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

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDEKİ REFERANS BEYLİKDÜZÜ PROJESİNDE BULUNAN MÜLKİYETİ KİLER GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ONUR ÖZGÜR
Bu belge ********** kimlik numarali ONUR ÖZGÜR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/01/2026 17:10

GIZEM GEREGÜL EVLEK
Bu belge ********** kimlik numarali GIZEM GEREGÜL EVLEK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/01/2026 17:13

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/01/2026 17:21

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.11.2025	
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	01.12.2025	
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025	
RAPOR TARİHİ	08.01.2026	
RAPOR NO	KLGYO-2510082	
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	
DEĞERLEME KONUSU	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDEKİ REFERANS BEYLİKDÜZÜ PROJESİNDEKİ MÜLKİYETİ KİLER GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ	
DEĞERLEME ADRESİ	KAVAKLI MAHALLESİ KOCATEPE CADDESİ 482 ADA 8 PARSEL REFERANS BEYLİKDÜZÜ PROJESİ	
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)	
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

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

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

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

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

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

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

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

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

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

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Değer Listesi (kopya)
Ek 3 - Mülkiyet Tablosu - Tapu Kaydı (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)
Ek 6 - Tapu Suretleri (kopya)
Ek 7 - Yapılaşma Belgeleri (kopya)

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan mülkiyeti Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan mülkiyeti Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-2510082 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak, Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1910124	KLGYO-2010048	KLGYO-2410096
Rapor Tarihi	31.12.2019	31.12.2020	6.01.2025
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE YER ALAN 482 ADA 8 PARSEL İÇİN KİLER GYO A.Ş.'NİN ARSA SAHİBİ OLARAK YÜKLENİCİ (İHLAS MARMARA EVLERİ ORTAK GİRİŞİMİ) İLE YAPMIŞ OLDUĞU 03.05.2017 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE KAT KARŞILIĞI VE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİ'NE DAYALI HAKLARI	İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE YER ALAN 482 ADA 8 PARSEL İÇİN KİLER GYO A.Ş.'NİN ARSA SAHİBİ OLARAK YÜKLENİCİ (İHLAS MARMARA EVLERİ ORTAK GİRİŞİMİ) İLE YAPMIŞ OLDUĞU 03.05.2017 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE KAT KARŞILIĞI VE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİ'NE DAYALI HAKLARI	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDEKİ REFERANS BEYLİKDÜZÜ PROJESİNDEKİ MÜLKİYETİ KİLER GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	74.288.629	79.753.822	4.413.741.768 TL

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

482 ADA 8 PARSEL		
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beylikdüzü
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Yakuplu
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	482
Parsel No	:	8
Alanı	:	31.319,83
Vasfı	:	Arsa
Sınırı	:	Planındadır
Tapu Cinsi	:	Kat İrtifakı
Sahibi	:	EK-1 TABLO
Hisse Oranı	:	EK-1 TABLO
Yevmiye No	:	EK-1 TABLO
Cilt No	:	EK-1 TABLO
Sayfa No	:	EK-1 TABLO
Tapu Tarihi	:	EK-1 TABLO

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 03.11.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Şerh:
02.10.2023 tarih ve 42683 yevmiye no ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Lehine "1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL Bedelle kiralık)
Beyan:
01.06.2022 tarih 22323 yevmiye no ile Yönetim Planı: 25.05.2022 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

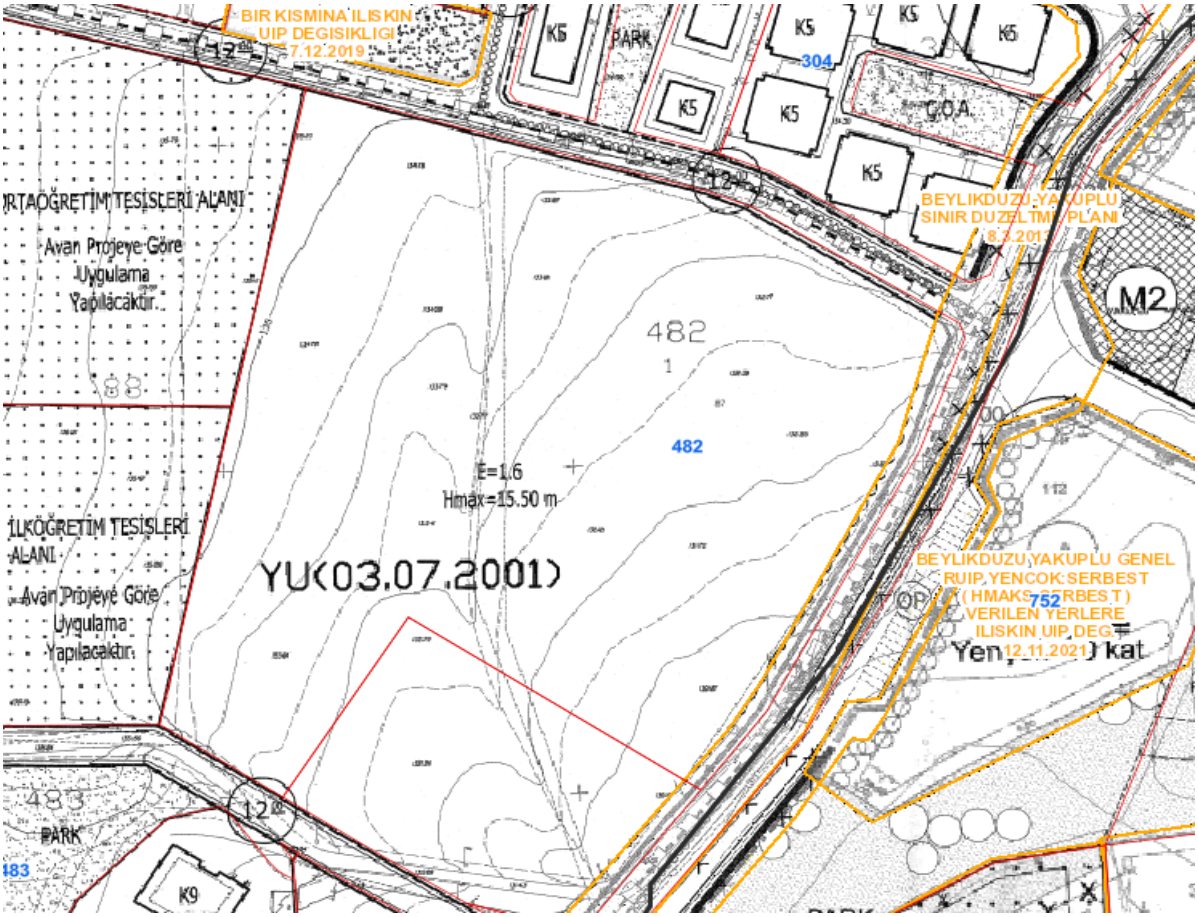
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Parsel üzerinde 01.06.2022 tarih ve 22323 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 482 ada 8 parsel sayılı parsel; 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı, 08.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde; E=1.60, H=15.50 metre olmak üzere konut alanında kalmaktadır. 02.07.2012 ve 17.12.2012 tarihli plan notu tadilatı Arazi Toplulaştırma Alanı ve 18.Madde uygulamasında kalmaktadır. Söz konusu parsel 18.madde alanında kalmakta olup 17/12/2012 tarihli 18.madde ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı bulunmaktadır. Ayrıca Arazi Toplulaştırma alanı ile iilgili 02/07/2012 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı bulunmaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmazların imar planlarında geçtiğimiz üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Beylikdüzü Belediyesi'nde imar arşivinde yapılmıştır. Yapı ruhsatlarının tamamı 29.09.2017 tarihinde 482 ada 3 parsel üzerine alınmışlardır. 26.09.2019 tarihli isim değişikliği ruhsatları alınmıştır. 482 ada 3 parsel 27.02.2018 tarihinde tevhid işlemi sonucunda 482 ada 8 parsel olarak tescil edilmiştir. Alınmış olan tüm yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tablolarda detaylı olarak verilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A1	29.09.2017	14/16	138	MESKEN	3	13	16	25.812,41 m²
A2	29.09.2017	14/16-1	138	MESKEN	3	13	16	25.812,41 m²
B1	29.09.2017	14/16-2	84	MESKEN	3	13	16	15.873,45 m²
B2	29.09.2017	14/16-3	84	MESKEN	3	13	16	15.873,45 m²
C1	29.09.2017	14/16-4	96	MESKEN	2	13	15	21.810,01 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
C2	29.09.2017	14/16-5	96	MESKEN	2	13	15	21.928,64 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
OTOPARK-SOSYAL TESİS	29.09.2017	14/16-6		GARAJ BİNALARI	2	1	3	26.323,85 m²
TOPLAM			**654**					**153.434,22 m²**

