KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL -EYÜPSULTAN

REFERANS GÖKTÜRK PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: KLRGY-2025-00006

Değer Tarihi: 31.12.2025

Rapor Tarihi: 08.01.2026

GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	08.01.2026
Rapor No	:	KLRGY-2025-00006
Değerleme Tarihi	:	31.12.2025
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 558 Ada 4 Parsel üzerinde yer alan gayrimekul projesi
Çalışmanın Konusu	:	Projenin Güncel Pazar değerinin tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	24.581,10 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut

31.12.2025 Tarihi İtibariyle

Projenin İlerleme Seviyesine Göre Pazar Değeri

(KDV Hariç)	₺5.007.156.000
(KDV Dâhil)	₺6.008.587.200

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	:	Kemal ÇETİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Dile YILMAZ

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

Varsayımlar

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

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

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

ii. İÇİNDEKİLER

1 RAPOR BİLGİLERİ 8

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü 8

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri 8

1.3 Değerleme Tarihi 8

1.4 Dayanak Sözleşmesi 8

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 8

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 9

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 9

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 9

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 9

2.4 İşin Kapsamı 9

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI 10

3.1 Değer Tanımları 10

3.1.1 Pazar Değeri 10

3.1.2 Pazar Kirası 10

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı 10

3.2.1 Pazar Yaklaşımı 10

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı 11

3.2.3 Gelir Yaklaşımı 12

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 13

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm 13

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu 17

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 18

4.3.1 Eyüpsultan İlçesi 18

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 20

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler 20

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 22

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki 26

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 27
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 27
5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi 27
5.7 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar 28
5.8 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri 29
5.9 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma, Yargı Süreçleri vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 29
5.10 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 29
5.11 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 29
5.12 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 29
5.13 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler 30
5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu 31
6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ 32
6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 32
6.2 SWOT Analizi 32
6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları 33
6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri 33
6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar 33
6.5.1 Pazar Yaklaşımı 34
6.5.2 Maliyet Yaklaşımı 36
6.5.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı 38
6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 42
6.7 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 42
6.8 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi 42
6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 43

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 44

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması 44

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 44

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler..... 44

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 44

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş 45

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... 45

8 SONUÇ..... 46

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 46

8.2 Nihai Değer Takdiri 46

9 EKLER..... 47

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2026

Rapor Numarası : KLRGY-2025-00006

Raporun Türü : İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 558 Ada 4 Parsel üzerinde yer projenin güncel pazar değerinin tespiti

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 19.11.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış, 08.01.2026 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 18.11.2025 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

Şirketin Adresi : Esentepe Mahallesi, Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No:20 Kat:2 Şişli / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi :Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi, No:1/1, Kat:7 Kâğıthane/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulkerin güncel pazar değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 558 Ada 4 Parsel üzerinde yer alan projenin güncel pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi.

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

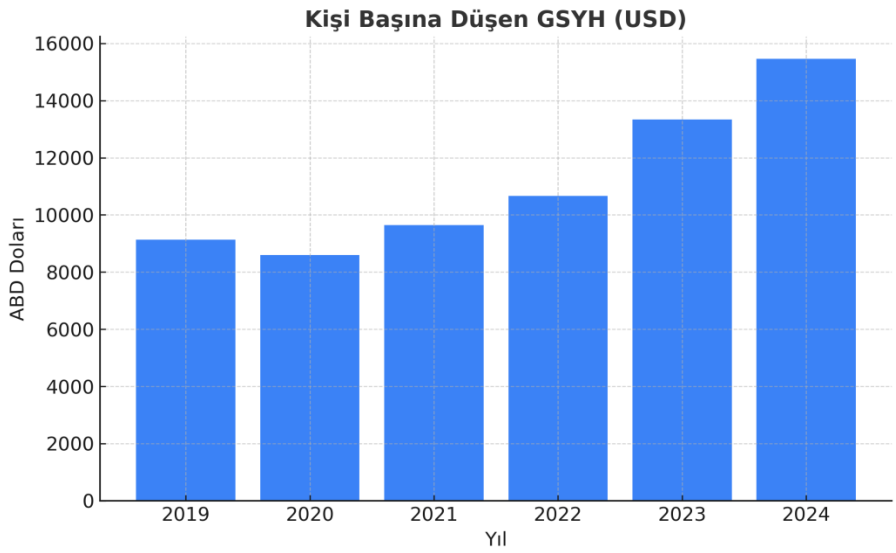
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, jeopolitik konumu ve genç dinamik nüfusuyla gelişmekte olan piyasalar arasında önemli bir aktör konumundadır. Ancak yüksek enflasyon, sürekli olarak dalgalanan döviz kuru, genişleyen cari açık ve küresel ekonomideki belirsizlikler gibi iç ve dış kaynaklı riskler, ekonominin kırılganlıklarını artırmaktadır.

2024 yılında Türkiye ekonomisi, pandemi sonrası dönemde istikrar arayışını sürdürmüş ve ılımlı bir büyüme performansı ortaya koymuştur. 2023'teki yavaşlamanın ardından ekonomi, 2024'te %3,2 oranında büyümüştür. Bu büyümede iç talebin güçlü seyri, kamu yatırımları ve ihracattaki toparlanma belirleyici olmuştur. Bununla birlikte, küresel ekonomideki durgunluk eğilimi ve yüksek enflasyon baskıları, ekonomik büyümenin hız kazanmasını kısıtlamıştır. 2025 yılına bakıldığında ise; Hazine ve Maliye Bakanlığının açıkladığı verilere göre Türkiye'nin ilk yarı büyüme oranı %3,6 olmuştur.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi 2024'teki dengeli büyüme eğilimini 2025'in ilk yarısında da sürdürmektedir. Büyümenin sürdürülebilirliği açısından iç talep ve kamu yatırımları önemli bir destek unsuru olmaya devam ederken, fiyat istikrarının sağlanması ve dış finansman dengesinin güçlendirilmesi önümüzdeki dönemin temel öncelikleri arasında yer almaktadır. Ekonominin orta vadede istikrarlı ve kapsayıcı bir büyüme patikasına girebilmesi, para ve maliye politikalarındaki uyumun sürdürülmesine bağlı olacaktır.

Grafikteki Türkiye ekonomisinin yıllıklandırılmış GSYH büyüme oranlarının 2014'den 2025'e kadar olan seyri gösterilmektedir. Verilere göre, 2018-2019 yılları arasında büyüme oranı belirgin şekilde düşerek sıfıra yaklaşarak negatif seviyelere inmiştir. Bu dönem, ekonomik dalgalanmalar ve finansal sıkıntıların etkili olduğu bir zaman dilimine karşılık gelmektedir. 2020 yılında COVID-19 pandemisinin etkisiyle büyüme oranında sert bir daralma yaşanmış, ekonomi ciddi ölçüde yavaşlamıştır. Ancak 2021 yılında güçlü bir toparlanma gözlemlenmiş ve büyüme oranı grafikteki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2022 ve 2023 yıllarında ise büyüme oranı yeniden düşüş eğilimine girmiş, ancak pozitif seviyelerde kalmaya devam etmiştir. 2024 yılına gelindiğinde büyümenin daha dengeli olduğu görülmektedir. Genel olarak grafik, Türkiye ekonomisinin son yıllarda dalgalı bir büyüme süreci yaşadığını, dış ve iç politikalarının etkisiyle dönemsel olarak daralma ve toparlanma evrelerinden geçtiğini ortaya koymaktadır.



Kişi Başına Düşen Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH), bir ülkede belirli bir dönemde üretilen tüm mal ve hizmetlerin toplam değerinin nüfusa bölünmesiyle elde edilen önemli bir ekonomik göstergedir.

2019–2024 yılları arasındaki verilere bakıldığında Türkiye ekonomisinde genel olarak yukarı yönlü bir eğilim gözlenmektedir. 2019 yılında kişi başına düşen gelir 9.131 dolar iken, pandemi etkisiyle 2020'de 8.599 dolara gerilemiştir. Bu düşüş, COVID-19'un küresel ölçekte yarattığı ekonomik daralmanın bir yansımasıdır. Ancak 2021 itibarıyla toparlanma süreci başlamış, kişi başına gelir 9.639 dolara, 2022'de ise 10.659 dolara yükselmiştir.

2023 yılında güçlü bir artışla 13.339 dolara ulaşan bu değer, 2024'te 15.463 dolar ile son yılların en yüksek seviyesine çıkarak ekonomik büyümenin sürdüğünü göstermiştir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi pandemi sonrası dönemde kademeli bir toparlanma göstermiş ve kişi başına gelirde istikrarlı bir artış yakalamıştır.

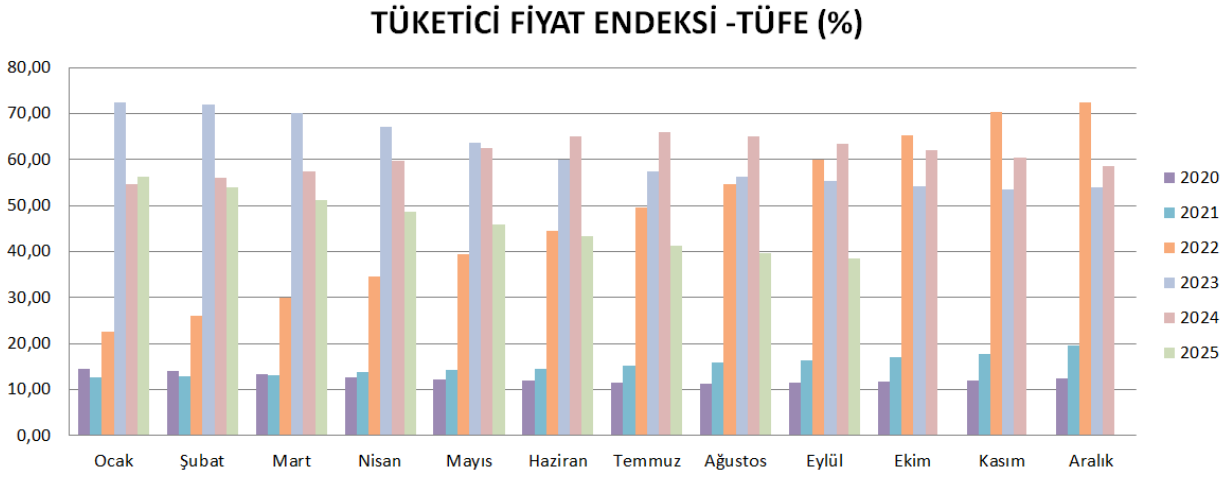
Bununla birlikte, Türkiye ekonomisi yüksek enflasyon ve döviz kuru dalgalanmaları gibi yapısal sorunlarla mücadele etmeye devam etmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda uygulanan sıkı para politikaları sayesinde %50 seviyelerine gerilese de 2024 yılında hâlâ önemli bir risk unsuru olmuştur. Merkez Bankası'nın faiz artırımları ve rezerv politikaları enflasyonu kontrol altına alma çabalarını desteklemiş, ancak kredi maliyetlerinin artması iç talebi ve ekonomik aktiviteyi sınırlamıştır. Ayrıca döviz kurlarındaki dalgalanmalar, özellikle enerji ve teknoloji ithalatı maliyetlerini yükselterek cari açığın genişlemesine yol açmıştır.

