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 KAĞITHANE İLÇESİ'NDEKİ SAPPHİRE (153 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

GIZEM GEREGÜL EVLEK
Bu belge ********** kimlik numarali GIZEM GEREGÜL EVLEK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 12:38

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 11:48

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 15:00

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

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	1.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	8.01.2026
RAPOR NO	KLGYO-2510084
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KAĞITHANE İLÇESİ EMNİYETEVLERİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN SAPPHİRE PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
DEĞERLEME ADRESİ	EMNİYET EVLERİ MAHALLESİ BÜYÜKDERE CADDESİ NO:1 KAĞITHANE-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Gizem GEREGÜL EVLEK (Lisans No: 409558) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

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

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

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

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

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **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 - Mülkiyet Listesi
Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)
Ek 6 - Yapı Ruhsatları (kopya)
Ek 7 - İna Tablosu
Ek 8 - Tapu Suretleri (kopya)
Ek 9 - İpotek Beyan Yazıları
Ek 10 - Bağımsız Bölüm Değerleri

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 taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin 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 taşınmazların , değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-2510084 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT 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-1810046	KLGYO-1908041	KLGYO-2410098
Rapor Tarihi	8.01.2019	20.08.2019	6.01.2025
Rapor Konusu	147 ADET DÜKKAN 49 ADET DAİRE	147 ADET DÜKKAN 49 ADET DAİRE	KAĞITHANE İLÇESİ EMNİYETEVLERİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN SAPPHİRE PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	Onur BÜYÜK- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.184.404.000 TL	1.128.670.500	3.658.096.000

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1947 ADA 91 PARSEL		
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Mecidiyeköy
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	304
Ada No	:	1947
Parsel No	:	91
Alanı	:	11.602,48
Vasfı	:	Betonarme Bina
Sınırı	:	Planındadır
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	Ektedir
Hisse Oranı	:	Ektedir
Yevmiye No	:	977
Cilt No	:	Ektedir
Sayfa No	:	Ektedir
Tapu Tarihi	:	11.01.2023

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Kiler GYO A.Ş. tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup 04.11.2025 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyan:
* İSTANBUL 12. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 03/06/2024 tarih 2024/269 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(Şablon: Davalıdır Belirtmesi) 04.06.2024 tarih ve 14221 yevmiye no
(Söz konusu takyidat İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ( ) tarafından İBB 4. Levent Metro İstasyonu yapısının 91 parselde kalan kısmı için Belediye lehine taşınmaz üzerine irtifak hakkı tesisini talep etme ilgili olup mahkemenin 2024/585 E. sayılı dosyasından yargılamaya devam edilmektedir.
Mahkeme 91 parsel kayıtlarına "Davalıdır" şerhi işlenmesine karar vermiş olup, bu şerh bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devrini kısıtlamamaktadır. Kiler GYO A.Ş. den alınan yazı rapor ekinde yer almaktadır.)
* .. KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) 06.04.2011 tarih ve 5800 yevmiye no
*Yönetim Planı (06/07/2009 Tarih 11651 yevmiye no ile)

Şerh:
* 1 TL bedel karşılığı da kira sözleşmesi vardır. (9184 no'lu T.M. yeri kablo geçiş güzergâhı için 99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi) 11.12.2009 tarih 16266 yevmiye no
(Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

16, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 245 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;
* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine 13.01.2023 tarih ve 1246 yevmiye ile 945.000.000 TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.
310, 356 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;
* Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 19.12.2019 tarih ve 24039 yevmiye ile 30.000.000 TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.
* Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 27.01.2022 tarih ve 2225 yevmiye ile 100.000.000 TL tutarında 2.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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.
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan ve ipotek lehtarı bankalardan alınan ve rapor ekinde sunulan yazılara göre taşınmazlar üzerindeki ipotekler Kiler GYO A.Ş. gayrimenkullerinin proje finansmanı için kullandığı ve kullanacağı kredilere teminat oluşturmak üzere tesis edilmiştir.

