmektedir. Gelecek dönem hasılatların %50'si alınmıştır.

**Yapı Birim Maliyetleri**

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, inşa maliyeti yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımında hesaplanmıştır.
İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 36 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 48 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



**İnşaat Maliyetlerinin dağılımı**

Ruhsatlara göre 68.305,48 m² inşaat alanına sahip olan proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

| | Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler | | |
|---|---|---|---|
| | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem |
| Dağılım | 35,00% | 35,00% | 30,00% |
| Maliyet (TL) | 529.468.596 TL | 529.468.596 TL | 453.830.225 TL |
| TOPLAM (TL) | 1.512.767.418 TL | | |

| | Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler | | |
|---|---|---|---|
| | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem |
| Dağılım | 35,00% | 35,00% | 30,00% |
| Maliyet (TL) | 529.468.596 TL | 688.309.175 TL | 766.973.081 TL |
| TOPLAM (TL) | 1.984.750.852 TL | | |

### 6.3.2 Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %25 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Sözleşmede belirlenen Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirinin üzerinde bir gelir elde edileceği öngörülmüş ve bu kapsamda her dönem hasılatının %50 sinin idareye verileceği kabul edilmiştir.

KİLER GYO A.Ş. için yapılan nakit akışına göre her dönemki toplam gelirlerin giderlerden çıkartılması ile net kar hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %25 indirgeme oranı kabul edilerek KİLER GYO A.Ş.'nin %99 payına tekabül eden net bugünkü değeri 998.615.508.-TL olarak tespit edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;**

| | |
|---|---|
| **PROJENİN YÜKLENİCİ AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ** | **1.008.703.000 TL** |
| **PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ KİLER GYO A.Ş. (%99) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞER** | **998.616.000 TL** |
| **PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ BİSKON YAPI A.Ş. (%1) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞER** | **10.087.000 TL** |

**PROJENİN SÖZLEŞME KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. AÇISINDAN İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI**

| | |
|---|---|
| *YATIRIM SÜRECİ* | *48* |
| ***TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)*** | ***33.674,78*** |
| ***TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m²)*** | ***3.673,66*** |
| *KİLER GYO A.Ş. BİSKON YAPI A.Ş. TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)* | *16.837,39* |
| *İDAREYE VERİLECEK KONUT ALAN I (m²)* | *16.837,39* |
| *KİLER GYO A.Ş. BİSKON YAPI A.Ş. TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m²)* | *1.836,83* |
| *İDAREYE VERİLECEK DÜKKAN ALAN I (m²)* | *1.836,83* |
| ***TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)*** | ***68.305,48*** |
| *GİYDİRİLMİŞ BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)* | *22.147,09* |
| *TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)* | *1.512.767.418* |
| *Yıllık Enflasyon Oranı* | *30,00%* |

| | | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem | 4.dönem | TOPLAM |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **NAKİT GİRİŞLERİ (PROJENİN TOPLAM HASILATI)** | | | | | | |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT) | | 30,00% | 35,00% | 20,00% | 15,00% | |
| Satılan Brüt Alan | | 10.102 m² | 11.786 m² | 6.735 m² | 5.051 m² | 33.674,78 |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı | | 135.000 TL/m² | 182.250 TL/m² | 246.038 TL/m² | 319.849 TL/m² | |
| Yıllık Artış Oranı | | | 35% | 35% | 30% | |
| Satış Geliri (Konut) | | 1.363.828.590 TL | 2.148.030.029 TL | 1.657.051.737 TL | 1.615.625.443 TL | 6.784.540.000 TL |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (DÜKKAN) | | 15,00% | 25,00% | 30,00% | 30,00% | |
| Satılan Brüt Alan | | 551 m² | 918 m² | 1.102 m² | 1.102 m² | 3.673,66 |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı | | 220.000 TL/m² | 297.000 TL/m² | 400.950 TL/m² | 521.235 TL/m² | |
| Yıllık Artış Oranı | | | 35% | 35% | 30% | |
| Satış Geliri (Dükkan) | | 121.230.780 TL | 272.769.255 TL | 441.886.193 TL | 574.452.051 TL | 1.410.340.000 TL |
| **GELİRLER ( Toplam )** | | **1.485.059.370 TL** | **2.420.799.284 TL** | **2.098.937.930 TL** | **2.190.077.494 TL** | **8.194.874.079 TL** |
| ***PROJE HASILATININ TOPLAM Net Bugünkü Değeri*** | | | | | | **4.709.071.000 TL** |
| **NAKİT ÇIKIŞLARI** | | | | | | |
| **SÖZLEŞME KAPSAMINDA İDAREYE ÖDENECEK HASILATLAR** | | | | | | |
| 1840 Ada 280 Parsel İDAREYE ÖDENEN NAKİT AVANS | 445.250.000 TL | | | | | |
| İDAREYE ÖDENEN ARSA KARŞILIĞI ŞİRKET PAYI %50 | 50,00% | 297.279.685 TL | 1.210.399.642 TL | 1.049.468.965 TL | 1.095.038.747 TL | 3.652.187.039 TL |
| **GİDERLER (İdareye ödenecek)** | 445.250.000 TL | **297.279.685 TL** | **1.210.399.642 TL** | **1.049.468.965 TL** | **1.095.038.747 TL** | **4.097.437.039 TL** |
| **İNŞA MALİYETLERİ** | | | | | | |
| İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı | | 35,00% | 35,00% | 30,00% | | |
| İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla) | 1.512.767.417,70 TL | 529.468.596 TL | 529.468.596 TL | 453.830.225 TL | | |
| İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş) | | 529.468.596 TL | 688.309.175 TL | 766.973.081 TL | | 1.984.750.852 TL |
| **TOPLAM GİDERLER** | 445.250.000 TL | **826.748.281 TL** | **1.898.708.817 TL** | **1.816.442.046 TL** | **1.095.038.747 TL** | **5.636.937.891 TL** |
| **NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)** | **-445.250.000 TL** | **658.311.089 TL** | **522.090.467 TL** | **282.495.884 TL** | **1.095.038.747 TL** | 2.112.686.187 TL |

| İNDİRGEME ORANI (Discount Rate) | 25,00% |
|---|---|
| **PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ** | **1.008.702.534 TL** |
| **PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ KİLER GYO A.Ş. (%99) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER** | **998.615.508 TL** |
| **PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA YÜKLENİCİ BİSKON YAPI A.Ş. (%1) AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞER** | **10.087.025 TL** |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



### 6.3.3 - TAŞINMAZ İÇİN YAPILAN SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA YÜKLENİCİ PAYINA DÜŞEN HAKLARIN DEĞER TAKDİRİ

***(Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmelerden Doğan Haklarının Net Bugünkü Değeri)***

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi 1840 Ada 280 Parselde Bulunan Taşınmaza İlişkin **Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşi Sözleşmesi, bir tarafta Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra İdare olarak anılacaktır) ile diğer tarafta Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Biskon Yapı A.Ş. (bundan sonra Yüklenici olarak anılacaktır) arasında 14.11.2022 tarihinde akdedilmiştir.**

**Madde 3- Sözleşmenin Konusu:**

Bu sözleşmenin konusu; aşağıda tapu ve inşaat bilgileri verilen ve sözleşme eki vaziyet planında da sınırları belirtilen Şirketin portföyündeki / tasarrufundaki arsalar üzerinde, sözleşme kapsamında yapılacak iş, işlem ve yükümlülüklere ilişkin Sermaye Piyasası ile diğer ilgili mevzuata, Şirketin onaylayacağı tüm uygulama projeleri ile detaylarına ve mahal listelerine ve sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak, Şirketten her hangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan (sözleşme konusu inşaat yapımı ve bağımsız bölüm satışı işleri ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider Şirketçe karşılanmayacaktır) ve her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafların Yüklenici tarafından karşılanması suretiyle ve her türlü sorumluluk Yükleniciye ait olmak üzere, aşağıda ve sözleşme ve eklerindeki diğer maddelerde belirtilmiş olan iş, işlem ve yükümlülüklerin, sözleşme ve eklerinde belirtilen süreler içerisinde Yüklenici tarafından yerine getirilmesidir.

**Madde 4 – Sözleşme Konusu İşlerin ASKSTG, ASKSPGO, ASKSPTG, YPGO ve YPTG:**

Yüklenici, sözleşme konusu işin ihalesinin 2. oturumunda sunmuş olduğu teklifinde de belirtmiş olduğu gibi;
Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 3.562.000.000 TL + KDV (Üçmilyarbeşyüzaltmışikimilyon Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKSPGO) olarak %50,00 (Yüzde Elli) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKSPTG) olarak 1.781.000.000 TL + KDV (Birmilyaryediyüzseksenbirmilyon Türk Lirası)'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. (Bu sözleşmenin 14. maddesinin 14.2. fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bölümün 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla.)
Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %50,00 (Yüzde Elli) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de **1.781.000.000 TL + KDV (Birmilyaryediyüzseksenbirmilyon Türk Lirası)**dır. Asgari ASKSPTG ödeme planı aşağıdaki gibidir.

