KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL- KARTAL LOCA ve 1-LOCA 2 PROJELERİ

23 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN

DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.01.2026

Değer Tarihi: 31.12.2025

Rapor Numarası: KLRGY-2025-00003

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.
Değerleme Tarihi:	**:**	31.12.2025
Rapor Tarihi	**:**	08.01.2026
Rapor Numarası	**:**	KLRGY-2025-00003
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	**:**	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi 11371 Ada 184 Parseldeki Loca 1 Projesinde bulunan 12 adet bağımsız bölüm ile 11466 Ada 105 Parselde yer alan Loca 2 Projesinde 11 adet bağımsız bölüm
Çalışmanın Konusu	**:**	Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	**:**	Atalar Mah. Kartopu Sok. No:1a (Kaan Sok. No: 9) Referans Kartal Loca Projesi
Değerlenme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	**:**	11371 Ada 184 Parsel: 8.388,58 m^2 11466 Ada 105 Parsel 4.291,85 m^2
Değerlenme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Alanı	**:**	Loca 1 Projesi 3.176,55 m^2 Loca 2 Projesi 2.052,27 m^2
Değerlenme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	**:**	Konut + Ticaret

31.12.2025 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	**639.545.000**
KDV Dâhil	**705.887.110**

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası(TL)ı
KDV Hariç	**3.568.000**
KDV Dâhil	**4.281.600**

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı net alanı 150 m^2'yi aşan konutlarda ve ticari gayrimenkullerde %20, net alanı 150 m^2 altındaki konutlar için %1 olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- 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 (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında 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 1

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü 1

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri 1

1.3 Değerleme Tarihi 1

1.4 Dayanak Sözleşmesi 1

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 1

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 2

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 2

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 2

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 2

2.4 İşin Kapsamı 2

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI 3

3.1 Değer Tanımları 3

3.1.1 Pazar Değeri 3

3.1.2 Pazar Kirası 3

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı 3

3.2.1 Pazar Yaklaşımı 3

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı 4

3.2.3 Gelir Yaklaşımı 5

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 6

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm 6

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu 10

4.2.1 Kartal İlçesi 11

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 13

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler 13

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 15

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki 17
5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 19
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 19
5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi 20
5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar 21
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri 23
5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 23
5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 24
5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 24
5.11 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 24
5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri 24
5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler 25
5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu 25
6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ 26
6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 26
6.2 SWOT Analizi 26
6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları 26
6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri 27
6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar 27
6.5.1 Pazar Yaklaşımı 28
6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri 28

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı 35
6.5.3 Gelir Yaklaşımı 35
6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 42
6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 42
6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi 42
6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 42
7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 43
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması 43
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 43
7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler 43
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 43
7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş 44
7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 44
8 SONUÇ 45
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 45
8.2 Nihai Değer Takdiri 45
9 EKLER 46

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2026

Rapor Numarası : KLRGY-2025-00003

Raporun Türü : İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi 11371 Ada 184 Parseldeki Loca 1 Projesinde bulunan 12 adet bağımsız bölümler ile 11466 Ada 105 Parseldeki Yer alan 11 adet bağımsız bölümün Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme 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 sözleşmeye istinaden 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 Mah. Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2 Şişli / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi 11371 Ada 184 Parseldeki Loca 1 Projesinde bulunan 12 adet bağımsız bölümler ile 11466 Ada 105 Parselde yer alan 11 adet bağımsız bölümün güncel pazar değeri ve pazar kirasının tespitine yönelik 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

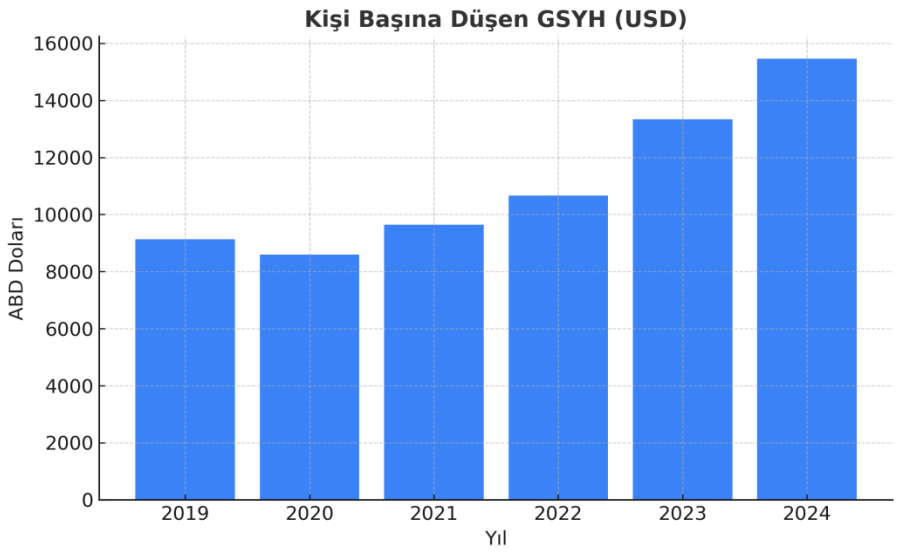
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

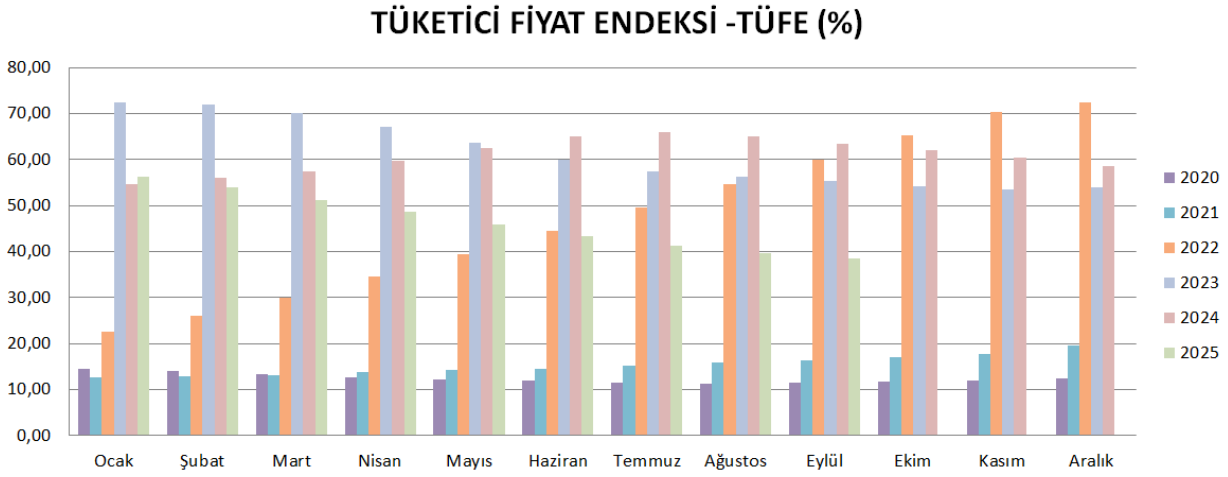
Bununla birlikte, Türkiye ekonomisi yüksek enflasyon ve döviz kuru dalgalanmaları gibi yapısal sorunlarla mücadele etmeye devam etmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda uygulanan sıkı para politikaları sayesinde %50 seviyelerine gerilese de 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 en

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

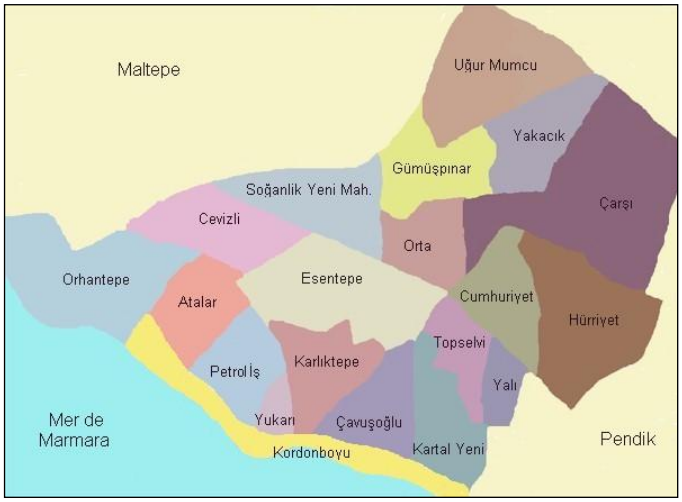
görülmektedir. Ancak döviz bazında değerini koruyan Türk gayrimenkul piyasası, özellikle Orta Doğu, Rusya ve Avrupa'daki yatırımcılar açısından hâlâ cazip konumdadır.