Sonuç olarak, Türkiye ekonomisi 2024 yılında büyümesini sürdürmekle birlikte, fiyat istikrarının sağlanması ve döviz piyasalarındaki kırılganlığın azaltılması yönünde önemli adımlar atılması gerekmektedir.

Tüketici Fiyat İndeksinin 12 aylık ortalamalara göre değişim (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2020	14,52	13,94	13,33	12,66	12,10	11,88
2021	12,53	12,81	13,18	13,70	14,13	14,55
2022	22,58	25,98	29,88	34,46	39,33	44,54
2023	72,45	71,83	70,20	67,20	63,72	59,95
2024	54,72	55,91	57,50	59,64	62,51	65,07
2025	56,35	53,83	51,26	48,73	45,80	43,23

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2020	11,51	11,27	11,47	11,74	12,04	12,28
2021	15,15	15,78	16,42	17,09	17,71	19,60
2022	49,65	54,69	59,91	65,26	70,36	72,31
2023	57,45	56,28	55,30	54,26	53,40	53,86
2024	65,93	64,91	63,47	62,02	60,45	58,51
2025	41,13	39,62	38,36	-	-	-



TÜİK Verilerinden alınarak oluşturulan grafikte 2020–2025 yılları arasındaki Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranlarının aylara göre değişimi gösterilmektedir. Verilere göre, TÜFE oranları yıllar içinde genel olarak artış eğilimi göstermektedir. 2020 ve 2021 yıllarında düşük seyreden enflasyon oranları, 2022'den itibaren hızla yükselmiş; özellikle 2023 ve 2024 yıllarında belirgin bir artış yaşanmıştır. 2025 yılı verileri ise önceki yıla göre bir miktar gerileme eğilimindedir, ancak yine de 2020 seviyelerinin oldukça üzerindedir. Bu durum, son yıllarda tüketici fiyatlarında yaşanan yüksek enflasyonun etkilerini açıkça ortaya koymaktadır.

2025 yılı itibarıyla Türkiye'nin dış ticaret ve ekonomik görünümüne bakıldığında, ihracat odaklı stratejinin öneminin hâlâ öne çıktığı görülmektedir. 2025'in ilk sekiz ayında ihracat 178,1 milyar dolara çıkarak geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %4,3 artış göstermiştir. Bununla birlikte, ithalat da artış kaydetmiş ve cari işlemler dengesi üzerindeki baskı devam etmektedir. Turizm gelirlerinin artırılması, yenilenebilir enerji kaynaklarının yaygınlaştırılması ve enerji ithalatına alternatif çözümler geliştirilmesi, cari açığın daraltılması açısından kritik adımlar olarak ön plana çıkmaktadır.

İstihdam cephesinde ise, 2025 yılı için resmi işsizlik oranı yaklaşık %8,5 seviyesinde seyretmektedir. Bu oran, genç nüfus arasında hâlâ daha yüksek olarak gözlemlenmektedir ve Türkiye'nin dinamik ve eğitimli genç işgücünü tam kapasiteyle değerlendirme konusunda yapılandırılmış reformlara ihtiyaç duyduğunu işaret etmektedir. Ayrıca ülkenin stratejik coğrafi konumu nedeniyle, 2024 yılı boyunca yaşanan jeopolitik riskler 2025 yılında da etkili olmaya devam etmektedir. İç ve dış riskler, yüksek enflasyon, döviz kuru dalgalanmaları ve genişleyen cari açık dahil, büyüme performansını sınırlayan unsurlar arasında yer alırken, Türkiye'nin genç nüfusu, ihracata dayalı büyüme potansiyeli ve stratejik konumu uzun vadede önemli fırsatlar yaratmaktadır. Bu çerçevede, yapısal reformların uygulanması, etkin bir istihdam yaratma stratejisinin geliştirilmesi ve enflasyon ile fiyat istikrarının sağlanması, Türkiye'nin ekonomik geleceği açısından belirleyici olacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, ekonomik döngülere en hızlı tepki veren alanlardan biri olmayı 2025 yılında da sürdürmektedir. Hem faiz oranları, döviz kurları, enflasyon gibi makroekonomik faktörler hem de beklentiler, güven algısı, yaşam tercihleri gibi mikro dinamikler sektörün yönünü belirlemektedir. Ekonomideki belirsizlik azaldıkça tüketici güveni artmakta, bu da konut ve yatırım amaçlı gayrimenkul talebine doğrudan yansımaktadır.

2021–2023 döneminde pandeminin etkileri, artan maliyetler ve yüksek enflasyon sektörde dalgalanmalara yol açmıştı. Ancak 2024'ün ikinci yarısından itibaren makroekonomik istikrar adımları, 2025 yılında gayrimenkul piyasasında kısmi bir dengelenme sürecini başlatmıştır. Özellikle faiz oranlarında beklenen gevşeme ve finansmana erişimdeki iyileşmeler, 2025'te sektöre yeni bir ivme kazandırmıştır.

2025 yılı itibarıyla konut fiyatları artmaya devam etse de, önceki yıllara kıyasla fiyat artış hızında belirgin bir yavaşlama gözlenmektedir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verilerine göre, konut fiyat endeksi 2025'in ilk yarısında bir önceki yıla göre ortalama %32,9 artmıştır. Bu oran, 2023 ve 2024 dönemindeki %70'in üzerindeki artış hızına göre daha dengeli bir tablo ortaya koymaktadır.

Buna karşın, inşaat maliyet endeksi yüksek seyrini korumaktadır. Enerji fiyatlarındaki oynaklık ve ithalata bağımlı inşaat malzemeleri, yeni projelerin maliyetini artırmakta ve yatırım kararlarını geciktirmektedir. Bu nedenle 2025'te birçok geliştirici, lüks ve üst segment projelere yönelerek maliyet baskısını kâr marjıyla dengelemeye çalışmaktadır.

Konut talebinin coğrafi dağılımı da değişim göstermektedir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropollerde kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri ön planda olurken, Antalya, Muğla, Balıkesir gibi bölgelerde yabancı alımlarının etkisiyle ikinci konut talebi canlı kalmıştır. Özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde dönüşüm projeleri 2025 yılında yeniden hız kazanmış, bu da sektörde inşaat faaliyetlerini desteklemiştir.

2025'in dikkat çeken eğilimlerinden biri de teknoloji ve sürdürülebilirlik odaklı projelerin yükselişidir**.** Akıllı bina sistemleri, enerji verimliliği yüksek yapılar ve çevre dostu sertifikalı projeler hem yerli hem yabancı yatırımcılar açısından rekabet avantajı yaratmaktadır. Dijitalleşme, gayrimenkul alım-satım süreçlerini kolaylaştırmış; sanal turlar, dijital tapu işlemleri ve çevrimiçi kredi platformları sektörde standart hâline gelmiştir.

Yabancı yatırımcı ilgisi 2025 yılında da sürmekle birlikte, küresel ekonomik koşullar ve vize-vatandaşlık politikalarındaki değişiklikler nedeniyle 2024'e kıyasla daha temkinli bir eğilim

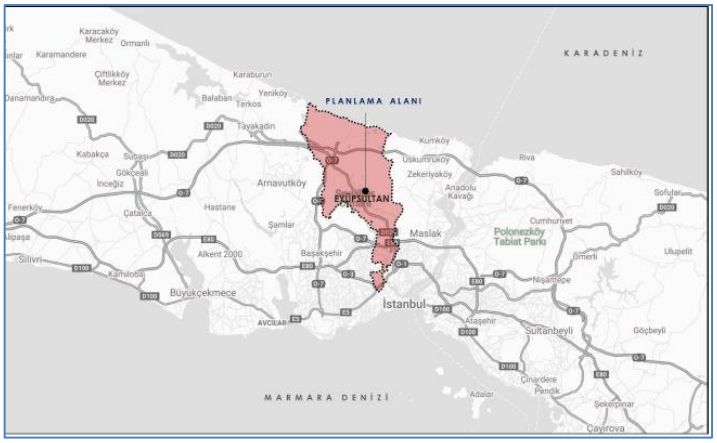
görülmektedir. Ancak döviz bazında değerini koruyan Türk gayrimenkul piyasası, özellikle Orta Doğu, Rusya ve Avrupa'daki yatırımcılar açısından hâlâ cazip konumdadır.

Önümüzdeki dönemde, gayrimenkul sektörünün seyrini belirleyecek ana unsurlar; faiz politikası, maliyet yönetimi, kentsel dönüşüm uygulamaları ve ekonomik güven endeksi olacaktır. Faizlerin düşüş trendini sürdürmesi ve finansman koşullarının iyileşmesi durumunda 2025'in ikinci yarısında satışların daha da artması beklenmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye gayrimenkul sektörü 2025 yılında daha dengeli ancak temkinli bir büyüme sürecine girmiştir. Genç nüfus, artan şehirleşme oranı, dijital dönüşüm ve sürdürülebilir projelere olan talep, sektöre uzun vadede güçlü bir potansiyel sunmaktadır. Bununla birlikte, yüksek maliyetlerin ve gelir-fiyat makasının daralmasının kontrol altına alınmaması hâlinde, sektörün orta vadeli sürdürülebilirliği açısından riskler devam edecektir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Eyüpsultan İlçesi



Eyüpsultan ilçesi idari sınırları ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer almaktadır. İlçe, İstanbul'un batı yakasının orta bölümünde; Karadeniz ile Haliç kıyıları arasında kalmaktadır. İlçe, batısında Arnavutköy, doğusunda Sarıyer, güneyinde ise Sultangazi, Gaziosmanpaşa, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Kağıthane ve Şişli ilçeleri ile çevrelenmiştir.