YAPI RUHSATI								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A1	26.09.2019	13/14	138	MESKEN	3	13	16	25.812,41 m²
A2	26.09.2019	13/14-1	138	MESKEN	3	13	16	25.812,41 m²
B1	26.09.2019	13/14-2	84	MESKEN	3	13	16	15.873,45 m²
B2	26.09.2019	13/14-3	84	MESKEN	3	13	16	15.873,45 m²
C1	26.09.2019	13/14-4	96	MESKEN	2	13	15	21.810,01 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
C2	26.09.2019	13/14-5	96	MESKEN	2	13	15	21.928,64 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
OTOPARK-SOSYAL TESİS	26.09.2019	13/14-6		GARAJ BİNALARI	2	1	3	26.323,85 m²
TOPLAM			**654**					**153.434,22 m²**

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

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Mesken Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
A1	138		19.594,06		6.218,35	**25.812,41**	**4/C**
A2	138		19.594,06		6.218,35	**25.812,41**	**4/C**
B1	84		11.858,47		4.014,98	**15.873,45**	**4/C**
B2	84		11.858,47		4.014,98	**15.873,45**	**4/C**
C1	96	9	14.363,84	5.796,52	1.649,65	**21.810,01**	**4/C**
C2	96	9	14.363,84	6.458,53	1.106,27	**21.928,64**	**4/C**
TOPLAM	**636**	**18**	**91.632,74**	**12.255,05 m²**	**23.222,58 m²**	**127.110,37 m²**	

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Brm. Sayısı (Garaj)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Garaj Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
OTOPARK-SOSYAL TESİS	1		755,56		25.568,29	**26.323,85**	**3/B**
TOPLAM	**1**		**755,56**		**25.568,29 m²**	**26.323,85 m²**	

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A	31.12.2019	18/19	112	MESKEN	3	13	16	21.401,82 m²
B	31.12.2019	18/19-1	140	MESKEN	3	13	16	26.719,19 m²
C	31.12.2019	18/19-2	165	MESKEN	3	13	16	32.176,80 m²
D	31.12.2019	18/19-3	96	MESKEN	2	13	15	24.765,55 m²
			9	OFİS				
E	31.12.2019	18/19-4	96	MESKEN	2	13	15	25.008,01 m²
			9	OFİS				
OTOPARK-SOSYAL TESİS	31.12.2019	18/19-5		GARAJ BİNALARI	2	1	3	27.125,15 m²
TOPLAM			**627**					**157.196,52 m²**

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

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A	30.09.2021	12/13	112	MESKEN	3	13	16	21.401,82 m²
B	30.09.2021	12/13-1	140	MESKEN	3	13	16	26.719,19 m²
C	30.09.2021	12/13-2	165	MESKEN	3	13	16	32.176,80 m²
D	30.09.2021	12/13-3	96	MESKEN	2	13	15	24.765,55 m²
			9	OFİS				
E	30.09.2021	12/13-4	96	MESKEN	2	13	15	25.008,01 m²
			10	OFİS				
OTOPARK-SOSYAL TESİS	30.09.2021	12/13-5		GARAJ BİNALARI	2	1	3	27.125,15 m²
TOPLAM			**628**					**157.196,52 m²**

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Mesken Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
A	112		15.860,16		5.541,66	**21.401,82**	**4/C**
B	140		19.933,18		6.786,01	**26.719,19**	**4/C**
C	165		23.720,33		8.456,47	**32.176,80**	**4/C**
D	96	9	14.487,44	3.727,15	6.550,96	**24.765,55**	**4/C**
E	96	10	14.487,36	4.431,87	6.888,78	**25.808,01**	**4/C**
TOPLAM	**609**	**19**	**88.488,47**	**8.159,02 m²**	**34.223,88 m²**	**130.871,37 m²**	

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Brm. Sayısı (Garaj)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Garaj Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
OTOPARK-SOSYAL TESİS	1		1.132,87		25.992,87	**27.125,74**	**3/B**
TOPLAM	**1**		**1.132,87**		**25.992,87 m²**	**27.125,74 m²**	

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

YAPI RUHSATI DEĞİŞİKLİĞİ								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A1	22.04.2022	3/18-	101	MESKEN	1	13	14	22.093,84 m²
			11	OFİS/İŞYERİ				
A2	22.04.2022	3/18-1	71	MESKEN	1	13	14	17.707,85 m²
			7	OFİS/İŞYERİ				
B1	22.04.2022	3/18-2	85	MESKEN	2	13	15	16.418,03 m²
B2	22.04.2022	3/18-3	84	MESKEN	2	13	15	16.240,65 m²
C1	22.04.2022	3/18-4	83	MESKEN	2	13	15	19.404,33 m²
			1	OFİS/İŞYERİ				
C2	22.04.2022	3/18-5	91	MESKEN	2	13	15	19.653,65 m²
C3	22.04.2022	3/18-6	91	MESKEN	2	13	15	19.242,87 m²
D	22.04.2022	3/18-6	103	MESKEN	1	14	15	20.771,84 m²
E	22.04.2022	3/18-7	1	GARAJ BİNALARI	1	1	2	1.122,78 m²
TOPLAM			**729**					**152.655,84 m²**

YAPI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Mesken Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
A1	101	11	16.344,59	1.358,42	4.390,83	**22.093,84**	**4/C**
A2	71	7	12.808,24	1.467,43	3.432,18	**17.707,85**	**4/C**
B1	85		13.216,14		3.201,89	**16.418,03**	**4/C**
B2	84		13.045,44		3.195,21	**16.240,65**	**4/C**
C1	83	1	14.538,45	1.382,90	3.482,98	**19.404,33**	**4/C**
C2	91		15.882,39		3.771,26	**19.653,65**	**4/C**
C3	91		15.616,06		3.626,81	**19.242,87**	**4/C**
D	103		16.909,75		3.862,09	**20.771,84**	**4/C**
TOPLAM	**709**	**19**	**118.361,06**	**4.208,75 m²**	**28.963,25 m²**	**151.533,06 m²**	

YAPI RUHSATI RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Brm. Sayısı (Garaj)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Garaj Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
E	1		1.122,78			**1.122,78**	**4/B**
TOPLAM	**1**		**1.122,78**			**1.122,78 m²**	