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.

4.2.1 Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Marmara Denizi kıyısında ve Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında konumlanmış önemli bir yerleşim alanıdır. Mücavir alanlarıyla birlikte yaklaşık 48 km² yüzölçümüne sahip olan ilçe; batısında Maltepe, kuzeyinde Sancaktepe, kuzeydoğusunda Sultanbeyli ve doğusunda Pendik ilçeleriyle çevrilidir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, Kartal İlçesi'nin 2024 yılı sonu nüfusu 475.859 kişidir.

Ulaşım olanakları bakımından oldukça gelişmiş bir yapıya sahip olan Kartal'da denizyolu, karayolu ve demiryolu bağlantıları bir arada bulunmaktadır. İlçe, Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na yaklaşık 15 dakikalık bir mesafede yer almakta olup, Adalar'a vapur ve Yalova'ya deniz otobüsü seferleri düzenlenmektedir. Ayrıca E-5 Karayolu ve otoban bağlantıları sayesinde Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'ne erişim oldukça kolaydır.

Kadıköy–Kartal Metro Hattı, 2012 yılında tamamlanarak hizmete açılmış ve ilçenin ulaşım altyapısını güçlendirmiştir. Bu hat sayesinde Kartal'dan Kadıköy'e ve Marmaray hattına doğrudan bağlantı

sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra Haydarpaşa–Gebze banliyö hattı ve Haydarpaşa–Adapazarı ekspres seferleri de ilçeden geçmektedir.

Kartal'da yaşayan nüfus, hem kent hem de kırsal kültürün izlerini taşımaktadır. İlçe halkının büyük bölümünü sanayi ve hizmet sektörlerinde çalışan işçiler, küçük esnaflar ve imalatçılar oluşturmaktadır. Kartal, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda sanayi tesislerinin en yoğun bulunduğu ilçelerden biri olma özelliğini sürdürmektedir.

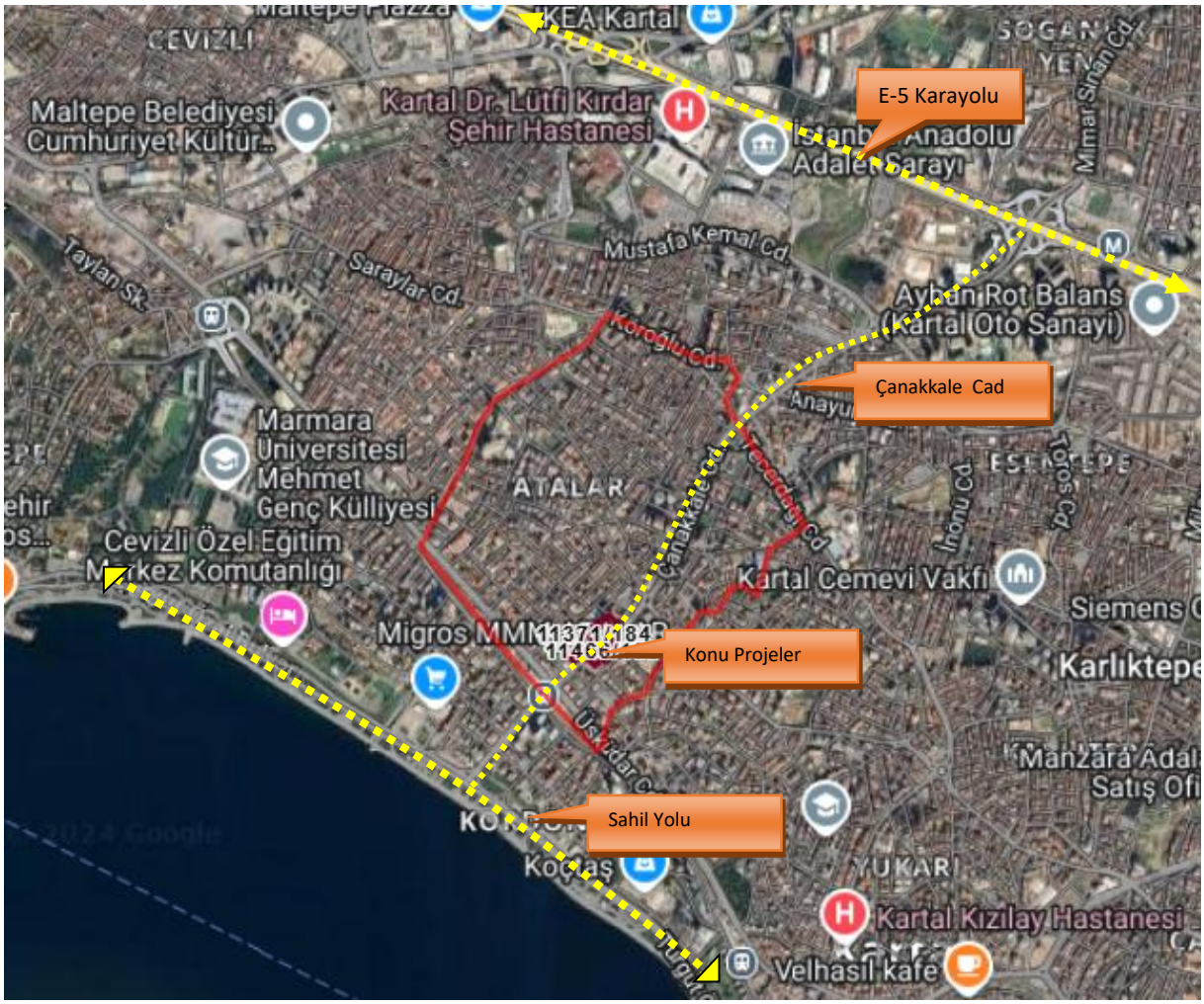
Son yıllarda bölgede alışveriş merkezleri, ofis binaları ve modern konut projeleri ile birlikte kentsel dönüşüm faaliyetleri hız kazanmıştır. Bu gelişmeler, ilçenin ticari hayatını canlandırmış, sosyoekonomik yapısını daha da güçlendirmiştir.