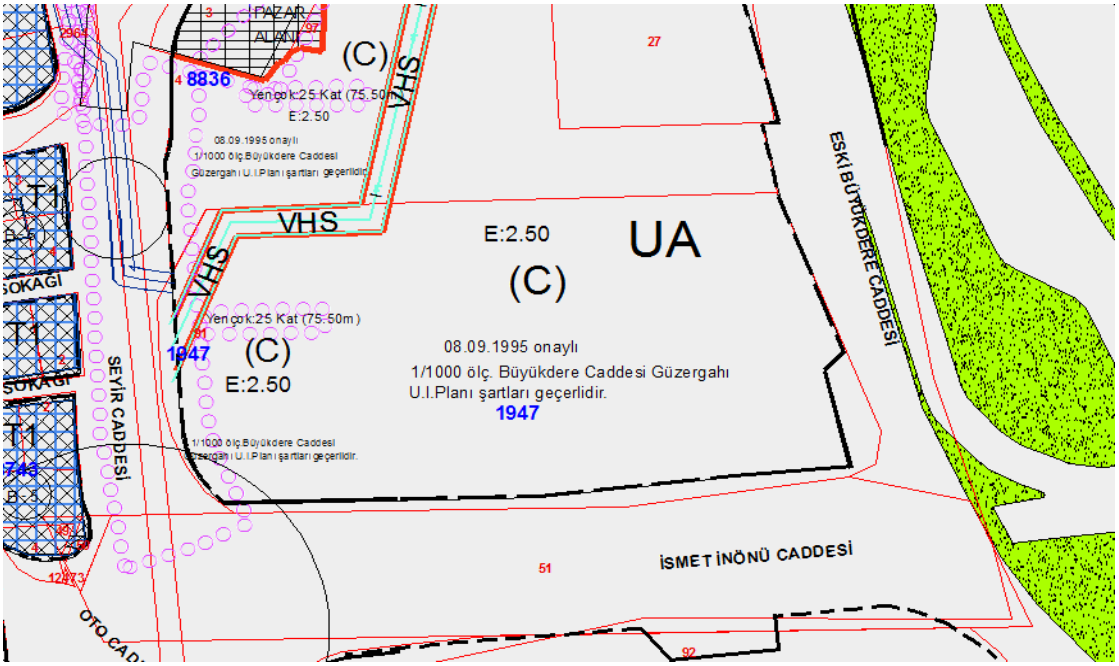
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

16, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 455, 456 no'lu bağımsız bölümler 11.01.2023 tarih ve 975 ve 977 yevmiye numaralı satış işlemi ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınmış olan imar yazısına göre değerlemeye konu 1947 ada 91 parsel sayılı taşınmaz; 31.12.2007 - 22.01.2010 tarih onanlı Kağıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "C" simgesi ile gösterilen alanda kalmakta olup yola terki bulunmaktadır.
"C" simgeli alanda 08.09.1995 onay tarihli Büyükdere Caddesi Güzergahı Uygulama İmar Planı plan şartları geçerli olup KAKSmax=2.50, TAKSmax=0.25-0.35, Hmax=serbest yapılaşma şartlarında ticaret alanında kalmaktadır.



PLAN NOTLARI

Ticaret lejantındaki parsellerde;
** İrtifa serbesttir.*
** Ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 6.00 m'dir.*
** H=serbest yüksekliğindeki binalar için zemin üstündeki yükselen bloklarda TAKS min=0.25, TAKS max=0.35'dir ve H=15.50 metre yükseklikten sonraki katlar için herhangi bir şekilde komşu mesafesini arttırma koşulu aranmayacaktır.*
** Blok ebatları serbesttir.*
** Zemin katlar için min. TAKS=0.35 ve max. TAKS=0.50'dir.*
** Kat yükseklikleri 4.00 metreyi aşamaz. Ancak zemin katlarda bu koşul aranmayabilir.*
** Bodrum katlar inşaat emsaline dahil değildir.*
** Şişli Büyükdere Caddesi'nden cephe alan parsellerde -+0.00 kotu Büyükdere Caddesi'nde; diğer yapı adalarında da cephe aldığı yolların yüksek noktasından alınacaktır.*
** Bina otoparklarının bina bünyesinde sağlanması esastır.*
** Bina ihtiyacı dışında da dışarıya hizmet eden otopark yapılabilir.*
** Metro inşaatı için parsel ilgilileri ile yapılan mevcut protokol gereği ve irtifaklandıracak olan parsel kısımları dahil edilmek suretiyle bu parsellerde brüt parsel alanı üzerinden inşaat emsali uygulanacaktır.*
** Metroya irtifak tesis edilecek alanın zemin üstü parsel sahiplerinin tasarrufunda kalacak ve bu alanlarda metro giriş-çıkışları ve bacaları dışında çarşı ve dükkân gibi tesisler yapılamaz. Ancak metronun zemin altındaki kısımları ile Büyükdere Caddesi'nden cephe alan parsellerin zemin altından bağlantısının sağlanması yapılabilir.*
** Uygulama aşamasında İSKİ'nin uygun görüşü alınmak kaydıyla isale hattında kaydırma yapılabilir.*
** Plan onama sınırı içerisindeki tüm parsellerin emsali net alan üzerinden emsal 2,5'tur.*