**Asgari ASKSPTG Ödeme Planı:**

| Ödeme Sıra No | Ödeme Dilimi Günü | Ödeme Dilimi Oranı |
|---|---|---|
| 1. | Sözleşme imzalanmadan önce, | %25,00 |
| 2. | Yer teslim tarihinden itibaren 365. günde | %10,00 |
| 3. | Yer teslim tarihinden itibaren 730. günde | %20,00 |
| 4. | Yer teslim tarihinden itibaren 1095. günde | %20,00 |
| 5. | Yer teslim tarihinden itibaren 1275. günde | %25,00 |
| | Toplam | %100 |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

| | |
|---|---|
| **Parselin Arsa Değeri (.-TL)** | **2.140.000.000,00** |

- **Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

| | |
|---|---|
| **1840 Ada 280 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)** | **4.184.180.000 TL** |
| **1840 Ada 280 Parseldeki Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)** | **2.167.500.000 TL** |

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

| | |
|---|---|
| **PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMDA SATILACAK ÜNİTELERİN TOPLAM HASILATI** | **8.194.874.079 TL** |
| **PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ** | **4.709.071.000 TL** |
| **KİLER GYO A.Ş.'NİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ** | **998.616.000 TL** |
| **BİSKON YAPI'NIN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ** | **10.087.000 TL** |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde değerleme konusu parselin pazar değeri yöntemine göre bulunan değeri bilgi amaçlı gösterilmiş olup, Kiler GYO A.Ş.'nin Sözleşmelerden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır.
Kiler GYO A.Ş.'nin parsel maliki ile Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşi Sözleşmesinden kaynaklanan haklarının pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, bu sözleşme kapsamında Kiler GYO A.Ş.'nin elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde "gelir indirgeme yöntemiyle" hesaplanan değerin takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

### 6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

İstanbul İli, Ümraniye İlçesinde yer alan 1 adet parsel için taraflar arasında imzalanmış olan 14.11.2022 tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi eklerde yer almaktadır. Sözleşme detayları ve içeriği rapor içerisinde 6.3.3 maddesinde belirtilmiş olup, eklerde sunulmuştur.

### 6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### 6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi konusu proje kapsamında 1840 ada 280 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların kat irtifakının kurulması ve inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

### 6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

### 6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



### 6.5.9 - 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 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 dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "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. Bu kapsamda taşınmaz üzerinde bulunan takyidat; değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Bu çerçevede anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı düşünülmektedir.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." denilmekte olup, Kiler GYO A.Ş.'nin arsa sahibi İdare ile imzaladığı 14.11.2022 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi tebliğde yapılan tanıma uygunluk arz etmektedir.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir. Yine aynı tebliğin 22-1-r maddesinde "r) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir. " denmektedir.

Tebliğin 22. Made ç bendinde; "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." denilmektedir.

Tebliğin 26. maddesinde Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur.
Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denmekte bu kapsamda ilgili sözleşme tapuya tescil edilmemiştir.

Taşınmazın mülkiyeti EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait olup, Kiler GYO A.Ş ve Biskon Yapı A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır. Yukarıda belirtilen maddeler kapsamında taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak alınmasına engel bulunmadığı düşünülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda projenin tamamlanması durmunda **Kiler GYO A.Ş.'nin sözleşmeye dayalı hakkının;**

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

**998.616.000 .-TL**

**(Dokuz Yüz Doksan Sekiz Milyon Altı Yüz On Altı Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**1.198.339.200 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

| PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ | |
|---|---|
| TL | TL |
| ( KDV HARİÇ ) | ( KDV DAHİL ) |
| 2.140.000.000 | 2.354.000.000 |
| **PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ** | |
| TL | TL |
| ( KDV HARİÇ ) | ( KDV DAHİL ) |
| 4.709.071.000 | 5.650.885.200 |
| **SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ** | |
| TL | TL |
| ( KDV HARİÇ ) | ( KDV DAHİL ) |
| 998.616.000 | 1.198.339.200 |

| Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
|---|---|---|
| **Mehmet Esat KOÇAK** | **Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ** | **Eren KURT** |
| Lisans No: 919985 | Lisans No: 405453 | Lisans No: 402003 |

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez.
Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya meslekî niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.