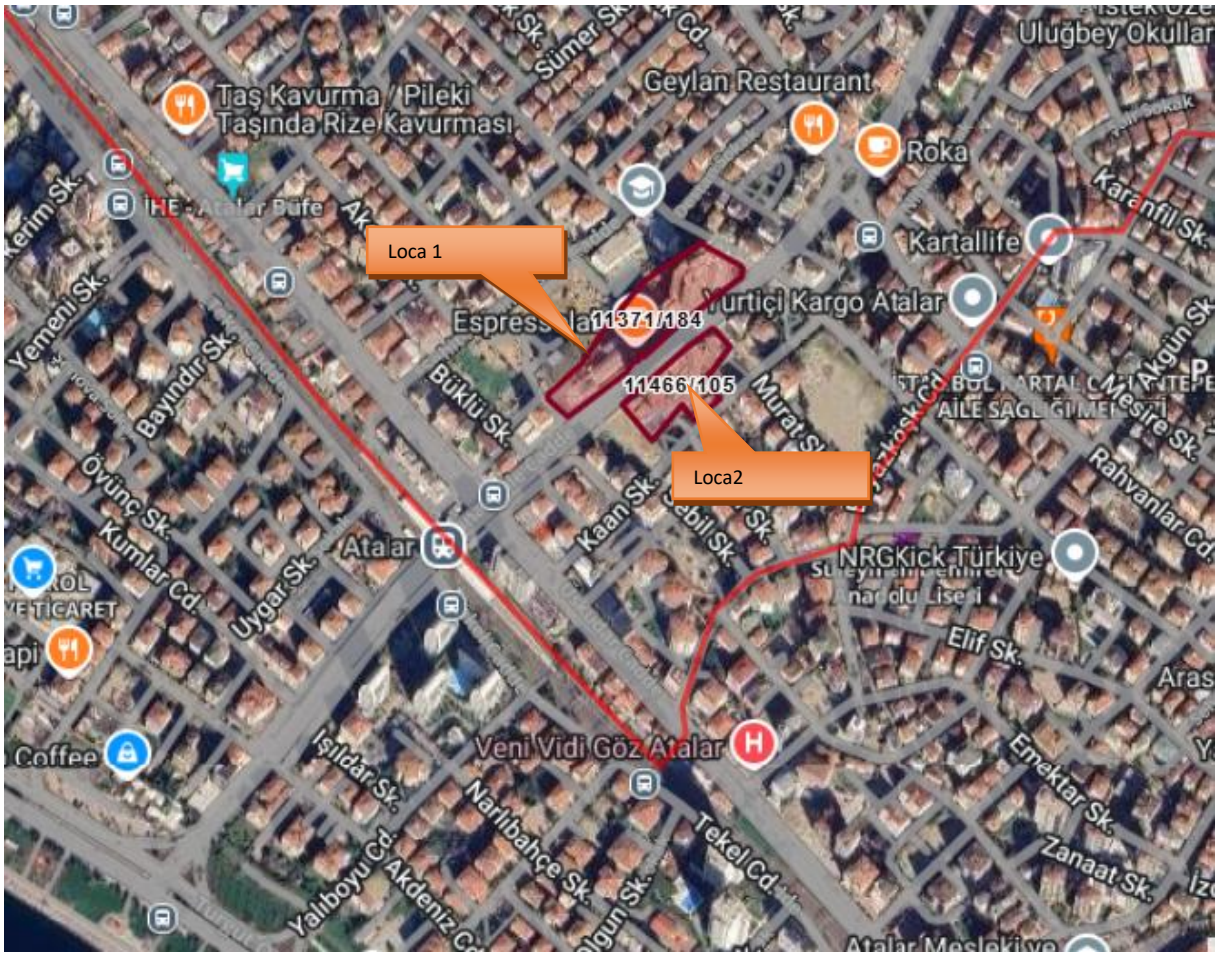
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller 11371 ada 184 parsel ve 11466 ada ve 105 parsel Atalar Mahallesi Çanakkale Caddesi cephelidir. Konu parseller üzerinde Loca 1 ve Loca 2 projeleri gerçekleştirilmiştir. İki parsel arasından Çanakkale Caddesi geçmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlara Kadıköy'den Kartal yönüne Turgut Özal Bulvarı üzerinde ilerlenirken Çanakkale Caddesi'ne dönülerek ve 500 metre boyunca düz devam edilerek ulaşılmaktadır.





Değerleme Konusu Projelerin Yakın Plan Uydu Haritası

11371 Ada 184 no'lu Parselde Loca 1, 11466 Ada 105 Parsel üzerinde ise Loca 2 projesi yer almaktadır. Loca 1 projesi 224 adet bağımsız bölümden, Loca 2 proje 176 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projelerde konut ve ticari birimler planlanmıştır.

Taşınmazların yakın civarında ağırlıklı olarak konut ve yakın çevreye hizmet verecek zemin katta yer alan ticari kullanımlı dükkânların olduğu görülmüştür. Taşınmazların yakın civarındaki konutlar Eski deprem yönetmeliğine göre yapıldığı için birçoğunun parsel veya ada bazında yıkılıp yenilendiği gözlenmiştir.

Konu taşınmazların bulunduğu noktadan hem D-100 (E-5) Karayoluna hem de sahil yoluna erişim oldukça kolaydır. Taşınmazların sahil yoluna mesafesi 500 metre civarında D-100 (E-5) karayoluna mesafesi 2 km civarındadır.

Taşınmazların yakın civarında, Kartal Atalar Teknik ve Endüstri Lisesi, Atalar Tren İstasyonu, Şehit Öğretmen Hüseyin Ağırman Teknik ve EML, İstek Özel Uluğbey Lisesi, Süleyman Şah Üniversitesi Hayriye Dumankaya Yerleşkesi, Cordella Twins Projesi, Vadi Kule Evleri, Petunya Evleri yer, Royal Towers almaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Kartal	Kartal
Mahallesi	:	Atalar	Atalar
Pafta No	:		
Ada No	:	11371	11466
Parsel No	:	184	105
Yüzölçümü	:	8.388,66 m²	4.291,86 m²
Ana Taşınmazın Niteliği	:	29 Katlı Betonarme A Blok Bina, 9 Katlı Betonarme B Blok Bina, 9 Katlı Betonarme C Blok Bina, 3 Katlı Betonarme D Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası	24 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

Ana taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerleme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda verilmiştir.

11371 Ada 184 Parsel - Loca 1 Projesinde Bulunan Taşınmazlar

Blok	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı	Maliki
A	1. Normal Kat	3	Mesken	1464000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	4. Normal Kat	23	Mesken	3100000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	4. Normal Kat	30	Mesken	3303000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	21. Normal Kat	159	Mesken	2618000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	23. Normal Kat	173	Mesken	5585000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	24. Normal Kat	174	Mesken	5080000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	24. Normal Kat	175	Mesken	5502000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	Zemin Kat+ Asma Kat	176	Depolu Asma Katlı Dükkan	4847000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin Kat	2	Mesken	2920000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	Zemin Kat + 1.Normal Kat	14	Depolu Dükkân	4593000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C	1. Normal Kat	16	Depolu Dükkân	2931000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
D	Zemin Kat	7	Depolu Dükkân	3925000 / 397063240	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

11466 Ada 105 Parsel - Loca 2 Projesinde Bulunan Taşınmazlar

Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı	Maliki
Zemin Kat ve 1. Normal Kat	170	Depolu Dükkan	3075000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	172	Depolu Dükkan	1975000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	173	Depolu Dükkan	2264000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	174	Depolu Dükkan	2599000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1. Normal Kat	175	Depolu Dükkan	2052000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1. Normal Kat	176	Depolu Dükkan	2486000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2. Normal Kat	5	Mesken	2052000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2. Normal Kat	6	Mesken	2398000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı	Maliki
3. Normal Kat	12	Mesken	1290000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3. Normal Kat	18	Mesken	1757000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3. Normal Kat	19	Mesken	1647000 / 223176720	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web tapu sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

11371 Ada 184 Parsel- Loca 1 Projesinde Bulunan Taşınmazlar

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken

Beyanlar Hanesinde:

- Kİ den KM ne çevrilmiştir. Tarih: 02-09-2024 Yevmiye No: 30483
- Yönetim Planı: 02.02.2022 Tarih: 19-04-2022 Yevmiye No: 16174

Şerhler Hanesinde

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (51,35 m² Trafo Merkezi ve Kablo geçiş yeri) (28.09.2022 tarih, 40144 yevmiye)

A Blok 12 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde

Beyanlar Hanesinde

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. Tarih. 14-06-2022 Yevmiye No: 25705

Şerhler Hanesinde

- Satış vaadi vardır. Vaat Bedeli: 4.166.793,8 TL Tarih: 14-06-2022 Yevmiye No: 25705

A Blok 20 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde

Beyanlar Hanesinde

- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. Tarih: 09-06-2022 Yevmiye No: 25123

Şerhler Hanesinde

- Satış vaadi vardır. Vaadi Bedeli: 4.227.845, 05 TL Tarih: 09-06-2022 Yevmiye No: 25123

A Blok 84 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde

Beyanlar Hanesinde

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. Tarih: 03-06-2022 Yevmiye No: 23593