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A1	29.11.2024	9/2-	101	MESKEN	1	13	14	22.093,84 m²
			11	OFİS/İŞYERİ				
A2	29.11.2024	9/2-1	71	MESKEN	1	13	14	17.707,85 m²
			7	OFİS/İŞYERİ				
B1	29.11.2024	9/2-2	85	MESKEN	2	13	15	16.418,03 m²
B2	29.11.2024	9/2-3	84	MESKEN	2	13	15	16.240,65 m²
C1	29.11.2024	9/2-4	83	MESKEN	2	13	15	19.404,33 m²
			1	OFİS/İŞYERİ				
C2	29.11.2024	9/2-5	91	MESKEN	2	13	15	19.653,65 m²
C3	29.11.2024	9/2-6	91	MESKEN	2	13	15	19.242,87 m²
D	29.11.2024	9/2-7	103	MESKEN	1	14	15	20.771,84 m²
E	29.11.2024	9/2-8	1	GARAJ BİNALARI	1	1	2	1.122,78 m²
TOPLAM			**729**					**152.655,84 m²**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Bağ.Brm. Sayısı (Mesken)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Mesken Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
A1	101	11	16.344,59	1.358,42	4.390,83	**22.093,84**	**4/C**
A2	71	7	12.808,24	1.467,43	3.432,18	**17.707,85**	**4/C**
B1	85		13.216,14		3.201,89	**16.418,03**	**4/C**
B2	84		13.045,44		3.195,21	**16.240,65**	**4/C**
C1	83	1	14.538,45	1.382,90	3.482,98	**19.404,33**	**4/C**
C2	91		15.882,39		3.771,26	**19.653,65**	**4/C**
C3	91		15.616,06		3.626,81	**19.242,87**	**4/C**
D	103		16.909,75		3.862,09	**20.771,84**	**4/C**
TOPLAM	**709**	**19**	**118.361,06**	**4.208,75 m²**	**28.963,25 m²**	**151.533,06 m²**	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	**Brm. Sayısı (Garaj)**	**Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)**	**Garaj Alan (m²)**	**Ofis ve İşyeri Alan (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
E	1		1.122,78			**1.122,78**	**4/B**
TOPLAM	**1**		**1.122,78**			**1.122,78 m²**	

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Ancak cins tahsisi yapılmamış ve kat mülkiyeti kurulmamış haldedir. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim İşleri; Marmara Mah. Yurt Cad. Villa No:34 İç Kapı No:2 Beylikdüzü-İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Beyazıt Yapı Denetim LTD. Şti. tarafından yapılmıştır. Bilgiler yapı kullanma izin belgelerinden alınmıştır.

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

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazların enerji kimlik sertifikaları bulunmamaktadır.

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi'nde konumlu 'Arsa'' nitelikli ana taşınmaz üzerinde kurulmuş olan ''Referans Beylikdüzü'' projesinde yer alan A1 blokta yer alan 35 adet mesken nitelikli, 2 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm, A2 blokta yer alan 18 adet mesken nitelikli, 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm, B1 blokta yer alan 32 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, B2 blokta yer alan 55 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, C1 blokta yer alan 39 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, C2 blokta yer alan 38 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, C3 blokta yer alan 51 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, D blokta yer alan 23 adet mesken nitelikli bağımsız bölümdür.
Projede toplam 19 ticari bağımsız bölüm ve 709 mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmak üzere toplam olarak 728 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi, Kocatepe Caddesi üzerinde konumlu olan Referans Beylikdüzü projesinde bulunan değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede site içerisinde yer alan yüksek katlı konutlar bulunmaktadır. İhlas Marmara 1 ve 2 Evleri, Eston Evleri, Huzurlu Marmara Evleri, Yakuplu Marina, Ambarlı Limanı ile nirengi noktaları bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi, Kocatepe Caddesi üzerinde konumlu olup, taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

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

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

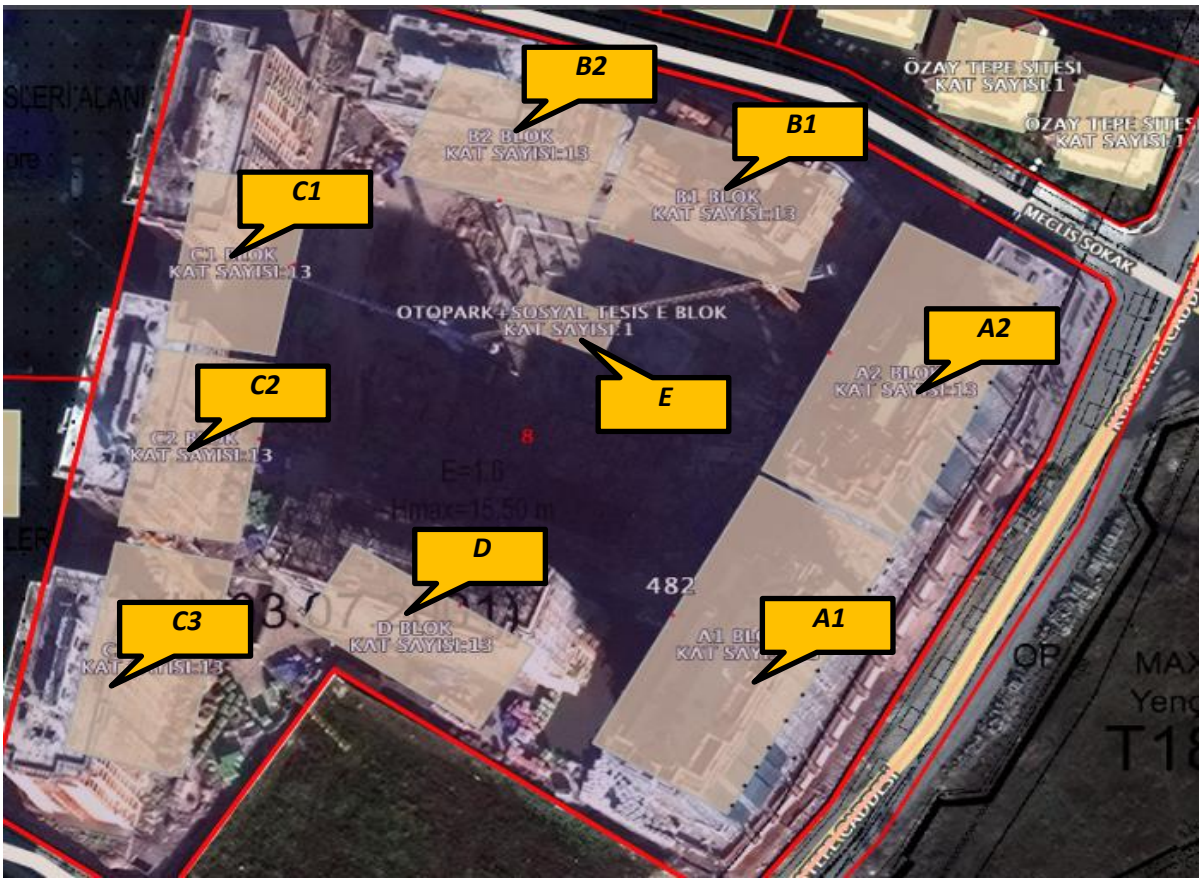
3.4.1 - Genel Özellikleri

482 Ada 8 Parsel; 31.319,83 m² alanlı olup üzerinde kat irtiakı tesis edilmiştir. Parsel yaklaşık olarak çokgen formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Parsel topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Referans Beylikdüzü isimli bir proje geliştirilmiştir. Proje projesine, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine göre göre A1-A2-B1-B2-C1-C2-C3-D-E isimli mesken ve ofis/işyeri içeren bloklardan ve Sosyal Tesis-Otopak bloğından oluşmaktadır. Proje kapsamında 709 adet mesken birimi ve 19 adet ticari birim olmak üzere toplam 728 adet ünite bulunmaktadır. Projede iskan belgelerindeki mesken alanları 118.361,06 m², ticaret alanları 4.208,75 m² ve ortak alanlar 28.963,25 m² alanlı olup iskanlar toplam inşaat alanı 152.65,84 m² alanlıdır.