Nüfusu 2024 yılı itibariyle 420.706 kişi olup 242 km² yüz ölçümüne sahiptir.

İlçe, İstanbul'un fethinden sonra Osmanlı İmparatorluğu için önemli bir manevi merkez haline gelmiş ve bu özelliği günümüzde de devam etmektedir. İlçenin en bilinen simgelerinden biri, Hz.Ebu Eyyûbel-Ensarî'nin kabrinin bulunduğu Eyüpsultan Camii'dir.

İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eskihabipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüpsultan, bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır.

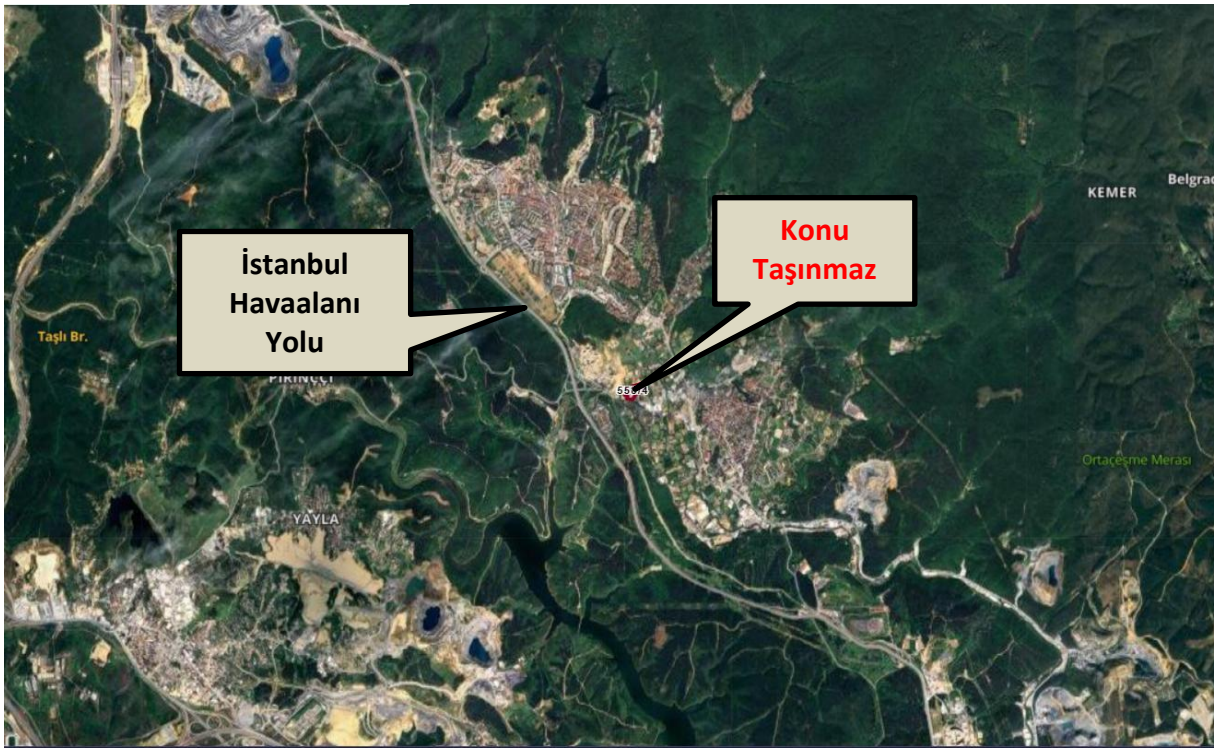
Ulaşım açısından Eyüpsultan, İstanbul'un ana arterleriyle iyi bir bağlantıya sahiptir. İlçeden geçen metrobüs, tramvay ve metro hatları ile Haliç kıyısındaki deniz ulaşımı, bölgeye erişimi kolaylaştırmaktadır. Özellikle M7 Kabataş-Mahmutbey metro hattı, ilçenin merkezi ile diğer bölgeler arasındaki bağlantıyı güçlendirmiştir. Bunun yanısıra, otobüs ve minibüs hatlarıda ilçenin iç bölgelerine ulaşım sağlamaktadır. Eyüpsultan, Taksim ve Eminönü gibi merkezi bölgelere yakınlığı sayesinde ulaşım açısından avantajlı bir konumdadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

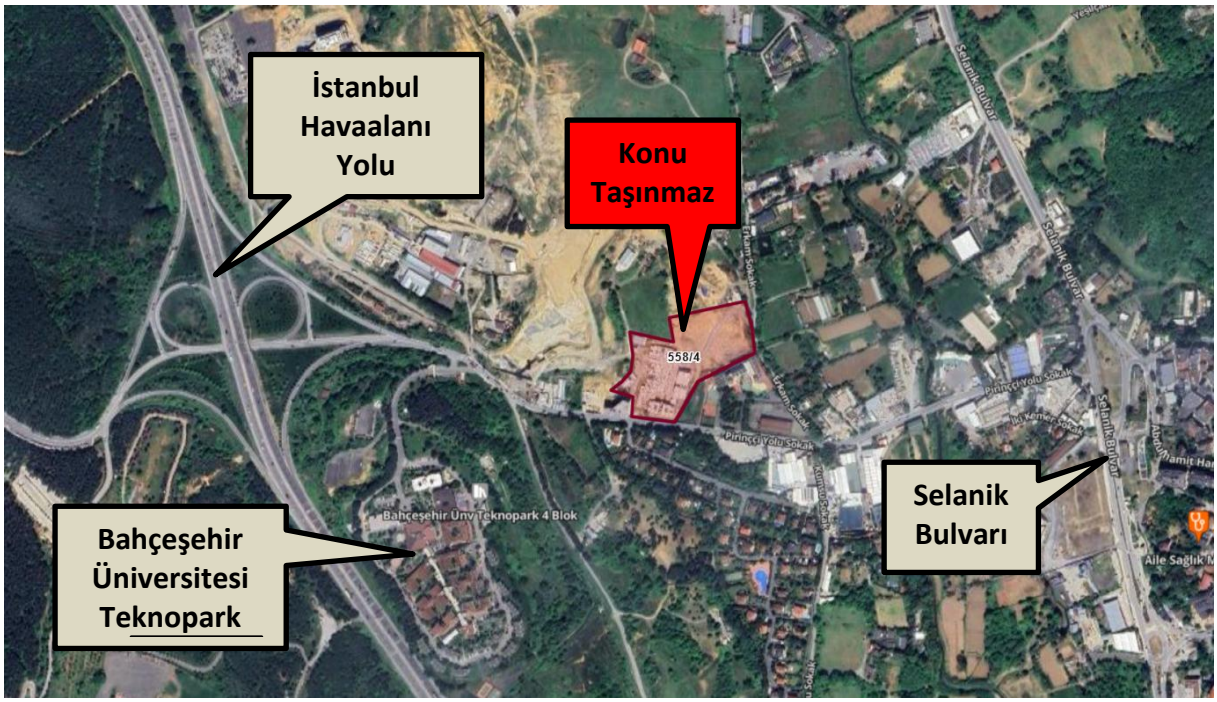
Değerleme konusu parsel, Mithatpaşa Mah. 558 ada 4 parselde konumlu, Rumeli Yolu caddesi 36 numarada yer almaktadır. Aynı ada üzerinde 2 ve 3 numaralı parsel tevhid edilerek oluşmuştur. Parsel üzerinde yer alan proje kapalı site tarzında geliştirilmiş ve yapımına devam eden bir projedir.

Ulaşım için, TEM Otoyolundan İstanbul Havaalanı Yoluna girilir ve havaalanına varmadan önce yaklaşık 9.3 km sonra sağ kolda bulunan Rumeli Yolu caddesine dönülür. Parselin Havaalanı yoluna yaklaşık 800 m. ve Kemerburgaz merkezine giden Selanik Caddesine ise 700 m. mesafesi vardır. Konu taşınmaz İstanbul Havaalanına 21 km mesafede olup, Kemerburgaz Kent ormanına 1,5 km mesafededir.

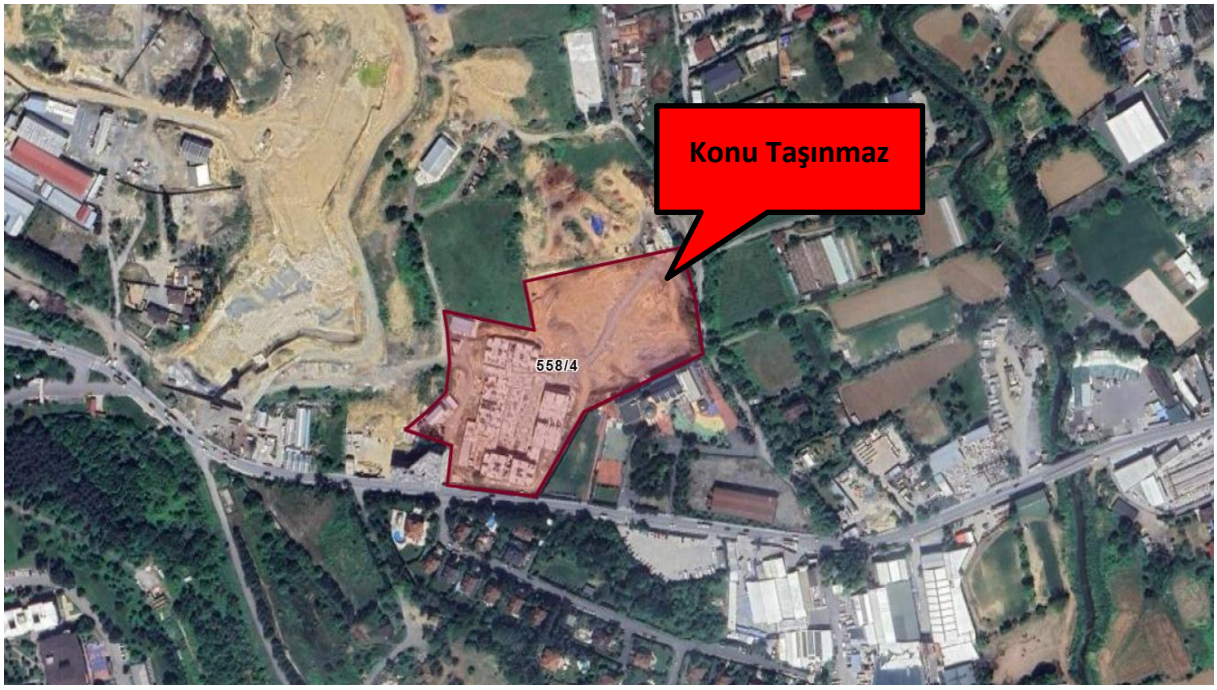


Uydu Görüntüsü

Bölgenin altyapı hizmetleri tam olup, her türlü Kamu hizmetlerinden faydalanmaktadır. Havaalanına giden M11 metrosu Kemerburgaz ve Göktürk'ten geçmektedir. Kemerburgaz eski bir yerleşim merkezi ve köy olmakla beraber parselin bulunduğu Göktürk bölgesi A grubu gelir grubuna hitap etmektedir.