Şerhler Hanesinde

- Satış vaadi vardır. Vaadi Bedeli: 4.387.010, 32 TL Tarih: 03-06-2022 Yevmiye No: 23593

A Blok 103 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde

Beyanlar Hanesinde

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. Tarih: 07.06.2022 Yevmiye No: 24302

Şerhler Hanesinde

- Satış vaadi vardır. Vaadi Bedeli: 4.387.010, 32 TL Tarih: 07.06.2022 Yevmiye No: 24302

A Blok 159 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde

Beyanlar Hanesinde

- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. Tarih: 10.06.2022 Yevmiye No: 25249

Şerhler Hanesinde

- Satış vaadi vardır. Vaadi Bedeli: 7.375.850 TL Tarih: 10.06.2022 Yevmiye No: 25249

11466 Ada 105 Parsel - Loca 2Projesinde Bulunan Taşınmazlar

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken

Beyanlar Hanesinde

- Kat İrtifakından den Kat Mülkiyetine çevrilmiştir
- Tarih: 06-02-2024 Yevmiye No: 4777
- Yönetim Planı: 09.02.2022 Tarih: 16-02-2022 Yevmiye No: 6390

Şerhler Hanesinde

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (51,35 m² Trafo Merkezi ve Kablo geçiş yeri) (28.09.2022 tarih, 40144 yevmiye)

173 ve 174 Numaralı Bağımsız Bölümler üzerinde

Şerhler Hanesine

- 22800000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (12/08/2025 başlangıç tarihli 10 yıllık kira şerhi; 18.09.2025 tarih ve 38623 yevmiye ile

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

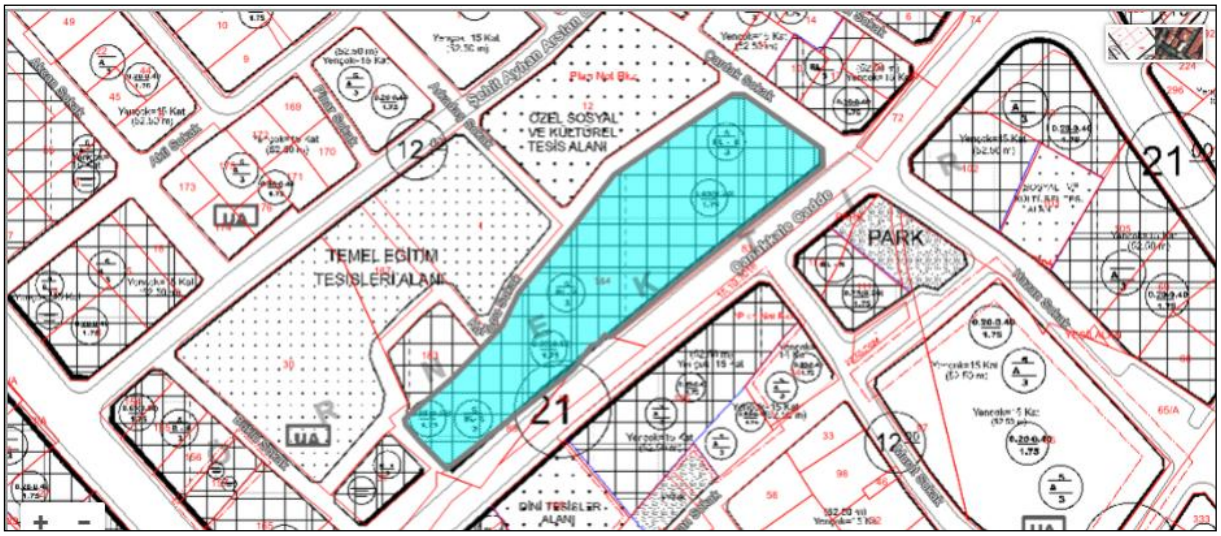
11371 Ada 184 Parselde 2022 yılında yönetim planı değişikliği olmuş 2024 yılında ise kat mülkiyeti kurulmuştur. 11371 Ada 184 Parseldeki bazı taşınmazlar üzerine 2022 yılında satış vaadi sözleşmeleri ve yabancıya satışlar ile ilgili şerhler ve beyanlar eklemiştir.
11466 Ada 105 Parselde ise 2022 yılında yönetim planı değişikliği olmuş 2024 yılında ise kat mülkiyeti kurulmuştur. 11466 Ada 105 Parseldeki 173 ve 174 numaralı taşınmazlara 2025 yılında kira şerhi eklenmiştir.

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

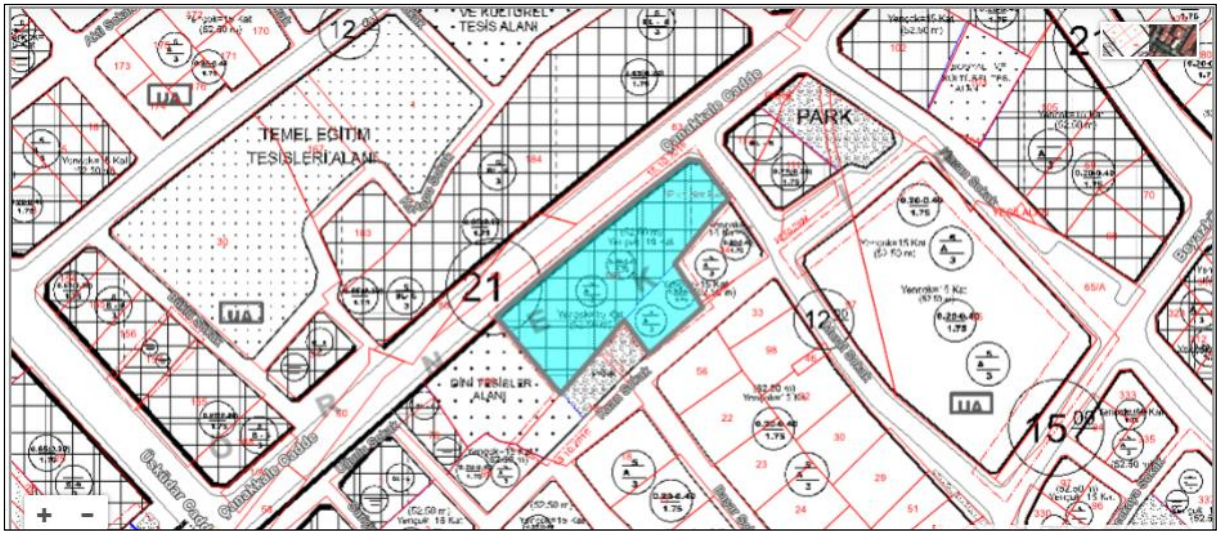
Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 26. Maddesinde tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler maddesinde Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri 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.
11371 Ada 184 Parsel no'lu parselde 84 Nolu, 103 No'lu ve 159 No'lu Bağımsız Bölümlerde satış vaadi sözleşmeleri tapuya işlenmiş olup, tapu kayıtları açısından olumsuz bir durum yaratmamaktadır. 11466 Ada 105 Parseldeki 173 ve 174 numaralı taşınmazlara kira şerhi eklenmiş olup, tapu kayıtları açısından olumsuz bir durum yaratmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre değerlemeye konu 11371 ada, 184 parsel 19.04.2013 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ve 26.10.2020 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 6 kat, Blok Nizam, Taks:0,20-0,65 Kaks: 1,75 Ticaret + Konut alanında kalmaktadır. Plan notlarının B.2.2. maddesine istinaden, kat adedi verilen Ticaret+Konut blok yapılanmalarda kat adedi iptal edilerek Taks Değeri: 0,20-0,40 aralığında serbest bırakılmış olup, demiryolu güneyindeki adalarda Yençok=10 kat, kuzeyindeki adalarda Yençok=15 kat olarak belirlenmiştir) yapılaşma şartlarında ticaret + konut alanında kalmaktadır. Plan notlarının A.39 maddesine göre 5.000 m²'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir. "5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulama yapılır."