A1 Blok: Konut+ Dükkan/ Ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 101 adet mesken ve 11 adet dükkan tanımlıdır.
A2 Blok: Konut + Dükkan/ Ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 71 adet mesken ve 7 adet dükkan tanımlıdır.
B1 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 85 adet mesken olarak tanımlıdır.
B2 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 84 adet mesken olarak tanımlıdır.
C1 Blok: Konut+ Dükkan/ Ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 83 adet mesken ve 1 adet dükkan tanımlıdır.
C2 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 91 adet mesken olarak tanımlıdır.
C3 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 91 adet mesken olarak tanımlıdır.
D Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 103 adet mesken olarak tanımlıdır.
E Blok: Lokal/ Sosyal Tesis olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 1 adet sosyal tesis bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi'nde konumlu 'Arsa" nitelikli ana taşınmaz üzerinde kurulmuş olan "Referans Beylikdüzü" projesinde yer alan A1 blokta yer alan 32 adet mesken nitelikli, 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm, A2 blokta yer alan 18 adet mesken nitelikli, 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm, B1 blokta yer alan 28 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, B2 blokta yer alan 52 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, C1 blokta yer alan 34 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, C2 blokta yer alan 36 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, C3 blokta yer alan 45 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, D blokta yer alan 22 adet mesken nitelikli bağımsız bölümdür. Kiler GYO A.Ş. nin tarafımıza göndermiş olduğu icmal listesi esas alınmıştır. Söz konusu taşınmazların detay bilgileri ekteki tabloda verilmiştir.

Bloklar tamamlanmış, peyzaj işleri yapılmış haldedir. Dairelerin ince işçilikleri tamamlanmış, yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Kat mülkiyeti kurulmamış olduğundan inşaat tamamlanma seviyesi yaklaşık %99 kabul edilmiştir. Kat mülkiyeti kurulup cins tahsisi yapılması gerekmektedir.



Projenin Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	IV/C
Kullanım Amacı	:	Dükkan - Mesken
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	G-D-B-K

Deprem Bölgesi	1.Derece	2.Derece	3.Derece	4.Derece	5.Derece
	X				

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar tamamlanmış durumdadır. Dükkânların iç mekânlarında kullanılan malzemeler ve dekorasyonları kiracının insiyatifinde olup birbirinden farklılık göstermektedir. Shell-core sistemi ile pazarlanmaktadırlar.
Meskenlerin iç mekanları ise lüks malzemelerle dekore edilmiş, salon ve oda bölümlerinin zeminleri lamine parke, antre ve hol bölümleri granit döşenmiştir. Tavanlar asma tavan ve spot aydınlatma mevcuttur. Dış kapı ahşap ve çelik, iç kapılar ahşap malzemedir. Islak zeminlerde zemin ve duvarlar granit, ahşap ayaklı lavobo ve mermer tezgah, jakuzi küvet ve duşakabin bulunmaktadır.

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

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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

Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

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

Harita 2 - İstanbul'un İlçelerinin Konumları

4.1.2 - Beylikdüzü İlçesi

Beylikdüzü, İstanbul ilinin batıdaki ilçelerinden biridir. Güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Avcılar, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde ise Esenyurt ilçeleri vardır. Yüzölçümü 36 km²'dir. Beylikdüzü İstanbul'un gecekondu yapılaşması çok düşük olan ilçelerinden birisidir. Toplu konut projeleri ve lüks sitelere ev sahipliği yapan ilçede belediyenin yaptığı araştırmaya göre, yaşayanların %40'ından fazlası üniversite mezunudur.Beylikdüzü İstanbul'un en kozmopolit ilçelerinden biridir, bu özelliği bir Türkiye mozaiği gibidir ve ilçede hatırı sayılı sayıda yabancı uyruklu da ikamet etmektedir. Beylikdüzü ilçesi kişi başına 10M²'yi aşan yeşil alanları ile bir Avrupa kenti standartındadır. Beylikdüzü ilçesinin hemen hemen her sokağı ve caddesinde simetrik aralıklarla ağaçlar bulunmaktadır. Geniş caddeleri, bulvarları, kaldırımları ve yeşil alanları ile Beylikdüzü İstanbul'un planlı kentleşmiş yeni yüzünü temsil etmektedir. Beylikdüzü daha da yeşilleşmeye devam etmektedir. Cumhuriyet Mahallesi ve Adnan Kahveci Mahallesi arasında kalan bölgede Beylikdüzü Yaşam Vadisi adında bir yeşil alan bulunup bu alan sahile kadar uzanmaktadır. Aynı zamanda bu vadi, İstanbul'daki ilk Yaşam Vadisi olma özelliğine sahiptir. Kumkapı'da bulunan İstanbul Su Ürünleri Hali, Beylikdüzü ilçesi Gürpınar sahiline taşınmıştır.

Beylikdüzü özellikle 1999 Marmara Depremi sonrasında eski ve çürük yapılardan kaçıp Beylikdüzü'ne taşınan İstanbullular ile büyük bir göç almış ve büyümeye başlamıştır. Metrobüs inşaatı ile ikinci göç dalgasına uğramıştır. Beylikdüzü'nün nüfusu göç ile oluştuğu ve nispeten yeni kurulmuş bir yerleşim yeri olduğu için her geleni kucaklayan ve sınıflaşmanın olmadığı dinamik bir semt karakterine sahip olmuştur. Beylikdüzü'nün popüleritesi son zamanlarda çok artmış ve nitelikli konut yatırımının çekim merkezi haline gelmiştir. Beylikdüzü İstanbul'da en fazla prim yapan bölge olarak yatırımcısına en çok kazandıran ilçe olmuştur. 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beylikdüzü İlçe nüfusu 415.290' dur.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

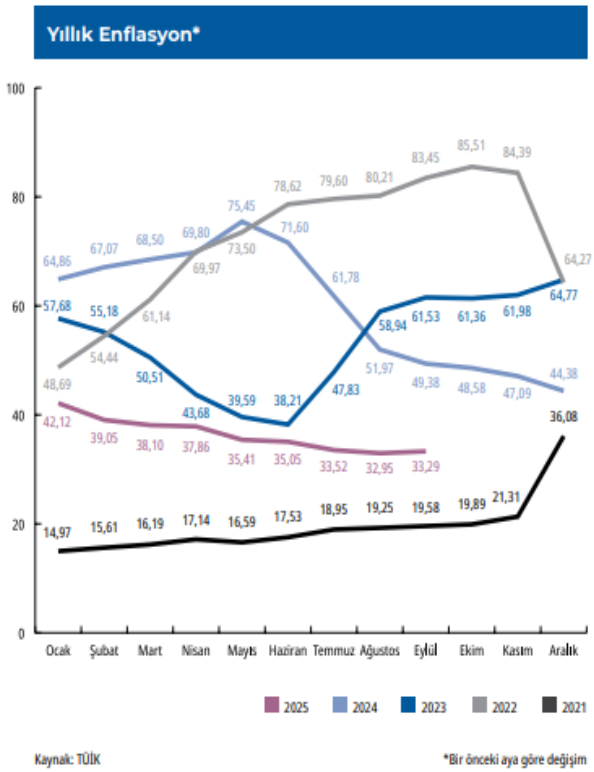
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine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