Parsel Kroki



Parsel Kroki

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Eyüpsultan
Mahallesi	:	Mithatpaşa
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	558
Parsel No	:	4
Yüzölçümü	:	24.581,10 m²
Niteliği	:	Arsa

Arsa üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup takip eden tabloda bağımsız bölümlere ait bilgiler sunulmuştur.

Kat	Blok	Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay	Arsa Payda	Niteliği
Zemin Kat-1.Kat	A Blok	1	23450	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	A Blok	2	50720	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	A Blok	3	48530	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	A Blok	4	26980	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	A Blok	5	27280	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	A Blok	6	49480	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	A Blok	7	48360	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	A Blok	8	23450	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
2.Kat	A Blok	9	25470	6051130	Konut
2.Kat	A Blok	10	24390	6051130	Konut
2.Kat	A Blok	11	24400	6051130	Konut
2.Kat	A Blok	12	25480	6051130	Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	A Blok	13	31530	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	A Blok	14	30180	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	A Blok	15	30180	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	A Blok	16	31530	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	B Blok	1	25550	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	B Blok	2	47080	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	B Blok	3	48570	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	B Blok	4	27590	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	B Blok	5	29090	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	B Blok	6	49770	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	B Blok	7	47100	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	B Blok	8	25540	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
2.Kat	B Blok	9	26120	6051130	Konut
2.Kat	B Blok	10	26340	6051130	Konut
2.Kat	B Blok	11	25910	6051130	Konut
2.Kat	B Blok	12	25690	6051130	Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	B Blok	13	32350	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	B Blok	14	32620	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut

Kat	Blok	Bağımsız Bolüm No	Arsa Pay	Arsa Payda	Niteliği
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	B Blok	15	32070	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	B Blok	16	31810	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	C Blok	1	24010	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	C Blok	2	48120	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	C Blok	3	53320	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	C Blok	4	27510	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	C Blok	5	27510	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	C Blok	6	47230	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	C Blok	7	48200	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat-1.Kat	C Blok	8	24390	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
2.Kat	C Blok	9	25910	6051130	Konut
2.Kat	C Blok	10	26330	6051130	Konut
2.Kat	C Blok	11	25020	6051130	Konut
2.Kat	C Blok	12	26320	6051130	Konut
3.Kat - Çatı Arası Piyesi	C Blok	13	32030	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
3.Kat- Çatı Arası Piyesi	C Blok	14	32620	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
3.Kat- Çatı Arası Piyesi	C Blok	15	31000	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
3.Kat- Çatı Arası Piyesi	C Blok	16	32590	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
1. Bodrum Kat	D Blok	1	34750	6051130	Zemin Katta Piyesi Olan Konut
1. Bodrum Kat	D Blok	2	47430	6051130	Zemin Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat	D Blok	3	43600	6051130	1. Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat	D Blok	4	34950	6051130	1. Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat	D Blok	5	34370	6051130	1. Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat	D Blok	6	47120	6051130	1. Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat	D Blok	7	49300	6051130	1. Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat	D Blok	8	34700	6051130	1. Katta Piyesi Olan Konut
1.Kat	D Blok	9	36110	6051130	Konut
2.Kat	D Blok	10	36110	6051130	Konut
2.Kat	D Blok	11	34890	6051130	Konut
2.Kat	D Blok	12	33340	6051130	Konut
2.Kat	D Blok	13	35500	6051130	Konut
3.Kat	D Blok	14	33820	6051130	Konut
3.Kat	D Blok	15	31360	6051130	Konut
3.Kat	D Blok	16	30000	6051130	Konut
3.Kat	D Blok	17	33280	6051130	Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	D Blok	18	43630	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	D Blok	19	42200	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	D Blok	20	40280	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	D Blok	21	42810	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
1. Bodrum Kat	E Blok	1	32190	6051130	Zemin Katta Piyesi Olan Konut
1. Bodrum Kat	E Blok	2	48040	6051130	Zemin Katta Piyesi Olan Konut
1. Bodrum Kat	E Blok	3	50650	6051130	Zemin Katta Piyesi Olan Konut
1. Bodrum Kat	E Blok	4	35020	6051130	Zemin Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat	E Blok	5	34280	6051130	1. Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat	E Blok	6	48960	6051130	1. Katta Piyesi Olan Konut

Kat	Blok	Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay	Arsa Payda	Niteliği
Zemin Kat	E Blok	7	46400	6051130	1. Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat	E Blok	8	30150	6051130	1. Katta Piyesi Olan Konut
1.Kat	E Blok	9	33630	6051130	Konut
1.Kat	E Blok	10	36400	6051130	Konut
2.Kat	E Blok	11	36400	6051130	Konut
2.Kat	E Blok	12	33020	6051130	Konut
2.Kat	E Blok	13	33620	6051130	Konut
2.Kat	E Blok	14	36390	6051130	Konut
3.Kat	E Blok	15	34070	6051130	Konut
3.Kat	E Blok	16	31070	6051130	Konut
3.Kat	E Blok	17	31610	6051130	Konut
3.Kat	E Blok	18	34060	6051130	Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	E Blok	19	43860	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	E Blok	20	39900	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	E Blok	21	40710	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	E Blok	22	43940	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
1. Bodrum Kat	F Blok	1	24460	6051130	Konut
1. Bodrum Kat	F Blok	2	14210	6051130	Konut
1. Bodrum Kat	F Blok	3	14250	6051130	Konut
1. Bodrum Kat	F Blok	4	19410	6051130	Konut
1.Bodrum Kat	F Blok	5	17030	6051130	Konut
Zemin Kat	F Blok	6	35080	6051130	1. Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat	F Blok	7	26740	6051130	Konut
Zemin Kat	F Blok	8	18150	6051130	Konut
Zemin Kat	F Blok	9	14460	6051130	Konut
Zemin Kat	F Blok	10	14450	6051130	Konut
Zemin Kat	F Blok	11	19120	6051130	Konut
Zemin Kat	F Blok	12	27460	6051130	Konut
Zemin Kat	F Blok	13	35810	6051130	1.Katta Piyesi Olan Konut
1.Kat	F Blok	14	19450	6051130	Konut
1.Kat	F Blok	15	18170	6051130	Konut
1.Kat	F Blok	16	14460	6051130	Konut
1.Kat	F Blok	17	14450	6051130	Konut
1.Kat	F Blok	18	18180	6051130	Konut
1.Kat	F Blok	19	19440	6051130	Konut
2.Kat	F Blok	20	32720	6051130	Konut
2.Kat	F Blok	21	31150	6051130	Konut
2.Kat	F Blok	22	31150	6051130	Konut
2.Kat	F Blok	23	33250	6051130	Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	F Blok	24	42100	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	F Blok	25	39670	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	F Blok	26	39670	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	F Blok	27	42160	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
1. Bodrum Kat	G Blok	1	15710	6051130	Konut
1. Bodrum Kat	G Blok	2	19500	6051130	Konut

Kat	Blok	Bağımsız Bolüm No	Arsa Pay	Arsa Payda	Niteliği
Zemin Kat	G Blok	3	33620	6051130	1. Katta Piyesi Olan Konut
Zemin Kat	G Blok	4	24540	6051130	Konut
Zemin Kat	G Blok	5	23380	6051130	Konut
Zemin Kat	G Blok	6	22970	6051130	Konut
Zemin Kat	G Blok	7	24240	6051130	Konut
Zemin Kat	G Blok	8	32120	6051130	Konut
Zemin Kat	G Blok	9	28960	6051130	Konut
Zemin Kat	G Blok	10	33630	6051130	1. Katta Piyesi Olan Konut
1.Kat	G Blok	11	18020	6051130	Konut
1.Kat	G Blok	12	18010	6051130	Konut
1.Kat	G Blok	13	14330	6051130	Konut
1.Kat	G Blok	14	14320	6051130	Konut
1.Kat	G Blok	15	17680	6051130	Konut
1.Kat	G Blok	16	19630	6051130	Konut
2.Kat	G Blok	17	30270	6051130	Konut
2.Kat	G Blok	18	30870	6051130	Konut
2.Kat	G Blok	19	30310	6051130	Konut
2.Kat	G Blok	20	32980	6051130	Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	G Blok	21	38810	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	G Blok	22	39230	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	G Blok	23	38520	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
3.Kat-Çatı Arası Piyesi	G Blok	24	38870	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
Zemin Kat	H Blok	1	42740	6051130	Konut
Zemin Kat	H Blok	2	41710	6051130	Konut
Zemin Kat	H Blok	3	44180	6051130	Konut
Zemin Kat	H Blok	4	43810	6051130	Konut
1.Kat	H Blok	5	32870	6051130	Konut
1.Kat	H Blok	6	33450	6051130	Konut
1.Kat	H Blok	7	30080	6051130	Konut
1.Kat	H Blok	8	33470	6051130	Konut
2.Kat	H Blok	9	32800	6051130	Konut
2.Kat	H Blok	10	30570	6051130	Konut
2.Kat	H Blok	11	30010	6051130	Konut
2.Kat	H Blok	12	33400	6051130	Konut
3.Kat	H Blok	13	26750	6051130	Konut
3.Kat	H Blok	14	24970	6051130	Konut
3.Kat	H Blok	15	24500	6051130	Konut
3.Kat	H Blok	16	27200	6051130	Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	H Blok	17	32260	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	H Blok	18	30110	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	H Blok	19	29570	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	H Blok	20	32820	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
Zemin Kat	I Blok	1	42560	6051130	Konut
Zemin Kat	I Blok	2	42830	6051130	Konut
Zemin Kat	I Blok	3	41400	6051130	Konut