11466 ada 105 parsel 19.04.2013 / 18.10.2016 - 26.10.2020 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda / Plan Tadilatı'nda kısmen TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 1,75, 5/A-/3 Yençok : 15 kat (52.50m) yapılanma şartlarında ''Konut + Ticaret'' Alanında kısmen ise TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 1,75, 5/A-/3, Yençok: 15 (52.50 m.) yapılanma şartlarında ''Konut'' alanında yer almaktadır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede her iki proje içinde iskân belgesinin alındığı görülmüştür.

Alınmış olan ruhsatlar ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

RUHSAT BİLGİLERİ

11371 Ada 184 Parsel

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m²)
A	12.05.2017	2-066	Yeni Yapı	Konut+ İşyeri	7	178	185	5A	33.557
B	12.05.2017	2-066	Yeni Yapı	Konut+ İşyeri	5	14	19	4A	5.455
C	12.05.2017	2-066	Yeni Yapı	Konut+ İşyeri	4	14	18	4A	6.881
D	12.05.2017	2-066	Yeni Yapı	Konut+ İşyeri	2	0	2	3B	2.753
A	29.03.2019	150	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	7	178	185	5A	33.557
B	29.03.2019	150	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	5	14	19	5A	5.455
C	29.03.2019	150	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	4	14	18	4A	6.881
D	29.03.2019	150	İsim Değişikliği	Konut+ İşyeri	2	0	2	4A	2.753
Toplam									**48.646**

11371 Ada 184 Parsel

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m2)
A	16.07.2021	324	Tadilat	Konut+İşyeri	7	175	182	5A	33.860
B	16.07.2021	324	Tadilat	Konut+İşyeri	5	14	19	4A	4.545
C	16.07.2021	324	Tadilat	Konut+İşyeri	4	12	16	4A	6.722
D	16.07.2021	324	Tadilat	İşyeri	7	0	7	3B	2.619
Toplam					**23**	**201**	**224**		**47.746**

11371 Ada 184 Parsel

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m²)
A	22.11.2021	541	İsim Değişikliği	Konut+İşyeri	7	175	182	5A	33.860
B	22.11.2021	541	İsim Değişikliği	Konut+İşyeri	5	14	19	4A	5.445
C	22.11.2021	541	İsim Değişikliği	Konut+İşyeri	4	12	16	4A	6.722
D	22.11.2021	541	İsim Değişikliği	İşyeri	7	0	7	3B	2.619
Toplam					**23**	**201**	**224**		**48.646**

11371 Ada 184 Parsel

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m²)
A	13.04.2023	96	İsim Değişikliği	Konut+İşyeri	7	175	182	5A	33.860
B	13.04.2023	96	İsim Değişikliği	Konut+İşyeri	5	14	19	4A	5.445
C	13.04.2023	96	İsim Değişikliği	Konut+İşyeri	4	12	16	4A	6.722
D	13.04.2023	96	İsim Değişikliği	İşyeri	7	0	7	3B	2.619
Toplam					**23**	**201**	**224**		**48.646**

11371 Ada 184 Parsel

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m²)
A	5.12.2023	418	İsim Değişikliği	Konut+İşyeri	7	175	182	5A	33.860
B	5.12.2023	418	İsim Değişikliği	Konut+İşyeri	5	14	19	4A	5.445
C	5.12.2023	418	İsim Değişikliği	Konut+İşyeri	4	12	16	4A	6.722
D	5.12.2023	418	İsim Değişikliği	İşyeri	7	0	7	3B	2.619
Toplam					**23**	**201**	**224**		**48.646**

11466 Ada 105 Parsel Ruhsatları

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m²)
	30.09.2017	6-120	Yeni Yapı	Konut+İşyeri	16	165	181	5A	29.119,61
	31.12.2019	456	İsim Değişikliği	Konut+İşyeri	16	165	181	5A	29.119,61
	1.12.2020	361	İsim Değişikliği	Konut+İşyeri	16	165	181	5A	29.119,61
	29.06.2021	283	İsim Değişikliği	Konut+İşyeri	9	165	174	5A	29.119,61
	16.07.2021	323	İsim Değişikliği	Konut+İşyeri	9	167	176	5A	29.016,45
Toplam					**9**	**167**	**176**	**5A**	**29.016,45**

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

11466 Ada 105 Parsel

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m²)
	8.08.2023	166	İskân	Konut+ İşyeri	9	165	176	5A	29.016,45

11371 Ada 184 Parsel

Blok	Tarih	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı (m²)
A	27.03.2024	124	İskan	Konut+İşyeri	7	175	182	5A	20.365,09
B	27.03.2024	124	İskan	Konut+İşyeri	5	14	19	4A	2.338,12
C	27.03.2024	124	İskan	Konut+İşyeri	4	12	16	4A	2.272,82
D	27.03.2024	124	İskan	İşyeri	7	0	7	3B	2.540,70
Toplam					**23**	**201**	**224**		**27.516,73**

28.09.2017 tarih ve 24585 numaralı mimari proje ile bu projenin tadilatı olan 30.06.2021 tarihli tadilat projesi dijital ortamda incelenmiştir.

Her iki etap için de 07.03.2022 tarih ve B sınıfında enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkuller için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb. durum bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi, Cumhuriyet Mah. Çetin Sok. Sanem İş Merkezi Blok No:14/1 Kartal / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Gümüşsuyu Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Kartal Belediyesi'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin bulunduğu parsellerin imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak, onaylı uygulama mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi yer almakta olup, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "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." ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

5.11 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

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

Referans Loca 1

8.388,58 m² yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilmiş olup proje tamamlanmış ve iskân belgesi alınmıştır. Ana taşınmazın niteliği 29 Katlı Betonarme A Blok Bina, 9 Katlı Betonarme B Blok Bina, 9 Katlı Betonarme C Blok Bina, 3 Katlı Betonarme D Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası olarak tescillidir. A, B,C ve D Bloktan oluşan projede 23 ofis işyeri, 201 adet konut bulunmaktadır. A Blok 5A, B ve C Blok 4A, D Blok ise 3B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

Blok	Tarih	Sayısı	Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı
A	27.03.2024	124	Konut+ İşyeri	7	175	182	5a	29
B	27.03.2024	124	Konut+ İşyeri	5	14	19	4a	9
C	27.03.2024	124	Konut+ İşyeri	4	12	16	4a	9
D	27.03.2024	124	İşyeri	7	0	7	3b	3

Referans Loca 2

4.291,86 m² yüzölçümlü parsel üzerinde yer olan projenin ana niteliği 24 Katlı Betonarme Bina ve Arsası olarak belirlenmiştir. Kat mülkiyeti kurulmuş, iskânı alınmıştır. Parsel üzerinde tek bir blok bulunmaktadır. Bu parselde tek blok inşa edilmiş olup 167 adet mesken ve 9 adet dükkân olmak üzere toplam 176 bağımsız bölüm tanımlanmıştır.

Kullanım Amacı	Ofis-İşyeri	Konut	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Sınıfı	Kat Sayısı
Konut + İşyeri	9	167	176	5A	24

Değerleme konusu taşınmazlar; Loca 1 projesinde yer alan 8 adet mesken, 4 adet işyeri, Loca 2 projesinde ise, 5 adet konut ve 6 adet işyeridir.

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu parseller Çanakkale Caddesi cephelidir.
- Parseller dikdörtgene yakın bir formda olup 184 numaralı parsel uzun ince bir yapıda, 105 numaralı parsel ise basık bir T şekline haizdir.
- Parseller düze yakın bir eğime sahiptir.
- Parsellerden 184 numaralı parsel Çanakkale Caddesine cepheli ve aynı zamanda Çardak Sokak'a da kısa kenarından cepheli olup köşe parsel olarak nitelendirilebilecek bir yapıdadır.
- 105 numaralı parsel ise Çanakkale Caddesi cepheli iken Kısa kenarından da Kaan Sokağa cepheli olup iki cepheli formdadır.
- 184 numaralı parsel üzerinde Loca 1 projesi, 105 numaralı parsel üstünde ise Loca 2 projesi bulunmaktadır.
- Loca 1 projesinde değerleme yapılacak konut alanlarının brüt alan 2.199,95 m², ticari alanların brüt alanı 976,6 m²'dir.
- Loca 2 projesinde değerleme yapılacak konut alanlarının brüt alan 1.185,9 m², ticari alanların brüt alanı 866,37 m²'dir.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Taşınmazlar kiracıları tarafından kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Konu taşınmazların yer aldığı projeler Çanakkale Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Yakın çevresindeki yapılaşma düzenlidir.
- Konu projelerin bulunduğu konumda, neredeyse zemin kat seviyesinden Marmara Denizi manzarası mevuttur.
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaydır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.