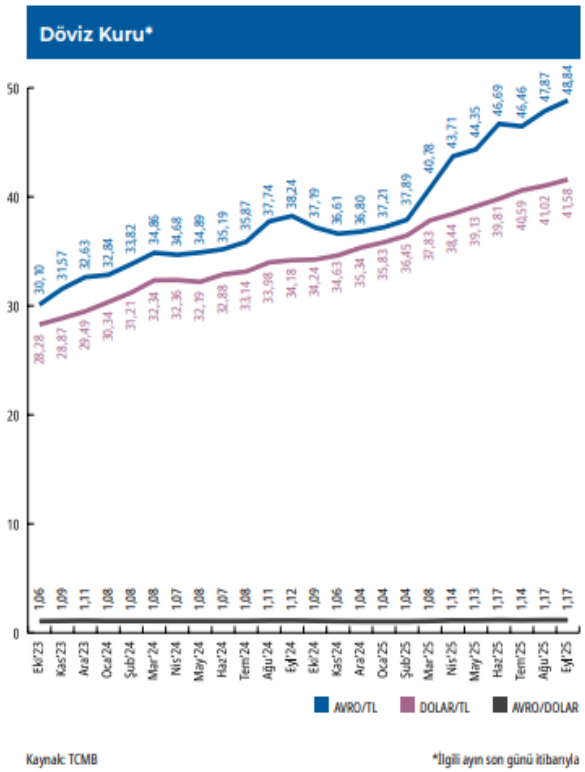
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon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

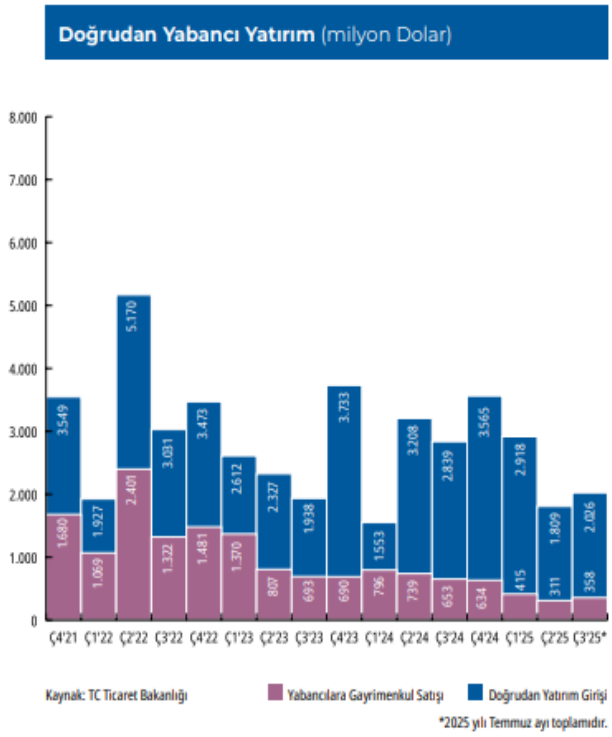
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

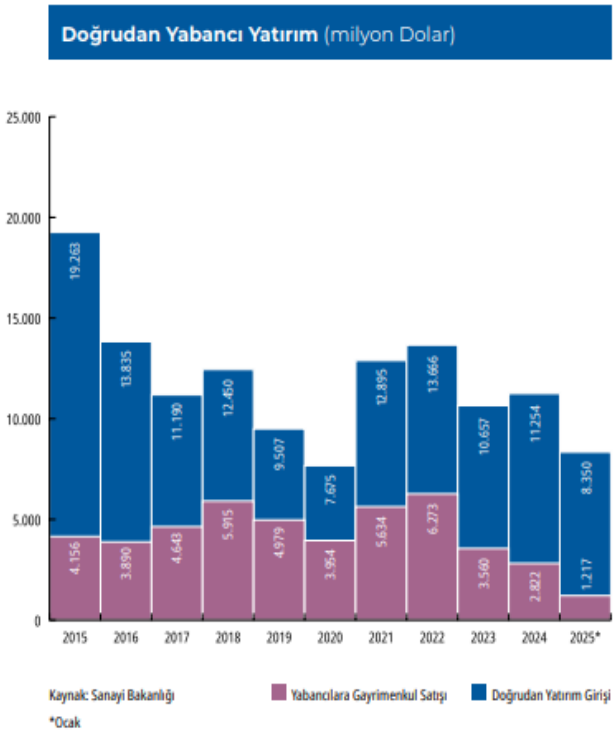
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241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

Kaynak: TÜİK









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

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

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın özellikle orta gelir grubunda erişilebilirik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lik bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

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

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

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

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

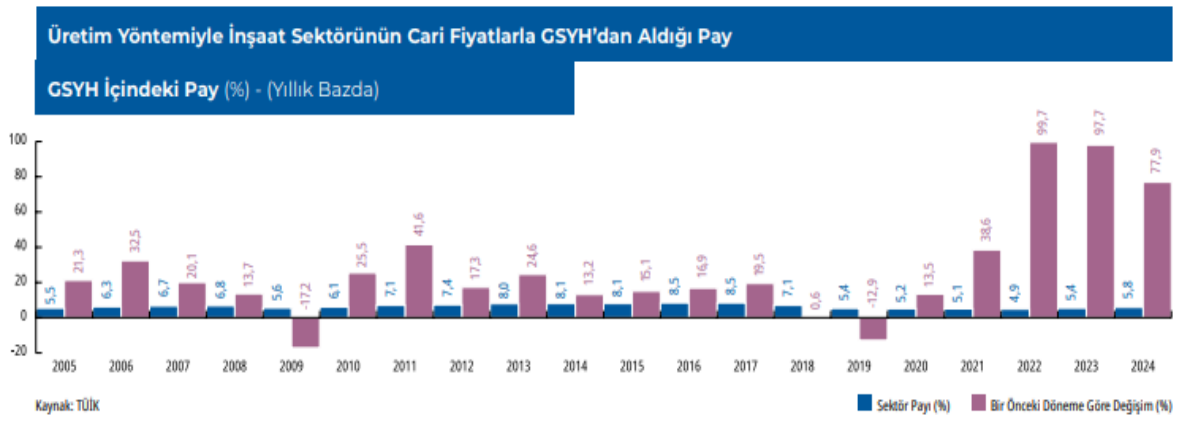
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerleme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

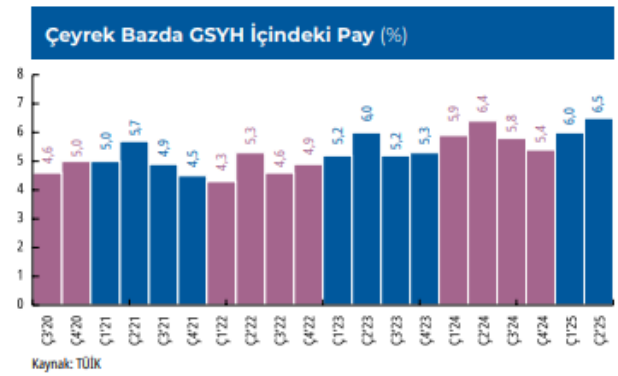
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

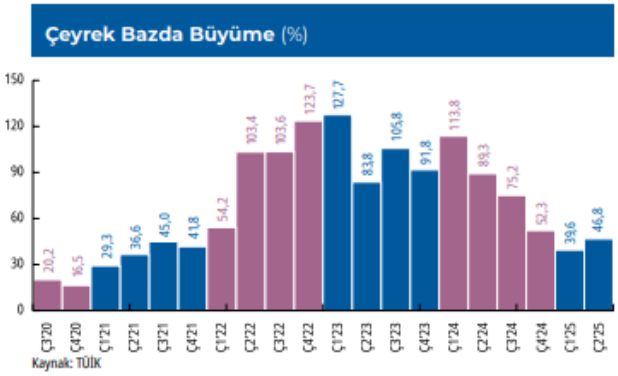
Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