Kat	Blok	Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay	Arsa Payda	Niteliği
Zemin Kat	I Blok	4	42550	6051130	Konut
1.Kat	I Blok	5	32380	6051130	Konut
1.Kat	I Blok	6	29820	6051130	Konut
1.Kat	I Blok	7	30390	6051130	Konut
1.Kat	I Blok	8	32370	6051130	Konut
2.Kat	I Blok	9	32270	6051130	Konut
2.Kat	I Blok	10	29760	6051130	Konut
2.Kat	I Blok	11	30390	6051130	Konut
2.Kat	I Blok	12	32380	6051130	Konut
3.Kat	I Blok	13	26400	6051130	Konut
3.Kat	I Blok	14	24400	6051130	Konut
3.Kat	I Blok	15	24850	6051130	Konut
3.Kat	I Blok	16	26400	6051130	Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	I Blok	17	31810	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	I Blok	18	29370	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	I Blok	19	29910	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
4.Kat-Çatı Arası Piyesi	I Blok	20	31810	6051130	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut
Zemin Kat	J Blok	1	212000	6051130	Ticaret

Taşınmazların tamamı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na aittir.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu taşınmazlar için işveren tarafından iletilen ve 04.11.2025 tarihli tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müştereken şu kayıtlar yer almaktadır.

Beyanlar

- Diğer (konusu: Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl müdürlüğünün 23.05.2025 tarih 12518217 sayılı yazısı gereği 3194 sayılı İmar Kanunun geçici 16.maddesi kapsamında değerlendirilmemesi ve listede belirtilen Yapı Kayıt Belgelerinin İptali) 28.05.2025 tarih ve 17048 yevmiye ile
- -Yönetim Planı: 19.02.2024 20.03.2024 tarih 9295 yevmiye ile
- -: BLEU4VPH sayılı yapı kayıt belgesi iptali Tarih: - Sayı: - 24.01.2022 tarih 2523 yevmiye ile
- 06/09.2018 tarih ve 7TZAD3LC belge numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir 20.01.2022 tarih 2224 yevmiye ile
- - 4747030 başvuru numarası ile alınan 08.05.2019 düzenlenme tarihli ve DA3B95KY belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir. - 20.01.2022 tarih 2214 yevmiye ile
- - 5610108 başvuru numarası ile alınan 03.07.2019 düzenleme tarihli ve Y73TKZZ5 belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir. 20.01.2022 tarih 2207 yevmiye ile

- - 5610104 başvuru numarası ile alınan 03.07.2019 düzenleme tarihli ve S3AR4HVC belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi yapının belge alındıktan sonra yapının yıkılmış olduğu tespit edildiğinden iptal edilmiştir. 20.01.2022 tarih 2199 yevmiye ile
- 03.07.2019 tarihli ve CEY84Y9L belge nolu yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir 20.01.2022 tarih 2121 yevmiye ile
- -08.06.2018 tarih 5YCTSEDC numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiş herhangi bir işlem yapılmaması Tarih: 10.09.2021 Sayı: 1690943 17.09.2021 tarih 26124 yevmiye ile
- - 6306 sayılı kanunun 2nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bende uyarınca bakanlık makamının 05.02.2020 tarihli ve 30574 sayılı oluru ile REZERV YAPI ALANI olarak belirlenmiştir. 06.05.2020 tarih 9427 yevmiye ile

Kat irtifakına geçilirken J blok dışındaki tüm taşınmazlara depo eklentisi ilişkilendirildiği görülmektedir.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

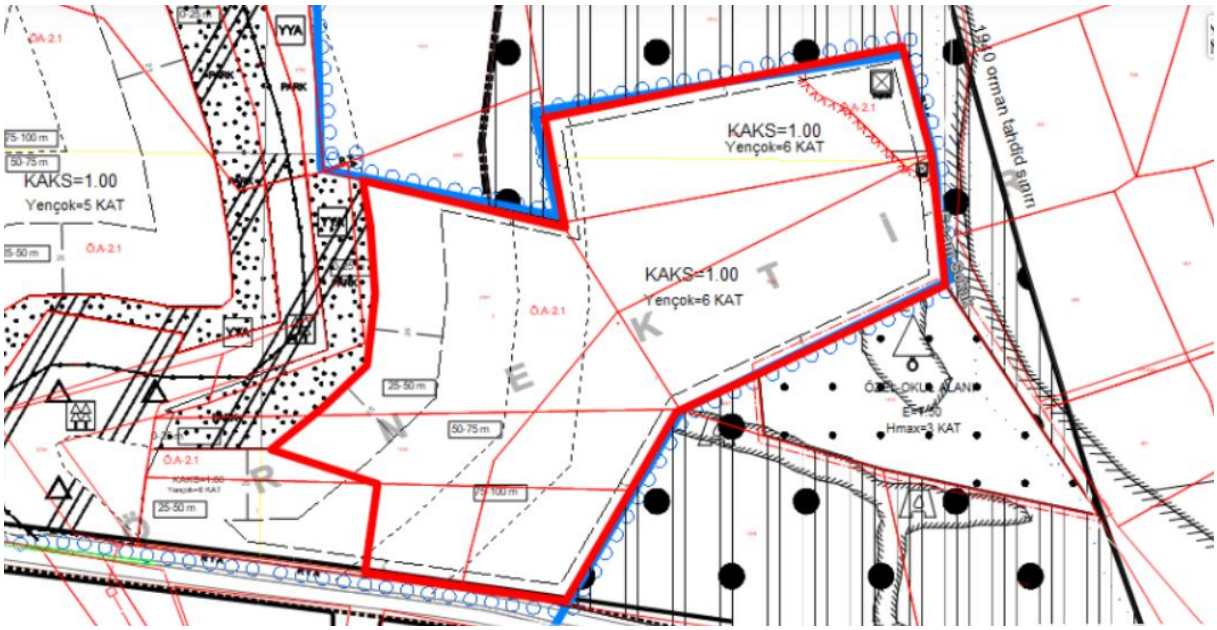
Taşınmazın üzerinde geçmiş dönemdeki yapılara ilişkin yapı kayıt belgelerinin bir kısmının iptali, 28.05.2025 tarih ve 17048 yevmiye ile gerçekleştirilmiştir. 20.03.2024 tarih ve 9295 yevmiye numaralı işlem ile kat irtifakı tesis edilmiş ve aynı tarih ve yevmiye numaralı işlem ile yönetim planı işlenmiştir.

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

Taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre konu taşınmaz 31.05.2024 tasdik tarih ve 1/1000 Ölçekli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında göre değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel; Yençok:6 Kat, Konut alanında, kısmen Taşkın Önlemli Alan'da, kısmen 25-50m , 50-75m , 75-100m mesafe aralıklarındaki Kırkçeşme Su Galeri Hattı'nda, kalmaktadır.



5.7 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Eyüp Sultan Belediyesi İmar Arşivi taramasında konu taşınmazlara ait takip eden belgelere ulaşılmış ve takip eden bölümde tasnif edilmiştir.

- A – J bloklar için olmak ve aşağıda detayları belirtilmiş olmak üzere 02.10.2023 tarihli toplam 10 adet yapı ruhsatı
- 11.08.2023 tarihli mimari projeleri

Blok	Tarih	Numara	Veriliş Nedeni	Nitelik	Top. B.B Sayısı	Top. Kat Sayısı	Konut Alanı (m2)	Ofis - İşyeri Alanı (m2)	Ortak Alan (m2)	Top. Alan (m2)
A	2.10.2023	115691354	Yeni Yapı	Mesken	16	5	3.194,43		2.102,74	5.297,17
B	2.10.2023	141496547	Yeni Yapı	Mesken	16	5	3.194,10		1.653,21	4.847,31
C	2.10.2023	128887236	Yeni Yapı	Mesken	16	5	3.183,80		1.399,86	4.583,66
D	2.10.2023	129544599	Yeni Yapı	Mesken	21	7	4.876,51		2.810,61	7.687,12
E	2.10.2023	101214367	Yeni Yapı	Mesken	22	7	5.069,22		3.564,86	8.634,08
F	2.10.2023	106220072	Yeni Yapı	Mesken	27	6	4.488,51		2.151,15	6.639,66
G	2.10.2023	137599056	Yeni Yapı	Mesken	24	6	4.087,70		2.619,80	6.707,50
H	2.10.2023	108195967	Yeni Yapı	Mesken	20	6	3.987,57		2.848,08	6.835,65
I	2.10.2023	130097678	Yeni Yapı	Mesken	20	6	4.040,88		1.931,76	5.972,64
J	2.10.2023	146200397	Yeni Yapı	Ofis Ve İşyeri	1	1		20,00		20,00
Toplam					**183**		**36.122,72**	**20,00**	**21.082,07**	**57.224,79**

5.8 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Konu projenin yapı denetimi için, 19 Mayıs Mahallesi Sümer Sokak Sümko Sitesi M1 Blok A Blok Girişi No3 CC D:23 Kadıköy/İstanbul adresinde yer alan AGİSTANBUL Yapı Denetim Limited Şirketi görevlendirilmiştir.

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

Taşınmazın konumlandığı alandaki 04.05.2021 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları İstanbul 9. İdare Mahkemesinin 14.12.2022 tarih ve E:2021/1525 K:2022/2370 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Meri plan 31.05.2024 tarihinde onaylanmıştır.

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

Projeye ait mimari proje, yapı ruhsatı alınmış olup, kat irtifakı tesis edilmiştir. İnşaat çalışmaları devam etmektedir. Değerleme konusu gayrimenkul için alınması gereken izin ve belgelerde eksik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullülerin imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Çalışma kapsamında oluşturulan proje değeri konu mülk üzerinde inşaatı devam eden proje aittir. Söz konusu projenin bir kısmının ve/veya tamamının değiştirilmesi ve farklı bir proje uygulanması halinde bulunacak değer farklı olabilir.