Fırsatlar

- Bölge, konut piyasası açısından gelişmektedir.
- Bölge düzenli yapılaşmış olduğu tercih gören bir lokasyondur.
- Parseller çevresindeki kentsel dönüşüm çalışmaları, bölgede bir yenilenme sağlamaktadır bu sayede bölgedeki nitelikli yapı stoku artmakta ve bölge değer kazanmaktadır.
- Uzun süredir konut ruhsatlarındaki yavaşlama, üretimi de etkilemiş olup, konut ihtiyacı her geçen gün artmaktadır.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.
- Bankaların kredilere uygulamakta olduğu yüksek faiz oranları gelecekte gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemektedir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazların konut ve dükkân nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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 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.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan konutlar ve dükkanlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

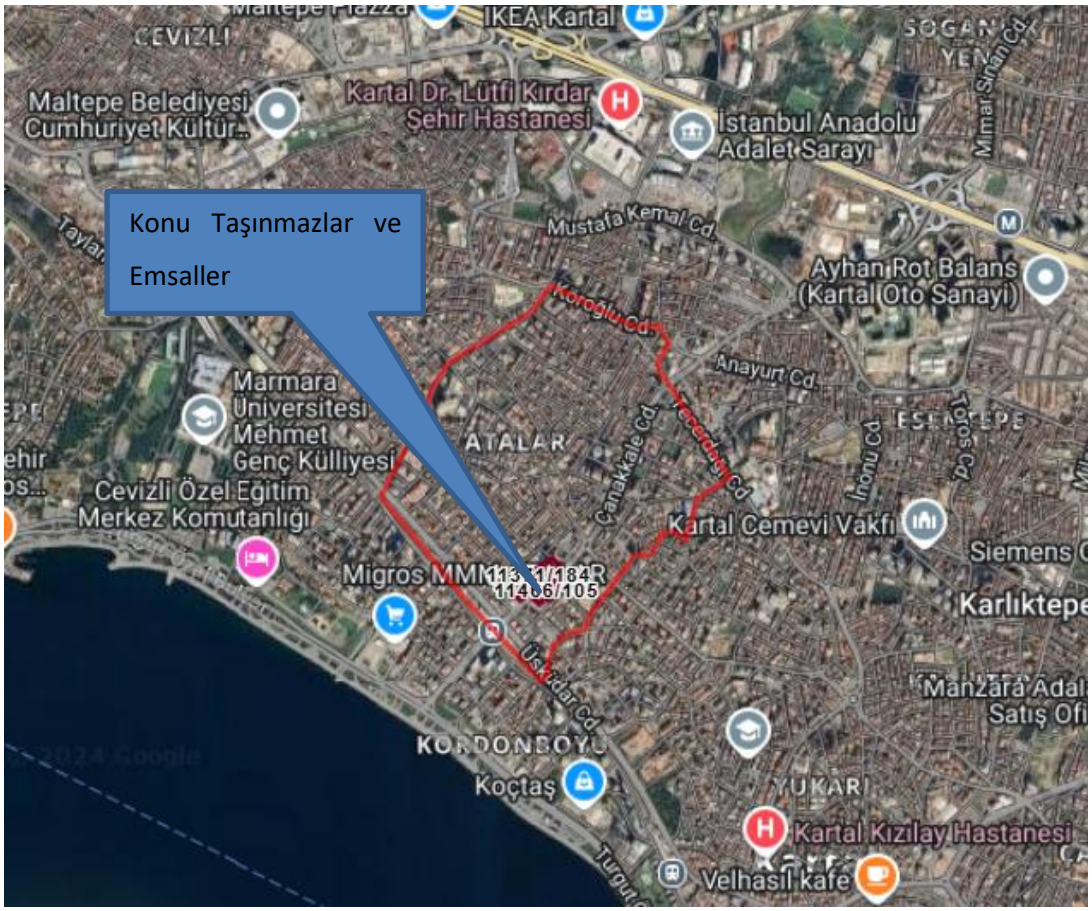
6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte konut ve dükkan emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ

Emsal	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Net (m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
1	Referans Loca	2+1 tipi 3. kat konut	75	62	8.750.000	116.667	Blue Loca 34 Gayrimenkul 0532 381 78 77
2	Referans Loca	2+1 tipi 9. katta manzaralı daire	119	81	12.600.000	105.882	MTC Proje Yatırım 0535 458 82 43
3	Referans Loca	2+1 tipi 20. katat daire	114	95	12.600.000	110.526	Blue Loca 34 Gayrimenkul 0532 381 78 77
4	Referans Loca	3+1 tipi 11 katta daire	148	117	17.500.000	118.243	Reptur 0534 279 19 33
5	Referans Loca	4+1 11 katta manzaralı daire	179	124	27.500.000	153.631	Remax Gold 0541 919 0046

Projede 2+1 tipi konutlar esas alınarak ara katlarda olmasına durumuna göre baz fiyat tespit edilmiştir. Emsallerin konumları aşağıdaki uydu görüntüsü üzerinde işaretlenmiştir.



Satılık Konutlar Emsal Krokisi

Saılık Konut	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	8.750.000	12.600.000	12.600.000	17.500.000	27.500.000
Pazarlık Payı	10%	5%	5%	5%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	7.875.000	11.970.000	11.970.000	16.625.000	23.375.000
Büyüklük (m2)	75	119	114	148	179
Birim m2 Satılık Değeri (TL)	105.000	100.588	105.000	112.331	130.587
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Manzara Düzeltmesi	0%	-5%	-3%	-3%	-5%
Kat Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-5%	-3%	-3%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	**105.000**	**95.559**	**101.850**	**108.961**	**124.057**
Ortalamatı (TL)	**107.085**				

Pazar yaklaşımı sonucunda 2+1 daire için baz birim m² değeri 107.000 TL olarak hesaplanmış olup değerlemeye konusu diğer bağımsız bölümlerin konumları ve büyüklükleri, manzaraları dikkate alınarak Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıdaki gibidir. Buna göre değerleme konusu bağımsız bölümlerin değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

LOCA 1 KONUTLAR											
BLOK ADI RUHSAT PROJE	**BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI**	**NİTELİĞİ**	**BULUNDUĞU KAT**	**ODA SAYISI**	**Satış Alanı(m2)**	**Yön**	**Konum**	**Manzara**	**Toplam Kriter Puanı**	**Değerler (TL)**	**Değerler Yuvarlanmış (TL)**
A	3	MESKEN	1	3+1	156,54	GD	Köşe	Yok	1,009	16.737.430	16.737.000
A	23	MESKEN	4	4+1	270,80	KB	Köşe	Yok	1,010	28.717.622	28.718.000
A	30	MESKEN	4	3+1	281,88	GD	Köşe	Yok	1,031	30.799.442	30.799.000
A	159	MESKEN	21	4+1	173,09	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,219	22.141.831	22.142.000
A	173	MESKEN	23	5+1	345,41	GD	Köşe	Deniz Manzarası	1,261	44.796.091	44.796.000
A	174	MESKEN	24	5+1	348,26	KD	Köşe	Deniz Manzarası	1,245	44.589.719	44.590.000
A	175	MESKEN	24	5+1	350,57	GD	Köşe	Deniz Manzarası	1,270	45.782.616	45.783.000
C	2	MESKEN	ZEMİN	4+1	273,40	GD	Köşe	Yok	0,998	28.639.330	28.639.000
TOPLAM					**2.199,95**					**262.204.083**	**262.204.000**