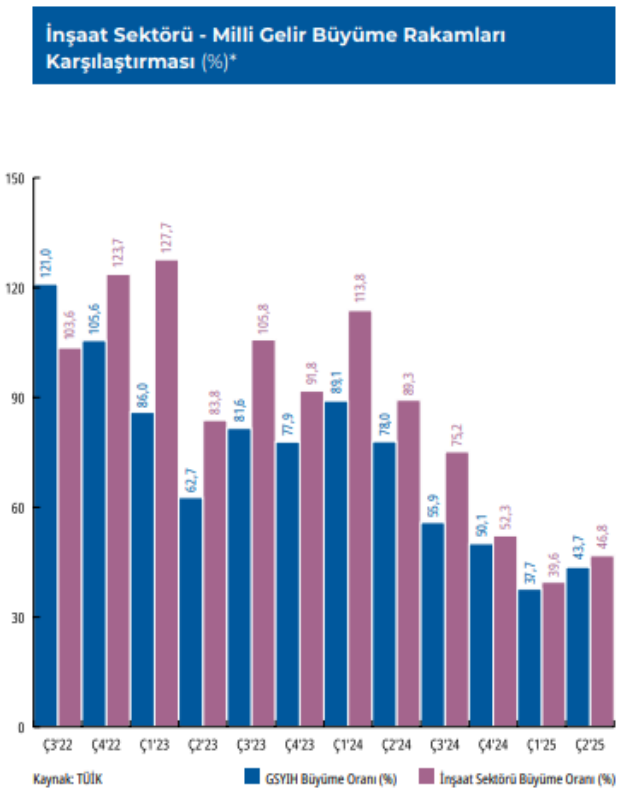
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: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

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









Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

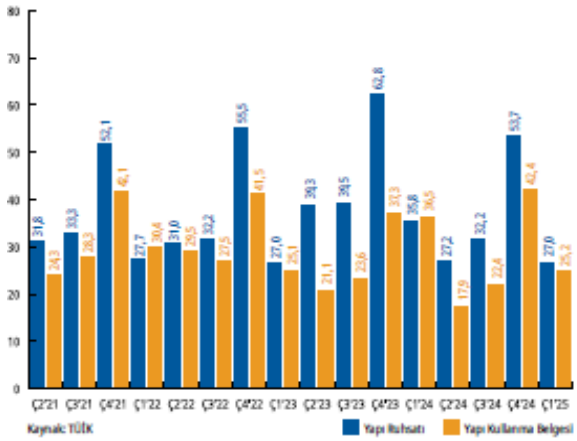
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

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

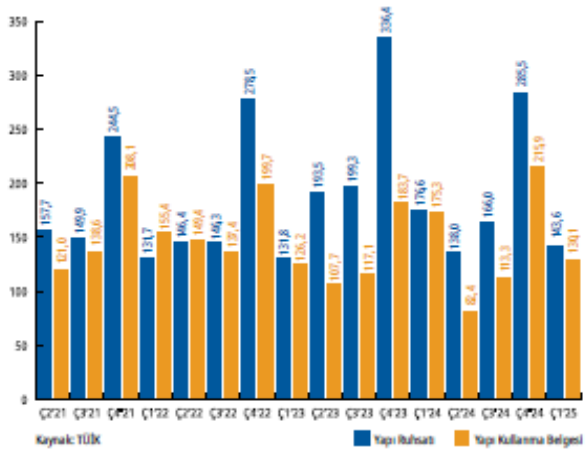
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir.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

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

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



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



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

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

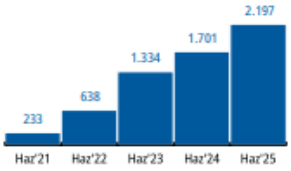
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Kaynak: TÜİK

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

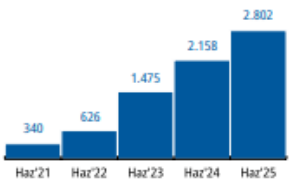
Endeks Değeri: Haziran 2025 **2.197**

Aylık Nominal Değişim (%) **%3**

Yıllık Nominal Değişim (%) **%29**

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%) **%2.097**

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

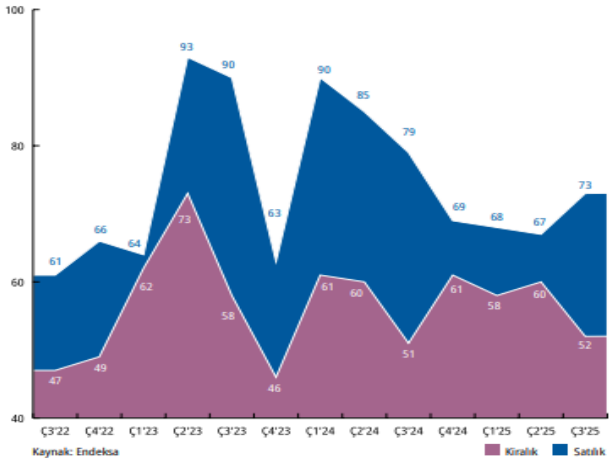
Endeks Değeri: Mart 2025 **2.802**

Aylık Nominal Değişim (%) **%0**

Yıllık Nominal Değişim (%) **%30**

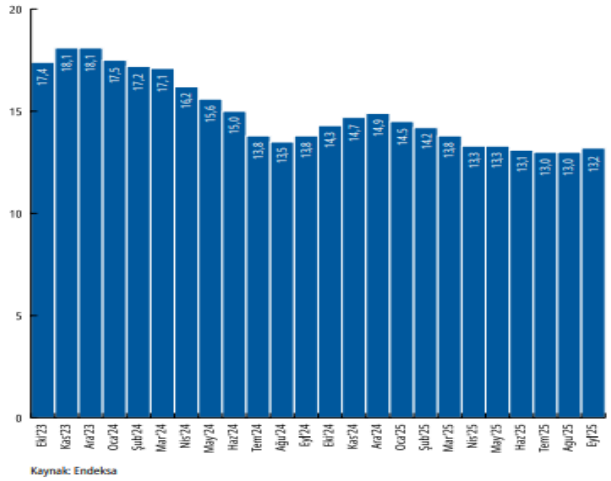
Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%) **%2.702**

Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



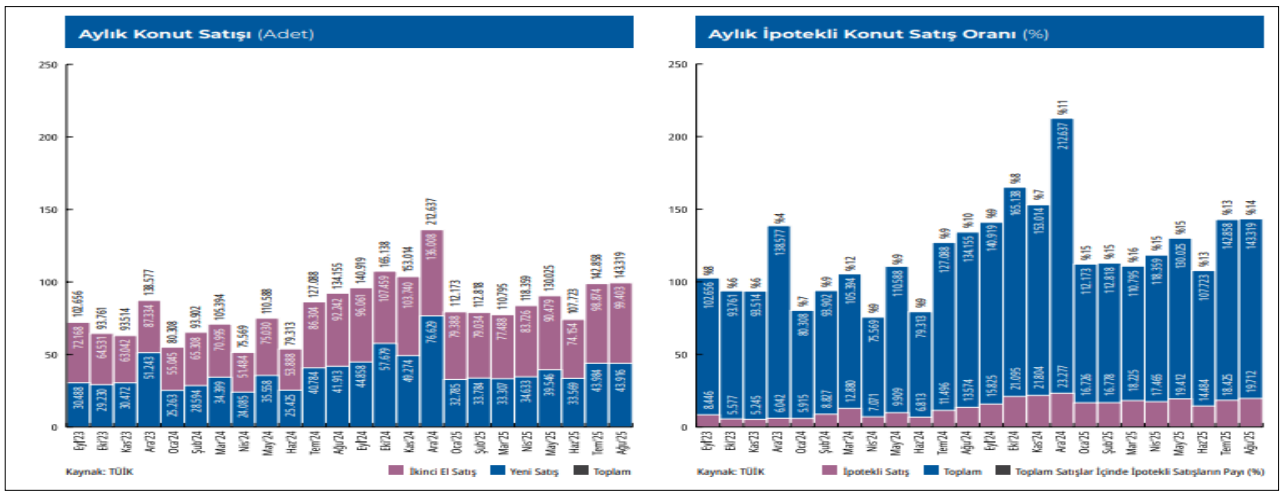
Kaynak: Endeksa

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

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

Kaynak: TÜİK

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



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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