5.13 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu taşınmaz Kemerburgaz Pirinççi Yolu ve Şükrü Saraçoğlu Sokak cephelidir. Parselin geometrik şekli amorf olup yerinde düşük / orta eğimli bir yapıda olduğu gömülmektedir. İnşaat faaliyetlerinin devam ettiği bir alan olduğu için çevresi çitlerle kapatılmıştır.

Proje için yapı ruhsatları alınmış ve kat irtifakı tesis edilmiş olup mahallinde yapılan tespitte inşaatın devam ettiği görülmüştür. İnşaat seviyesi %15 olarak görülmüştür.

Ruhsatlar ve işverenden gelen bilgiler doğrultusunda. Toplam satılabilir alanlar; konut olarak 47.837,89 m² ve dükkan olarak 20 m² dir. Toplam inşaat alanı 57.224,79 m² ancak satılabilir toplam alan 47.857,89 m² dir.

Parselde sadece J Blok Ticari diğer Bloklar ise Konut olarak planlanmıştır.

1 adet ticari 182 adet konut olmak üzere toplam 183 adet bağımsız bölüm olacaktır. Daireler 2+1, 3+1, 3,5+1, 4+1, 4,5+1 hacimlerinde tasarlanmıştır. A Blok; 1 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kattan olmak üzere 16 bağımsız bölümden oluşmaktadır

- A Blok; 1 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kattan olmak üzere 16 bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B Blok; 1 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kattan olmak üzere 16 Bağımsız Bölümden oluşmaktadır.
- C Blok; 1 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kattan olmak üzere 16 Bağımsız Bölümden oluşmaktadır
- D Blok; 2 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kattan olmak üzere 22 Bağımsız Bölümden oluşmaktadır
- E Blok; 2 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kattan olmak üzere 22 Bağımsız Bölümden oluşmaktadır
- F Blok; 2 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kattan olmak üzere 27 Bağımsız Bölümden oluşmaktadır
- G Blok; 2 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kattan olmak üzere 24 Bağımsız Bölümden oluşmaktadır
- H Blok; 1 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kattan olmak üzere 20 Bağımsız Bölümden oluşmaktadır
- I Blok; 1 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kattan olmak üzere 20 Bağımsız Bölümden oluşmaktadır
- J Blok; sadece zemin kattan oluşmakta Ticari olmak üzere 1 Bağımsız Bölüm bulunmaktadır.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Taşınmazın üzerinden inşaat faaliyetleri devam etmekte olup ilerleme seviyesi %15 olarak görülmektedir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Bölgede elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı yatırımları tamamlanmıştır.
- İstanbul Havaalanı yolu üzerindedir.
- Yakın çevresi sosyo ekonomik olarak A Gelir gurubunun ikamet ettiği bir bölgedir.
- Konum olarak etrafı ormanla çevrili sakin bir bölgedir.
- Sakin bir bölge olmasına karşılık şehir merkezine uzak olmayıp kolay ulaşılabilir bir bölgedir.
- Tercih edilen bir konumda bulunmaktadır.
- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak değildir.
- Hava alanına giden M11 metro hattının 1.5 km yakınındaki Göktürk mahallesinden geçmesi yaya ulaşımını kolaylaştırmıştır.
- Kat irtifakı kurulmuştur.
- Yapı Ruhsatı belgesi alınmıştır.

Zayıf Yönler

- İnşaat ilerleme seviyesi %15'tir.
- Bazı sokaklarda dar yol kesitleri ve sınırlı otopark imkânı bulunması.
- Göktürk Yolu ve kavşağın yarattığı ses gürültü etkisinin bulunması
- Bölgedeki eski yapı stokunun tam olarak dönüşmemiş olması.
- Çevredeki bazı parsellerde düzensiz yapılaşma ve farklı kot seviyeleri bulunması.
- Ticari hareketliliğin ana arterler dışında nispeten düşük olması

Fırsatlar

- Nüfus artışı ve konut talebinin sürekliliği, bölgede yeni projeler için fırsat yaratmaktadır.
- Eyüpsultan genelinde devam eden kentsel dönüşüm projeleri ve altyapı yatırımları, taşınmaz değerlerini artırma potansiyeline sahiptir.
- Bölge düzenli yapılaşma nedeniyle tercih gören bir lokasyondur.

- Proje çevresindeki yeni site projeleri, bölgenin gelişmesini sağlamakta ve bölge değer kazanmaktadır.

Tehditler

- Artan inşaat maliyetleri ve ekonomik dalgalanmalar, yeni projelerin kârlılığını etkileyebilir.
- Bankaların kredilere uygulamakta olduğu yüksek faiz oranları gelecekte gayrimenkul piyasasını olumsu etkileyebilir. Makroekonomik ve mevzuatsal değişiklikler (kredi politikaları, imar düzenlemeleri vb.) yatırım kararlarını etkileyebilir.

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

Değerleme raporunda konu taşınmazın arsa niteliğinde olmasından kaynaklı olarak geliştirime yöntemi ile arsa değeri hesaplanmıştır. Hesaplama yapılırken bölgede ve geniş çevrede yapılan kat karşılığı inşaat çalışmaları ve hasılat paylaşımı oranlarına yönelik araştırma yapılmış ve hasılat paylaşımı oranı %40 - %50 arasında değişen oranlarda olacak şekilde tespit edilmiştir.

Çalışmamızda konu arsanın konumu, şerefiyesi ve yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak arsa payı oranı %50 olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın arsa olması ve yapı ruhsatı alınması sebebiyle pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı (geliştirme / proje değerleme) yöntemleri kullanılmıştır. Arsa değerinin tespit edilmesinde her iki yöntemden de faydalanılmıştır.

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

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

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan

taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklük/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm ögeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

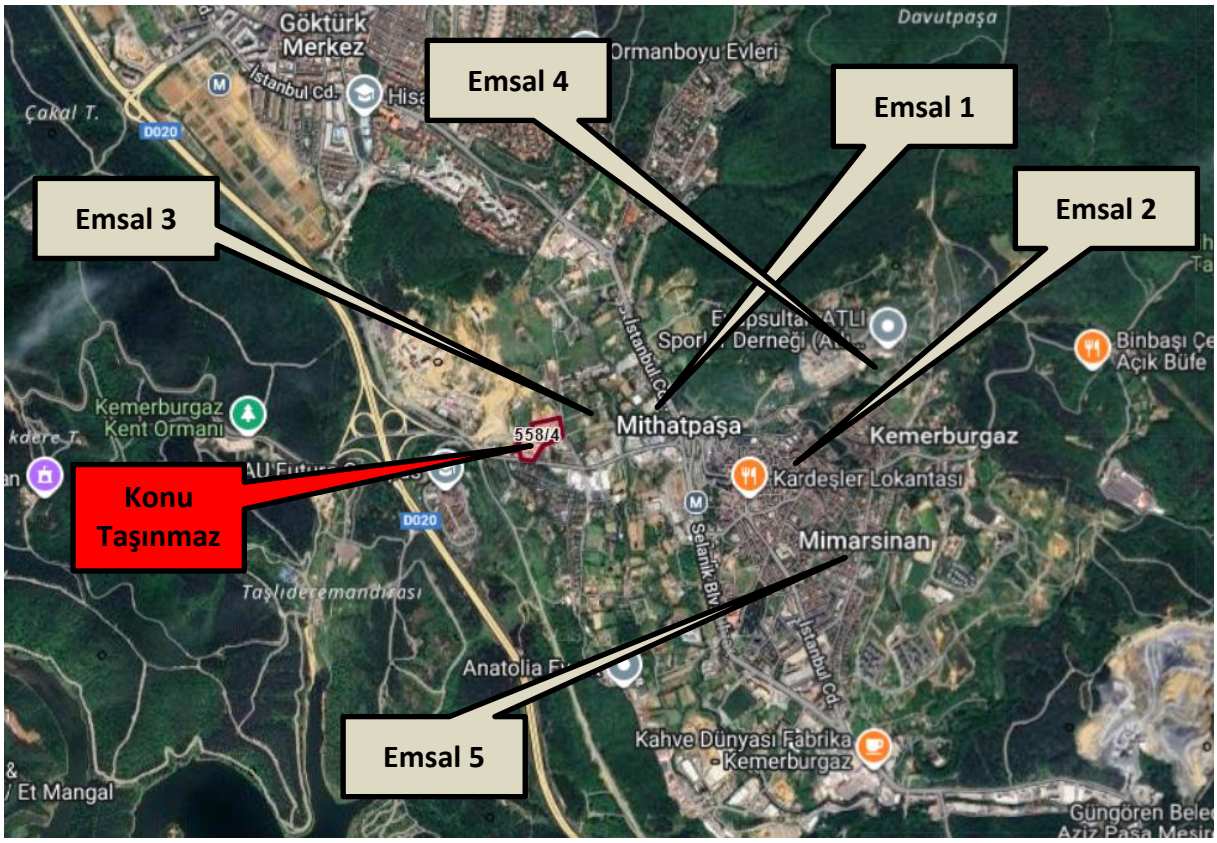
Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkulle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu arsa ile aynı bölgede yer alan arsalar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, imar durumu gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

Satılık Arsalar						
Emsal	**Yeri**	**Alanı (m²)**	**Fiyatı (TL)**	**Birim Fiyatı (TL/m²)**	**Kaynak**	**Özellikleri**
1	İstanbul Caddesi 274 parsel	4.695	₺400.000.000	₺85.197	Sefer K 0532 236 24 92	Plansız alanda kalıyor
2	Eyüpsultan, Mithatpaşa	46	₺5.950.000	₺129.348	Emlaxa Emlak 0532 438 20 49	Bitişik Nizam Konut İmarlı
3	İstanbul Caddesi 272, 273 parsel	5.852	₺550.000.000	₺93.985	Century 21 Star Gayrimenkul 0532 555 04 94	Plansız alanda kalıyor
4	Küçük Orman Caddesi Yakını 335/22 parsel	2.525	₺273.000.000	₺108.119	Evo Garden Rebi Gayrimenkul 0532 712 4968	Orman manzaralı 0,30 emsalli konut alanı
5	Eyüpsultan, Göktürk	3.000	₺400.000.000	₺133.333	Terapi GYD 0532 735 91 70	Toplu konut yapımına müsait Kaks: 1.10

Tüm emsallerin konumları aşağıdaki harita paylaşılmıştır.