LOCA 2 KONUTLAR									
BULUNDUĞU KAT	**BAĞIMSIZ BÖLÜM NO**	**NİTELİĞİ**	**SATIŞ BRÜT ALANI**	**Yön**	**Konum**	**Demiz Manzarası**	**Toplam Kriter Puanı**	**Değerler (TL)**	**Değerler Yuvarlanmış (TL)**
2	5	MESKEN	179,28	KB	Köşe	yok	0,996	18.930.839	18.931.000
2	6	MESKEN	178,27	GD	Köşe	Yok	1,016	19.200.145	19.200.000
3	12	MESKEN	167,69	GD	Köşe	yok	1,023	18.191.155	18.191.000
3	18	MESKEN	170,57	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,053	19.047.876	19.048.000
3	19	MESKEN	170,57	GD	Köşe	Deniz Manzarası	1,074	19.428.834	19.429.000
TOPLAM			**866,37**					**94.798.849**	**94.799.000**

Ardından ticari alanlar için emsal mülkler incelenmiştir. Emsal satılık dükkân verileri aşağıdaki tabloda paylaşılmıştır.

EMSAL	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alan	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
1	Üsküdar Cad. Yakın konumda	Yeni tamamlanmış binada cadde dükkan	85	85	9.900.000	116.471	CD One 0532 245 12 75
2	Üsküdar Caddesi üzerinde dükkan	Kurumsal kiracılı asma kat ve depolu dükkan	1486	916,7	177.000.000	193.091	Space İstanbul Gayrimenkul 0532 665 65 24
3	Halit Paşa Cad. üzeri	Yeni tamamlanmış binada cadde dükkan	80	80	7.500.000	93.750	Horus Gayrimenkul 0538 479 90 00
4	Rahvanlar Caddesi üzeri	Bodrum katlı (eski satış ofisi) dükkan	525	211,7	40.250.000	190.157	Teknik Holding 0552 631 72 83

Doğru karşılaştırma yapabilmek için, asma katlar %50, depo alanları %33, ön kullanım alanları %20 oranında zemin kata indirgenmiştir. Bu metrekareler üzerinden baz birim satış fiyatı oluşturulmuştur.

Satılık Dükkan	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satılık Fiyatı (TL)	9.900.000	177.000.000	7.500.000	40.250.000
Pazarlık Payı	10%	10%	5%	25%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	8.910.000	159.300.000	7.125.000	30.187.500
Büyüklük (m2)	85	916,7	80	211,666667
Birim Metrekare Satış Fiyatı	104.824	173.782	89.063	142.618
Konum Düzeltmesi	30%	-30%	30%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	10%	0%	0%
Yaş/İnşaat Kalitesi	5%	0%	15%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	*35%*	*-20%*	*45%*	*10%*
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	*141.512*	*139.025*	*129.141*	*156.880*
Ortalama	141.639 TL			

Konu taşınmazlar için baz birim satış fiyatı 141.639 TL olarak belirlenmiş, ardından şerefiye kurgusu ile değerleri saptanmıştır.

LOCA 1 TİCARİ									
BLOK ADI	**BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI**	**NİTELİĞİ**	**Satış Alanı (m2)**	**Düzeltilmiş Alan (m2)**	**Köşe Olma Durumu**	**Konum**	**Toplam Kriter Puanı**	Değerler (TL)	Değerler Yuvarlanmış (TL)
A	176	Ticari	262,5	225	Köşe	4	0,96	30.636.034	30.636.000
C	14	Ticari	242	246,25	Ara	5	0,70	24.322.579	24.323.000
C	16	Ticari	153,1	155,35	Ara	1	1,12	24.584.706	24.585.000
D	7	Ticari	319	319	Ara	3	1,10	49.562.601	49.563.000
			976,6	**945,6**				**129.105.920**	**129.107.000**

LOCA 2 TİCARİ									
BULUNDUĞU KAT	**BAĞIMSIZ BÖLÜM NO**	**NİTELİĞİ**	**Satış Alanı (m2)**	**Düzeltilmiş Alan (m2)**	**Köşe Olma Durumu**	**Konum**	**Toplam Kriter Puanı**	**Değerler (TL)**	**Değerler Yuvarlanmış (TL)**
Zemin Kat Ve 1. Normal Kat	170	Depolu Dükkan	241,5	197,45	Ara	5	0,95	26.511.573	26.512.000
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	172	Depolu Dükkan	200,4	162,25	Ara	1	1,02	23.543.229	23.543.000
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	173	Depolu Dükkan	199,8	176,25	Ara	3	1,00	24.857.510	24.858.000
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	174	Depolu Dükkan	242,3	209,95	Ara	4	0,98	29.072.869	29.073.000
1. Normal Kat	175	Depolu Dükkan	142,3	142,3	Ara	2	1,09	21.908.139	21.908.000
1. Normal Kat	176	Depolu Dükkan	159,6	159,6	Köşe	1	1,22	27.541.266	27.541.000
			1185,9	**1047,8**				**153.434.586**	**153.435.000**

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümler ile ilgili olarak yeteri kadar satılık kiralım emsal bilgisine ulaşıldığından bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. 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.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

Konutlar için kira değer tespiti yapılmak üzere emsaller incelenmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Net (m2)	Aylık Kira (TL)	Aylık Birim Kira (TL/m2)	Kaynak
1	Referans Loca	19. kat 2+1	75	57	44.500	593	Blue Loca 34 Gayrimenkul 0505 209 87 17
2	Referans Loca	3 kat 2+1	75	62	45.000	600	Blue Loca 34 Gayrimenkul 0505 209 87 17
3	Referans Loca	14 kat 2+1	75	55	50.000	667	Emlak Club Ataşehir 0507 849 94 94
4	Referans Loca	10. Kat 3+1	158	125	75.000	475	Emlak Club Ataşehir 0507 849 94 94
5	Referans Loca	6. Kat 2+1	120	95	65.000	542	Rose Emlak 0530 405 61 46

Projede 2+1 tipi konutlar esas alınarak ara katlarda olmasına durumuna göre aylık baz kira fiyatı tespit edilmiştir.

Emsallerin konumları aşağıdaki uydu görüntüsü üzerinde işaretlenmiştir.

Kiralık Konutlar Emsal Krokisi

Kiralık Konut	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kira Fiyatı (TL)	44.500	45.000	50.000	75.000	65.000
Pazarlık Payı	5%	10%	15%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri (TL)	42.275	40.500	42.500	71.250	58.500
Büyüklük (m2)	75	75	75	158	120
Birim m2 Kirası (TL)	564	540	567	451	488
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	5%	3%
Kat Düzeltmesi	-3%	0%	0%	0%	0%
Manzara Düzeltmesi	0%	0%	-5%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-3%	0%	-5%	0%	3%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	**547**	**540**	**538**	**451**	**502**
Ortalama (TL)	**516**				

2+1 ara katlarda yer alan daireler için baz kira değeri belirlenmiş ve ardından şerefiyelendirme yapılarak kira değerleri saptanmıştır. Projede satışta olan konutların satış ve kira değerleri kıyaslandığında geri dönüş süresinin 20 yıl olduğu saptanmıştır. Gelir yöntemine göre değer hesaplanırken bu veriden faydalanılmıştır.