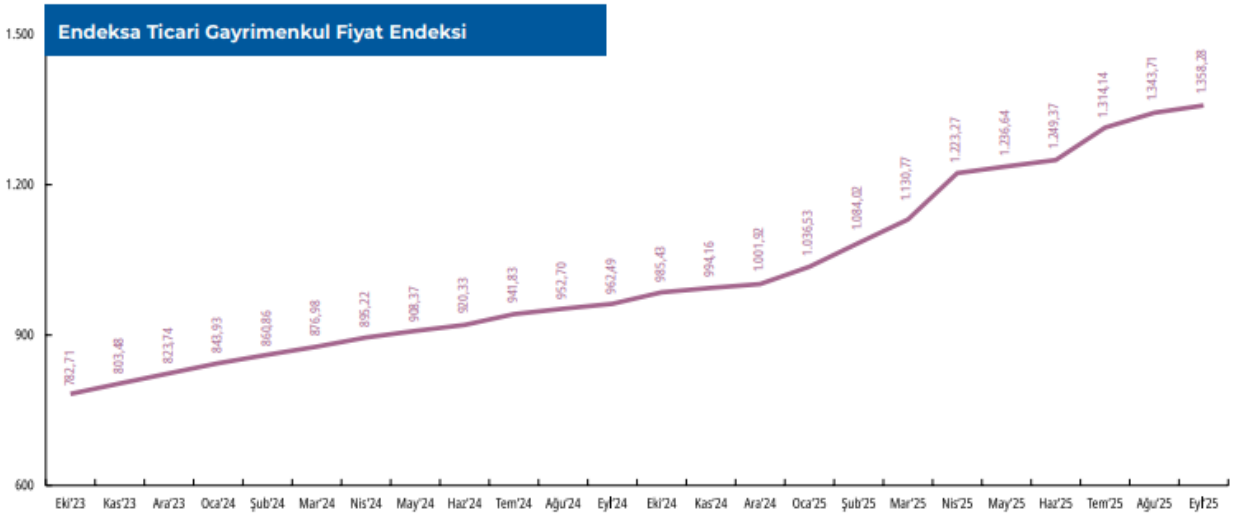
2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.
Türkiye'de ise enflasyon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

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

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

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

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

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

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

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

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI – EYLÜL 2025

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

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI – EYLÜL 2025

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

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

Kiralama İşlemleri

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beylikdüzü Belediyesi, TKGM web portalı ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
* Donatıları olan bir proje içerisinde yer almaktadırlar.
* Ulaşılabilirliği kolaydır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Şehir merkezine uzak konumdadırlar.

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;
- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Mesken Emsalleri

Emsal Krokisi

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

Bölge Genelinde Projeler

* HUZURLU MARMARA

Huzurlu İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilen Huzurlu Marmara projesi; 18.320 m² arsa alanı üzerinde, 10 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Oturum başlamış durumdadır. Sitede 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Risestanbul Emlak 0212 883 74 73	2+1	85m²	5.500.000 TL	64.706 TL/m²
Sahibinden 0 545 725 39 66	3+1	125m²	8.250.000 TL	66.000 TL/m²
Risestanbul Emlak 0212 883 74 73	4+1	142m²	9.850.000 TL	69.366 TL/m²
		Ortalama		**66.691 TL/m²**

* ESTON REŞİTPAŞA EVLERİ

Eston İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilen proje; 44.638 m² arsa alanı üzerinde, 13 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Oturum 2011 yılından bu yana devam etmektedir. Sitede 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sahibinden 0 533 816 45 52	2+1	80m²	5.600.000 TL	70.000 TL/m²
BSE Gayrimenkul 0 212 875 77 21	3+1	135m²	8.700.000 TL	64.444 TL/m²
Şen Gayrimenkul 212 999 30 35	3+1	130m²	8.400.000 TL	64.615 TL/m²
		Ortalama		**66.353 TL/m²**

* **DEMİR COUNTRY**

Yapımı Demir İnşaat tarafından gerekleştirilen, 6 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı, yüzme havuzu ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur. Oturum 2023 yılında başlamış durumdadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
White Tree Emlak 0 532 165 86 61	1+1	55m²	4.250.000 TL	77.273 TL/m²
Aycan Emlak 0 533 573 09 93	2+1	90m²	6.390.000 TL	71.000 TL/m²
Realty Galaxy Emlak 0 212 854 06 44	3+1	125m²	9.000.000 TL	72.000 TL/m²
		Ortalama		**73.424 TL/m²**

* **MARMARA EVLERİ 4**

Yapımı İhlas Holding tarafından gerekleştirilen, 9 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı, kapalı yüzme havuzu ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur. Oturum 2020 yılında başlamış durumdadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sahibinden 0533 341 83 36	2+1	120m²	8.600.000 TL	71.667 TL/m²
Piyasa Gayrimenkul 212 423 04 92	3+1	140m²	10.500.000 TL	75.000 TL/m²
Sahibinden 0533 341 83 36	4+1	203m²	16.250.000 TL	80.049 TL/m²
		Ortalama		**75.572 TL/m²**

* **DENİZ İSTANBUL MERCAN**

Yapımı Keleşoğlu Holding tarafından gerekleştirilen, 78 adet bloktan oluşan kapalı otoparkı, kapalı yüzme havuzu ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur. Oturum 2020 yılında başlamış durumdadır. Marinaya çok yakın konumda olup her daire deniz manzaralıdır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Risestanbul Emlak 0212 883 74 73	2+1	117m²	14.750.000 TL	126.068 TL/m²
Pera Property 0 538 842 44 44	3+1	144m²	18.400.000 TL	127.778 TL/m²
Pera Property 0 538 842 44 44	4+1	220m²	27.600.000 TL	125.455 TL/m²
		Ortalama		**126.434 TL/m²**

Satılık Emsaller

1 Emlak 34 Gayrimenkul Danışmanlığı

Tel 0553 333 20 30

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 75 m² olarak pazarlanan 2+1 planlı 11.kattaki daire için 7.200.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK 75 .-M² 7.200.000 .-TL 96.000 .-TL/M²

2 Hedef Gayrimenkul

Tel 0545 903 68 77

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 93 m² olarak pazarlanan 2+1 planlı 5.kattaki havuz cepheli daire için 10.200.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK 93 .-M² 10.200.000 .-TL 109.677 .-TL/M²

3 Best Real Estate

Tel 0530 121 68 58

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 110 m² olarak pazarlanan 2+1 planlı giriş kattaki daire için 12.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK 110 .-M² 12.000.000 .-TL 109.091 .-TL/M²

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

Satılık Ticari Emsaller

4 Remax Kaya

Tel 0212 471 10 10

Yakın konumdaki işlek cadde olan Yeşilyurt Caddesi üzerinde konumlu olan 180 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan için 19.500.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	180 .-M²	19.500.000 .-TL	108.333 .-TL/M²

5 Avrupa Gayrimenkul

Tel 0212 470 00 77

Yakın konumdaki Demir Country Projesinde bulunan 100 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 17.500.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	100 .-M²	17.500.000 .-TL	175.000 .-TL/M²

6 Atılım Gayrimenkul

Tel 0212 856 16 61

Yakın konumdaki Marmara 4 projesinde bulunan 130 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 23.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	130 .-M²	23.000.000 .-TL	176.923 .-TL/M²

7 Remax Kaya

Tel 0212 471 10 10

Yakın konumda Yeşilyurt Caddesi üzerinde konumlu olan 164 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan için 15.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	164 .-M²	15.000.000 .-TL	91.463 .-TL/M²