Emsaller üzerinden emsallerin birbirlerine göre ve konut taşınmazlara göre farklılık arz eden unsurları üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılmış ve konu taşınmazların değerleme çalışmasında kullanılacak olan en uygun değere ulaşılmıştır.

SATILIK ARSA	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	₺400.000.000	₺5.950.000	₺550.000.000	₺273.000.000	₺400.000.000
Pazarlık Payı	15%	20%	20%	5%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	₺340.000.000	₺4.760.000	₺440.000.000	₺259.350.000	₺340.000.000
Büyüklük (m²)	4.695	46	5.852	2.525	3.000
Birim m² Satılık Değeri (TL)	₺72.417	₺103.478	₺75.188	₺102.713	₺113.333
Konum Düzeltmesi	-10%	15%	5%	5%	15%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-15%	-5%	-5%	-5%
Biçim Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Düzeltmesi	100%	40%	100%	40%	60%
Toplam Düzeltme Katsayısı	85%	40%	100%	40%	70%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	**₺133.972**	**₺144.870**	**₺150.376**	**₺143.798**	**₺192.667**
Ortalama (TL)	**₺153.137**				

Pazar yaklaşımı sonucunda arsa için birim arsa değeri 153.137 TL olarak hesaplanmış olup arsa değer hesaplama tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Yüzölçümü	Birim Değer	Arsa Değeri
24581,1	₺153.137	₺3.764.264.000

Pazar yaklaşımı yöntemi ile arsa değeri 3.764.264.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Hesaplanan arsa değeri üzerine projenin mevcut inşaat ilerleme seviyesi olan %15'lik maliyet eklenerek mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

Maliyet öngörüleri yapılmasında sektörel tecrübelerimizden ve kesin maliyetleri bilinen benzer projelerin verilerinden yararlanılmıştır. Çalışma kapsamında tüm farklı kapalı alan tanımları için birim fiyatlar oluşturulmuştur. İnşaat imalat maliyetlerinin üzerine bina dışı maliyet kalemleri olan altyapı giderleri ve peyzaj, çevre düzenlemesi giderleri hesaplanmıştır.

Hesaplanan toplam imalat bedelleri üzerine (hard cost), Mühendislik ve Mimari Proje Ücretleri, Proje Yönetim Giderleri, Yapı Denetim Giderleri, Yatırımcı Sabit Giderleri, Yasal İzin ve Danışmanlık Giderleri, Teslim Giderleri, Rezerv Bütçe ve Müteahhit Ücreti eklenerek diğer giderler (soft cost) hesaplanmıştır. İnşaat imalat masrafları ve diğer giderler hesaplanarak toplam inşaat maliyetine ulaşılmıştır.

Maliyet hesaplamalarında iki parseldeki maliyetler tek proje olarka yürütüldüğü için tek kalemde toplanmış olup konut alanı, ticaret alanı, ofis alanı ve diğer alanlar ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

Takip eden bölümde inşat maliyeti sunulmuştur.

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m^2 / adet	TL/m2	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Konut Alanı	36.123	40.000	1.444.908.800
Ticaret Alanı	20	40.000	800.000
Otopark Sığınak Depo Teknik	21.082	30.000	632.462.100
TOPLAM BİNA MALİYETİ,TL			**2.078.170.900**
BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			
Çevre Düzenleme	24.581	2.500	61.452.750
Altyapı Maliyeti	24.581	3.000	73.743.300
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			**135.196.050**
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			**2.213.366.950**
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	1,5%		33.200.504
Proje Yönetim Giderleri	1,5%		33.200.504
Yapı Denetim	2,0%		44.267.339
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,5%		55.334.174
Yasal İzinler & Danışmanlık	1,5%		33.200.504
Teslim	2,0%		44.267.339
Rezerv	2,0%		44.267.339
Müteahhit Ücreti	10,0%		221.336.695
TOPLAM DİĞER MALİYETLER,TL			**509.074.399**
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,TL			**2.722.441.349**
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET			**47.575**
SATILABİLİR ALAN BAŞINA BİRİM MALİYET			**75.325**
%15 İLERLEME SEVİYESİ MALİYETİ			**408.366.202**
TAMAMLANMASI İÇİN GEREKLİ %85 BÖLÜM MALİYETİ			**2.314.075.146**

Toplam inşaat maliyeti 2.722.441.349 TL olarak hesaplanmış mevcut ilerleme seviyesi olan %15'lik maliyet ise 408.366.000 TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirici primi ise arsa ve geliştirme maliyetlerinin %20'si kadar öngörülmüştür.

Arsa Değeri (TL)	3.764.264.000
%15 İlerleme Seviyesi Maliyeti (TL)	408.366.000
Geliştirici Pirim Beklentisi (TL)	834.526.000
Tamamlanma Seviyesine Göre Değer (TL)	5.007.156.000

Taşınmaz toplam değeri mevcut ilerleme seviyesine göre 5.007.156.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumu İçin Toplam Maliyet (TL)	2.722.441.349
Arsa Değeri (TL)	3.764.264.000
Geliştirici Pirim Beklentisi (TL)	1.297.341.070
Toplam Değer (TL)	7.784.046.418

Projenin tamamlanması halindeki değeri 7.784.046.000 TL olarak hesaplanmıştır.

6.5.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

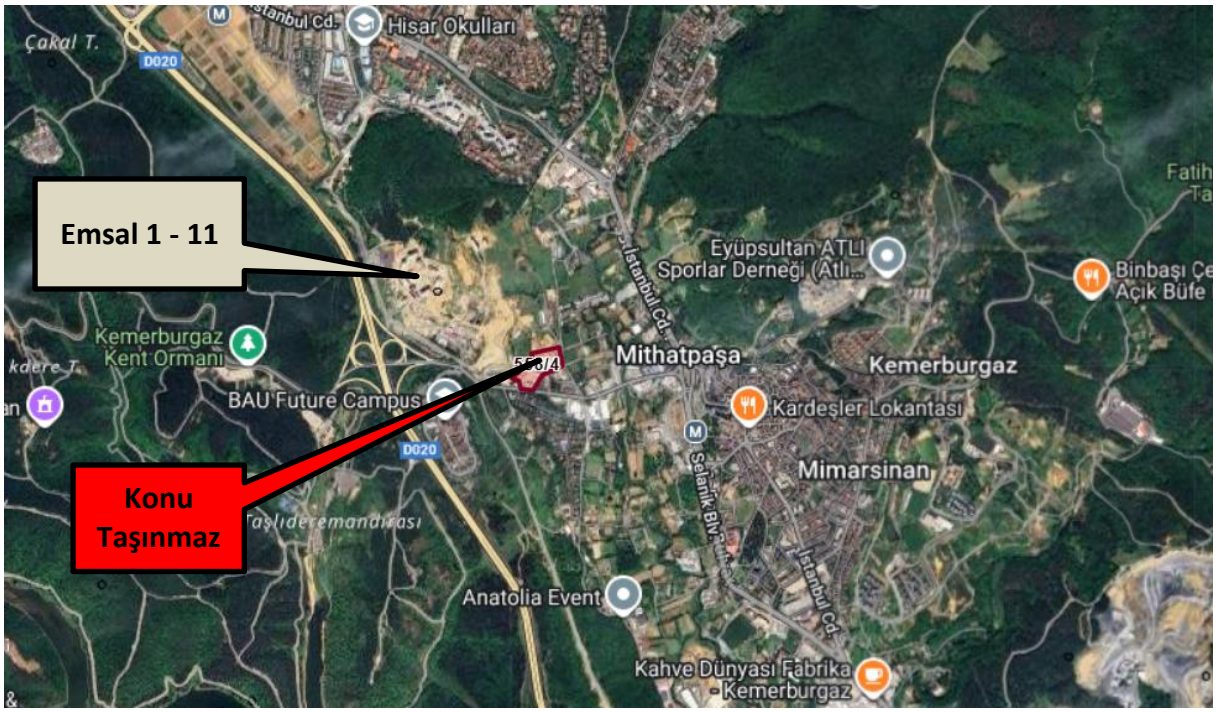
Değerleme konusu projenin inşaatının devam etmesi nedeniyle 2. yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. İnşaatına devam edilen projenin mimari projesi, yapı ruhsatı ve Kiler GYO tarafından iletilen satışa esas alan hesapları üzerinden satış gelirleri analiz edilmiştir.

Bu kapsamda ilk olarak bölgede konut, ofis ve ticari kullanımlar üzerine pazar araştırmaları yapılarak konut, ofis ve ticari ünitelerin satış değerleri tespit edilmiştir.

Konu proje üzerinde konut geliştirilmesi durumundaki başlangıç fiyatlarının analizi için yakın çevredeki site içinde yer alan konutların fiyatları incelenmiştir. Yakın çevrede yer alan yeni tamamlanmış projelerden elde edilen satılık konut emsalleri takip eden tabloda sunulmuştur.

Takip eden tabloda konu projenin hemen komşuluğunda yer alan kapalı site tarzı markalı konut projesindeki konut değerleri öğrenilmiştir. Tüm değerler Next Level Projesi satış ofisinden alınmıştır.