LOCA 1													
Blok Adı Ruhsat Proje	**Bağımsız Bölüm Numarası**	**Niteliği**	**Bulunduğu Kat**	**Oda Sayısı**	**Satış Alanı(M2)**	**Yön**	**Konum**	**Manzara**	**Toplam Kriter Puanı**	**Aylık Kira Değeri (TL)**	**Aylık Yuvarlanmış Kira Değeri (TL)**	**Geri Dönüş Süresi (Yıl)**	**Gelir Yöntemine Göre Değer(TL)**
A	3	Mesken	1	3+1	156,54	Gd	Köşe	Yok	1,009	76.596	77.000	20	18.480.000
A	23	Mesken	4	4+1	270,80	Kb	Köşe	Yok	1,010	119.970	120.000	20	28.800.000
A	30	Mesken	4	3+1	281,88	Gd	Köşe	Yok	1,031	127.380	127.000	20	30.480.000
A	159	Mesken	21	4+1	173,09	Kb	Köşe	Deniz Manzarası	1,219	100.315	100.000	20	24.000.000
A	173	Mesken	23	5+1	345,41	Gd	Köşe	Deniz Manzarası	1,261	181.410	181.000	20	43.440.000
A	174	Mesken	24	5+1	348,26	Kd	Köşe	Deniz Manzarası	1,245	180.574	181.000	20	43.440.000
A	175	Mesken	24	5+1	350,57	Gd	Köşe	Deniz Manzarası	1,270	185.405	185.000	20	44.400.000
C	2	Mesken	Zemin	4+1	273,40	Gd	Köşe	Yok	0,998	119.643	120.000	20	28.800.000
					2.199,95						**1.091.000**		**261.840.000**

Loca 2											
Bulunduğu Kat	**Bağımsız Bölüm No**	**Niteliği**	**Satış Brüt Alanı**	**Yön**	**Konum**	**Deniz Manzarası**	**Toplam Kriter Puanı**	**Aylık Kira Değeri (TL)**	**Aylık Yuvarlanmış Kira Değeri (TL)**	**Geri Dönüş Süresi (Yıl)**	**Gelir Yöntemine Göre Değer(TL)**
2	5	MESKEN	179,28	KB	Köşe	Yok	0,996	84.061	84.000	20	20.160.000
2	6	MESKEN	178,27	GD	Köşe	Yok	1,016	85.257	85.000	20	20.400.000
3	12	MESKEN	167,69	GD	Köşe	Yok	1,023	81.584	82.000	20	19.680.000
3	18	MESKEN	170,57	KB	Köşe	Deniz Manzarası	1,053	86.298	86.000	20	20.640.000
3	19	MESKEN	170,57	GD	Köşe	Deniz Manzarası	1,074	88.024	88.000	20	21.120.000
Toplam			866,37					425.223	425.000		102.000.000

Ardından kiralık dükkan emsalleri incelenmiştir. Doğru karşılaştırma yapabilmek için, asma katlar %50, depo alanları %33, ön kullanım alanları %20 oranında zemin kata indirgenmiştir. Bu metrekareler üzerinden aylık baz birim kira fiyatı oluşturulmuştur.

Emsal	Yeri	Özellikleri	Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alan	Kira (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
1	Referans Loca Ön Cephe Dükkan	iki dükkan birleşil	240	240	300.000	1.250	Max Seos Gayrimenkul 0532 317 44 83
2	Çanakkele Caddesi	Cadde üzeri yakın konumda asma katlı dükkan	250	200	255.000	1.275	Acarkent Remax 7tepe 0532 522 32 57
3	Tekel Cad. İstasyona yakın	cadde üzeri düz ayak dükkan	22	22	39.000	1.773	Remax Balance 0532 640 47 87
4	Çanakkele Caddesi	Cadde üzeri daha yukarıda asma katlı dükkan	400	285	280.000	982	İnincest to Sipahi 0544 825 42 00
5	Çanakkele Caddesi	Cadde üzeri daha yukarıda asma katlı dükkan	430	216	190.000	878	Bircan Gayrimenkul 0543 891 73 41

Kiralık Dükkân	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	300.000	255.000	39.000	280.000	190.000 TL
Pazarlık Payı	15%	10%	20%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	255.000	229.500	31.200	252.000	171.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m²)	240	200	22	285	216
Birim m² Kirası	1063	1148	1418	884	790
Konum Düzeltmesi	0%	0%	-10%	5%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-10%	0%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	*0%*	*0%*	*-20%*	*5%*	*10%*
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	*1063*	*1148*	*1135*	*928*	*869*
Ortalama	1.028 TL				

Dükkan nitelikli taşınmazlar için aylık baz kira oluşturulmuş ardından şerefiye kurgusu ile değerleri saptanmıştır. Bölgede satılık ve kiralık dükkan fiyatları üzerinden geri dönüş süresi 15 yıl olarak belirlenmiş ve gelir yöntemine göre değerde bu veriden faydalanılmıştır.

LOCA 1											
BLOK ADI	**BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI**	**NİTELİĞİ**	**Satış Alanı (m2)**	**Düzeltilmiş Alan (m2)**	**Köşe Olma Durumu**	**Konum**	**Toplam Kriter Puanı**	**Aylık Kira Değeri (TL)**	**Aylık Yuvarlanmış Kira Değeri (TL)**	**Geri Dönüş Süresi (YIL)**	**Gelir Yöntemine Göre Değer(TL)**
A	176	Ticari	262,5	225	Köşe	4	0,96	222.459	222.000	15	39.960.000
C	14	Ticari	242	246,25	Ara	5	0,70	176.614	177.000	15	31.860.000
C	16	Ticari	153,1	155,35	Ara	1	1,12	178.518	179.000	15	32.220.000
D	7	Ticari	319	319	Ara	3	1,10	359.891	360.000	15	64.800.000

LOCA 2											
BULUNDUĞU KAT	**BAĞIMSIZ BÖLÜM NO**	**NİTELİĞİ**	**Satış Alanı (m2)**	**Düzeltilmiş Alan (m2)**	**Köşe Olma Durumu**	**Konum**	**Toplam Kriter Puanı**	**Aylık Kira Değeri (TL)**	**Aylık Yuvarlanmış Kira Değeri (TL)**	**Geri Dönüş Süresi (YIL)**	**Gelir Yöntemine Göre Değer(TL)**
Zemin Kat ve 1. Normal Kat	170	Depolu Dükkan	241,5	197,45	Ara	5	0,95	192.509	192.500	15	34.650.000
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	172	Depolu Dükkan	200,4	162,25	Ara	1	1,02	170.955	171.000	15	30.780.000
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	173	Depolu Dükkan	199,8	176,25	Ara	3	1,00	180.499	180.500	15	32.490.000
1. Normal Kat ve 2. Normal Kat	174	Depolu Dükkan	242,3	209,95	Ara	4	0,98	211.108	211.100	15	37.998.000
1. Normal Kat	175	Depolu Dükkan	142,3	142,3	Ara	2	1,09	159.082	159.100	15	28.638.000
1. Normal Kat	176	Depolu Dükkan	159,6	159,6	Köşe	1	1,22	199.986	200.000	15	36.000.000

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri 6.5.3 gelir yaklaşımında hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 3.568.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan toplam değerleri aşağıda gösterilmiştir.

		Pazar Yöntemi	Gelir Yöntemi
Loca 1	Konut	₺262.204.000	₺261.840.000
	Perakende	₺129.107.000	₺168.840.000
	TOPLAM	₺391.311.000	₺430.680.000
Loca 2	Konut	₺94.799.000	₺102.000.000
	Perakende	₺153.435.000	₺200.520.000
	TOPLAM	₺248.234.000	₺302.520.000
TOPLAM		₺639.545.000	₺733.200.000

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerleri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerleri birbirine yakındır. Nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler dikkate alınmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu proje için şirketimiz tarafından 08.01.2025 tarihinde KLRGY-2024-00003 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “konut” ve “işyeri” olarak dâhil edilmesinde 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 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının 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, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	**639.545.000**
KDV Dâhil	**705.887.110**

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası(TL)
KDV Hariç	**3.568.000**
KDV Dâhil	**4.281.600**

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı net alanı 150 m²'yi aşan konutlarda ve ticari gayrimenkullerde %20, net alanı 150 m² altındaki konutlar için %1 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan
Kemal ÇETİN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903

Onaylayan
Dilek YILMAZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566

9

EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Yapı Ruhsatları
4. Yapı Kullanma İzin Belgesi
5. Mimari Proje
6. Fotoğraflar
7. SPK Lisans Örnekleri
8. Mesleki Tecrübe Belgeleri