8 Remax Kaya

Tel 0212 471 10 10

Yakın konumdaki Demir Country Projesinde bulunan 118 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 20.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	118 .-M²	20.000.000 .-TL	169.492 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	HUZURLU MARMARA	ESTON REŞİTPAŞA	DEMİR COUNTRY	MARMARA EVLERİ 4	DENİZ İSTANBUL MERCAN
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		66.691	66.353	73.424	75.572	126.434
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI 2024	YAKLAŞIK 7 YAŞINDA ORTA KÖTÜ 15%	YAKLAŞIK 14 YAŞINDA KÖTÜ 20%	YAKLAŞIK 2 YAŞINDA BENZER 0%	YAKLAŞIK 5 YAŞINDA ORTA KÖTÜ 15%	YAKLAŞIK 5 YAŞINDA ORTA KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		30%	35%	15%	30%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**95.000**	**86.698**	**89.577**	**84.438**	**98.244**	**113.791**

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, manzarası, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Yukarıdaki karşılaştırma tablosu değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda değerlemesi yapılan mesken nitelikli bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Bölgedeki nitelikli sitelerde bulunan daire emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Bulunan ortalama birim metrekare değeri baz değer olarak ekte bulunan şerefiye tablosunda kullanılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		19.500.000 SATILIK BENZER 0%	17.500.000 SATILIK BENZER 0%	23.000.000 SATILIK BENZER 0%	15.000.000 SATILIK BENZER 0%	20.000.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	100	180 108.333 BÜYÜK 20%	100 175.000 BENZER 0%	130 176.923 ORTA BÜYÜK 10%	164 91.463 BÜYÜK 20%	118 169.492 ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		B+Z 0%	Z 0%	Z 0%	B+Z 0%	Z 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		CADDE CEP. 0%	CADDE CEP. 0%	CADDE CEP. 0%	CADDE CEP. 0%	CADDE CEP. 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -20%	İYİ -20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI	YENİ NİTELİKLİ SİTE BENZER 0%	YENİ NİTELİKLİ SİTE BENZER 0%	YENİ NİTELİKLİ SİTE BENZER 0%	YENİ NİTELİKLİ SİTE BENZER 0%	YENİ NİTELİKLİ SİTE BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-35%	-15%	-15%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**112.000**	**92.083**	**113.750**	**150.385**	**77.744**	**127.119**

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, manzarası, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Yukarıdaki karşılaştırma tablosu değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda değerlemesi yapılan dükkan nitelikli bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Bölgedeki nitelikli sitelerde bulunan dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Bulunan ortalama birim metrekare değeri baz değer olarak ekte bulunan şerefiye tablosunda kullanılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.Sözleşme koşullarına bağlı olarak, kat karşılığı anlaşma yapılanlar için paylaşım gerçekleşmiş ve tapu devri yapılmıştır. Hasılat paylaşımı anlaşması yapılan arsa sahibi ise mülkiyetini Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na tapuda devir etmiş olsa da söz konusu paya karşılık satış geliri üzerinden %8,093 oranında hak sahibidir. Kiler GYO' A.Ş.ye ait olan taşınmazların değeri hesaplandıktan sonra bu pay hesaplamalarda düşülmüştür.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
267 Adet Mesken Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	5.146.100.000 TL
2 Adet Dükkan Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	38.000.000 TL
269 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	5.184.100.000 TL

267 Adet Mesken Nitelikli Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri	4.729.626.127 TL
2 Adet Dükkan Nitelikli Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri	34.924.660 TL
269 Adet Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri	4.764.550.787 TL

Tapu Devri Gerçekleşmemiş Satışı Yapılan 34 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	551.700.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Mevcut Durumundaki Bugünkü Değeri	
267 Adet Mesken Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	5.094.770.000 TL
2 Adet Dükkan Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	37.630.000 TL
269 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	5.132.400.000 TL

267 Adet Mesken Nitelikli Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri	4.682.450.299 TL
2 Adet Dükkan Nitelikli Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri	34.584.604 TL
269 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	4.717.034.903 TL

Tapu Devri Gerçekleşmemiş Satışı Yapılan 34 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	546.190.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Projenin tamamlanmış olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut niteliği olan konut ve dükkan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

269 Adet Taşınmazın Toplam Mevcut Durum Pazar Değeri	**5.132.400.000 TL**
269 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Pazar Değeri	**5.184.100.000 TL**

269 Adet Taşınmazın Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Mevcut Durum Pazar Değeri	**4.717.034.903 TL**
269 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Pazar Değeri	**4.764.550.787 TL**

Tapu Devri Gerçekleşmemiş Satışı Yapılan 34 Adet Taşınmazın Mevcut Durum Pazar Değeri	**546.190.000 TL**
Tapu Devri Gerçekleşmemiş Satışı Yapılan 34 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri	**551.700.000 TL**

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iskanlı olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.
Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenirlir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış ancak cins tashihi yapılmamış kat mülkiyetine geçilmemiştir. Parsel üzerinde kat mülkiyeti kuruluncaya kadar Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Projeler” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

Değerlemesi konusu proje kapsamındaki yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. İskan belgeleri alınmış ancak kat mülkiyetine geçilmemiştir. Taşınmazlar için kat mülkiyetine geçene kadar tapu niteliği "arsa" olarak kalacağı için mevcut durum ile tapu niteliği uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır. Taşınmazlar için yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması ancak kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Kiler GYO A.Ş'nin arsa sahibi ve geliştirici sıfatı ile diğer arsa sahipleri ile imzaladığı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile bu sözleşmeye ek olarak düzenlenen sözleşmelere ilişkin tapu siciline her hangi bir şerh düşülmemiştir.
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2012 tarihli yazısında arsa satışı karşılığı gelir paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerh edilmesinin zorunlu olduğu yönünde ilgili mevzuatta açık bir düzenleme bulunmaması nedeniyle tapu kütüğüne şerhinin mümkün olmadığı hususunun belirtildiği ve 17.08.2013 tarih 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğünde de hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerhine yönelik bir düzenleme bulunmadığı dikkate alınarak bu aşamada gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taraf olduğu hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapuya şerh edilmemesine ilişkin olarak GYO Tebliği'nin 26. maddesinin 1. fıkrası hükmü karşısında bir eleştiri getirilmemesine" ve ayrıca "karşı tarafı TOKİ, TOKİ iştirakleri ve İller Bankası A.Ş. olan sözleşmelerin tapu siciline şerhine ilişkin olarak GYO Tebliği'nin 26. maddesinin birinci fıkrası, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 20. maddesinin birinci fıkrası ve Kuru Karar Organı'ınn 18.01.2018 tarih 3/90 sayılı kararı ile tanının muafiyetlerin karşı tarafı belediyeler, bunların bağlı ortaklıkları ve iştirakleri olan şirketler olan sözleşmelere de tanınmasına" denilmekte olup bu kapsamda söz konusu sözleşmelerin tapuya şerh edilmemesinin tebliğdeki ilgili maddelere aykırı bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.
Sözleşme gereği kat karşılığı anlaşması yapılan arsa sahiplerinin tapu devri gerçekleşmiştir. Hasılat paylaşımı anlaşması yapılan arsa sahibinin projede Kiler GYO A.Ş. 'ye ait olan taşınmazlardaki payı düşülerek nihai değer hesabı yapılmıştır.

Taşınmazların "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu taşınmazların Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen;

31.12.2025 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

4.717.034.903 .-TL

(Dört Milyar Yedi Yüz On Yedi Milyon Otuz Dört Bin Dokuz Yüz Üç TürkLirası, On Krş)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.192.196.854 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
4.717.034.903	5.192.196.854
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
4.764.550.787	5.244.498.332

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Onur ÖZGÜR	**Gizem GEREGÜL EVLEK**	**Eren KURT**
Lisans No: 402402	Lisans No: 409558	Lisans No: 402003

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