SATILIK EMSAL DEĞERLERİ												
Emsal	Daire Tipi		Min m²	Maks m²	Ort Alan(m²)	Min Liste Fiyatı	Maks Liste Fiyatı	Ortalama Liste Fiyatı	Min m² Birim Fiyatı	Maks m² Birim Fiyatı	Ortama m² Birim Fiyatı	Pazarlık Sonrası Birim Fiyat
1	1+1		80,36	83,26	81,81	₺24.278.000	₺26.072.000	₺25.175.000	₺297.816	₺318.053	₺307.935	₺215.554
2	2+1	Bahçeli	112,52	187,92	150,22	₺34.969.000	₺56.516.000	₺45.742.500	₺248.615	₺420.506	₺334.561	₺234.192
3		Katta Daire	115,94	128,27	122,11	₺34.067.000	₺38.910.000	₺36.488.500	₺285.175	₺325.721	₺305.448	₺213.814
4	2,5+1	Bahçeli	176,86	194,81	185,84	₺42.686.000	₺56.591.000	₺49.638.500	₺240.000	₺305.997	₺272.999	₺191.099
5		Katta Daire	140,84	175,11	157,98	₺45.033.000	₺56.402.000	₺50.717.500	₺290.470	₺324.127	₺307.299	₺215.109
6	3+1	Bahçeli	169,97	211,36	190,67	₺53.063.000	₺66.973.000	₺60.018.000	₺304.823	₺335.023	₺319.923	₺223.946
7		Katta Daire	155,81	191,16	173,49	₺47.206.000	₺62.396.000	₺54.801.000	₺287.970	₺328.219	₺308.095	₺215.666
8	3,5+1	Bahçeli	198,98	235,92	217,45	₺50.859.000	₺72.606.000	₺61.732.500	₺237.648	₺314.322	₺275.985	₺193.190
9		Katta Daire	174,49	206,19	190,34	₺50.002.000	₺63.907.000	₺56.954.500	₺280.917	₺321.674	₺301.296	₺210.907
10	4,5+1		232,68	351,52	292,10	₺71.698.000	₺112.626.000	₺92.162.000	₺248.900	₺340.910	₺294.905	₺206.434
11	5,5+1		338,47	368,66	353,57	₺96.535.000	₺121.782.000	₺109.158.500	₺285.210	₺331.155	₺308.183	₺215.728



Konu emsaller üzerinden emsallerin birbirlerine göre farklılık arz eden niteliklerine bağlı olarak emsal düzeltme çalışmaları yapılmış ve takip eden tabloda sonuçlar paylaşılmıştır. Emsal düzeltme çalışmalarında bahçeli, teraslı konutlar çalışma dışarısında bırakılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 3	Emsal 7	Emsal 9	Emsal 10
İstenen Fiyat	307.935	305.448	308.095	301.296	294.905
Pazarlık Payı	25%	25%	25%	25%	25%
Pazarlık Sonrası Değeri	230.951	229.086	231.071	225.972	221.179
Birim m² Değeri	230.951	229.086	231.071	225.972	221.179
Konum Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Yapım Durumu Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Konsept Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	207.856	206.177	207.964	203.374	199.061
Ortalama	**204.886 TL**				

Ortalama konut birim satış bedeli 204.886 TL/m2 olarak takdir edilmiştir.

Bölgede ve geniş çevrede ticari gayrimenkullere ilişkin piyasa araştırması yapılmış ancak konu mülke uygun satılık dükkan emsali bulunamamıştır. Bu çerçevede konu projedeki 20 m2'lik perakende alanının en çok konut fiyatı kadar değeri olacağı öngörülmüştür.

Yapılan piyasa araştırmaları çerçevesinde elde edilen sonuçlar üzerinden proje geliştirme çalışmalarına geçilmiştir.

Önceki bölümde hesaplanan maliyet aynı şekilde kabul edilmiş olup toplam 2.722.441.349 TL'lik inşaat maliyetinin, mevcut durum ilerleme seviyesi olan %15 oranının gerçekleştiği ve tamamlaması için gerçekleşmesi gerekli maliyetin 2.314.075.146 TL olduğu hesaplanmıştır.

TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL	**2.722.441.349**
%15 İLERLEME SEVİYESİ MALİYETİ	**408.366.202**
TAMAMLANMASI İÇİN GEREKLİ %85 BÖLÜM MALİYETİ	**2.314.075.146**

Belirlenen bu maliyet bugünkü koşullarda geçerli olup yıllara yaygın olarak yapılan geliştirmede yıllar içerisinde yaşanacak fiyat artışlarının da yansıtılması gerekli olup bu durumda 2 yıla yayılacak olan maliyet artışları takip eden tabloda hesaplanarak sunulmuştur.

Yıllar	**2025**	**2026**	**2027**	**TOPLAM**
Geliştirme Maliyeti Yüzdesel Dağılım	0%	55%	30%	85%
Maliyet Artışı	0%	25%	20%	
Birim Maliyet (TL)	47.575	59.468	71.362	54.116
Geliştirme Maliyeti (TL)	0	1.871.678.427	1.225.098.607	3.096.777.034

Projenin tamamlaması için harcanması gereken bedel yıllara yaygın hesap ve fiyat artışları neticesinde 3.096.777.034 TL olarak hesaplanmaktadır.

Varsayımlar

- Yapılan nakit akış analizi işveren tarafından iletilen satılabilir alan bilgilerine dayanmaktadır. Konut satılabilir alanı olarak 47.838 m2 ve perakende alanları için ise 20 m2 satılabilir alan bilgisi kabul edilmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- İnşaatında kaliteli malzeme ve işçilik kullanılacağı varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.

- Pazarlama maliyetlerinin proje cirosunun %5'i olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır. Bu girdileri kullanmak suretiyle hesaplanan öz sermaye maliyeti, her bir yılın nakit akımlarında indirgeme oranı olarak kullanılmaktadır. Değerleme çalışmasında, geçtiğimiz 3 yıllık süreçteki 10 yıl vadeli Devlet Tahvili faizi oranı incelenmiş ve bu dönemin ağırlıklı ortalaması olarak %23 oran "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Buradan hareketle indirgeme oranı %28,00 olarak belirlenmiştir.
- Arsa payı, bölgede ve geniş çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinden %50 olarak tahmin ve takdir edilmiştir.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Proje kapsamındaki konutların ve dükkânların 3 yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.

Kabullerin belirlenmesinin ardından konut, ofis ve ticari alanlar için satış senaryosu kurgulanmıştır. Satış senaryosunun kurgulanmasında satış hızı, satış oranı, satılan alan, birim fiyat ve birim fiyat artışları belirlenerek satış senaryosu oluşturulmuştur.

Yıllar	2025	2026	2027	2028	TOPLAM
Konut Satışı					
Satış Oranı	0%	35%	40%	25%	100%
Satılan Alan	0	16.743	19.135	11.959	47.838
Birim Satış Fiyatı	204.886	266.352	332.941	399.529	326.282
Satış Fiyatı Artışı	0	30%	25%	20%	
Satış Geliri	0	4.459.607.905	6.370.868.436	4.778.151.327	15.608.627.668
Ticari Satışı					
Satış Oranı	0%	0%	100%	0%	100%
Satılan Ticari Alan	0	0	20	0	20
Birim Satış Fiyatı Ticari	204.886	266.352	332.941	399.529	332.941
Satış Fiyatı Artışı		30%	25%	20%	
Ticari Alan Ciro		0	6.658.810	0	6.658.810
Satış Geliri	0	0	6.658.810	0	6.658.810
Satış Gelirleri Toplamı	0	4.459.607.905	6.377.527.246	4.778.151.327	15.615.286.479
Arsa Payı (%50)	0	2.229.803.953	3.188.763.623	2.389.075.664	7.807.643.239
Geliştirici Geliri	0	2.229.803.953	3.188.763.623	2.389.075.664	7.807.643.239
Satış Pazarlama Masrafları	0	222.980.395	318.876.362	238.907.566	780.764.324
Geliştirici Net Satış Geliri	0	2.006.823.557	2.869.887.261	2.150.168.097	7.026.878.915
İnşaat Maliyeti	0	1.871.678.427	1.225.098.607	0	3.096.777.034
Geliştirici Net Geliri		135.145.130	1.644.788.654	2.150.168.097	3.930.101.881
Geliştirici Toplamlı Net Geliri	0	135.145.130	1.779.933.784	3.930.101.881	
İskonto Faktörü	28%	28%	28%	28%	
Arsa Payı BD (TL)	0	1.970.886.870	2.201.949.591	1.288.857.729	5.461.694.190
Proje Değeri	0	2.364.949.083	4.833.552.277	4.539.243.761	11.737.745.121
Proje Net Bugünkü Değeri	0	2.090.339.417	3.337.732.024	2.448.829.685	7.876.901.126
Projenin Tamamlanması Halindeki Hasılatın BD	0	3.941.773.739	4.403.899.183	2.577.715.458	10.923.388.379

Projenin net bugünkü değeri 7.876.901.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu arsa üzerinde geliştirilecek projenin bugünkü değeri 7.876.901.126 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımına göre arsa değeri 3.764.264.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.7 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

İnşaat devam ettiğinden kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.8 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde geliştirilmiş projenin en verimli ve iyi kullanımı sağladığı değerlendirilmektedir.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmamaktadır

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Çalışma kapsamında projenin değerlemesi için iki yöntem kullanılmış ve takip eden tabloda mevcut ilerleme seviyesine göre değerler sunulmuştur. Projenin mevcut ilerleme seviyesine göre değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Maliyet Yöntemine Göre Proje Değeri	₺5.007.156.000
Gelir Yöntemine Göre Proje Değeri	₺7.876.901.000

Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek proje henüz tam olarak başlamadığı için arsa ve üzerinde inşaat faaliyetinin maliyetinin esas alınması daha doğru bulunmuştur. Buna bağlı olarak konu projenin değeri 5.007.156.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Projenin tamamlanması halindeki değeri ise maliyet yaklaşımına göre 7.784.046.000 TL hesaplanmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce bir değerleme çalışması gerçekleştirilmemiştir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesi "c" bendine göre "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."

Konu mülk için yapı ruhsatı alınmış ve inşaat çalışmalarına başlanmış ve %15 seviyesine kadar inşaat çalışmaları ulaşmış durumdadır.

Bu şartlar altında konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne gayrimenkul projesi olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde inşa edilecek projeye yönelik olarak yapı ruhsatı alınmış olup inşaat çalışmaları devam etmektedir. Bu şartlar altında konu taşınmazın tapudaki niteliği, mevcut durumu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne dahil edilme niteliği bir biri ile uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle

Projenin İlerleme Seviyesine Göre Pazar Değeri

(KDV Hariç)	₺5.007.156.000
(KDV Dâhil)	₺6.008.587.200

3. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
4. KDV oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan	**Onaylayan**
Kemal ÇETİN	Dilek YILMAZ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404903	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400566

9 EKLER

1. İmar Durum Belgesi
2. Yapı Ruhsatları
3. Mimari Proje Kapak Sayfası ve Vaziyet Planı
4. Fotoğraflar
5. İnşaat İlerleme Tablosu
6. Lisans Belgeleri Fotokopileri
7. Mesleki Tecrübe Belgesi
8. Tapular
9. Takbis Belgeleri