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Kağıthane Belediyesi'nde taranmış dijital veriler vasıtası ile imar arşivinde yapılmıştır.
Taşınmazların bulunduğu yapı için;
* 22.09.2006 tarih 3/72 sayılı yeni yapı ruhsatı,
* 22.08.2008 tarih 1/29 sayılı tadilat ruhsatı,
* 20.01.2011 tarih 1/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
* Taşınmazlara ait 21.01.2008 tarih 2008/209 sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir.
* Kiler GYO A.Ş. tarafından iletilen Kağıthane Belediyesi'nden alınmış 30.01.2024 tarihli basit tadilat izni bulunmaktadır. Söz konusu izin ile avm fonksiyonundan ofis fonksiyonuna dönüş sağlanmıştır. Toplam inşaat alanında bir değişiklik yapılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 245 No'lu bağımsız bölümün ön cephesinde kapalı alan oluşturularak dükkânın büyütülmesi nedeniyle Kâğıthane Belediyesi tarafından 31.07.2019 tarihinde 6522 numaralı yapı tatil tutanağı düzenlenmiş olup 31.12.2019 tarihli encümen kararından ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan inşaatın yasal süresi içerisinde yıkılarak ruhsat ve eklerine uygun hale getirildiği tespit edilmiş ve 3194 sayılı kanunun 42. Maddesi gereği 4.416,68 TL para cezasına karar verilmiştir. **Mahallinde yapılan tespitte söz konusu aykırılığın giderilmiş olduğu görülmüştür.**

* 245 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış 01.07.2019 tarih ve F5TJ5Z8H belge numaralı yapı kayıt belgesi mevcuttur. Belge niteliği karma (konut + tıcari), bağımsız bölüm alanı 1.288 m² olarak belirtilmiştir. Sapphire avm'nin 1. Katında yer alan ruhsat projesinde 245 nolu bağımsız bölüm dahilinde 156 m² dükkan olarak tanımlı alan ile bitişiğinde yer alan ve ruhsat projesinde tesisat odası olarak görünen alan, Sapphire Avm'nin 2. Katında yer alan ve ruhsat projesinde 245 no ile tanımlı dükkan ıle bitişiğinde yer alan tesisat odası İle birlikte fiiliyatta sinema salonu, eğlence ve kültür alanı fonksıyönu ıle hizmet vermektedir.
* 455 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış 01.07.2019 tarih ve CS5HMEC3 belge numaralı yapı kayıt belgesi mevcuttur. Belge niteliği karma (konut + tıcari), bağımsız bölüm alanı 264,10 m² olarak belirtilmiştir. Ruhsat projesinde daire olarak görünen bağımsız bölüm fiili olarak 121,77 m² alan üzerinde ticari amaçla seyir Terası, kafeterya, hediyelik eşya satış noktası, fotoğraf standı ve simülasyon sinema salonu olarak hizmet vermektedir. Ayrıca bağımsız bölüm ile ilişkili olarak üst katta yer alan ve projesinde tesisat dairesi olarak
görünen 142,33 m²'lik alan da ticari fonksiyon ile çok amaçlı salon olarak kullanılmaktadır. Bağımsız bölüm fiiliyatta 456 numaralı bağımsız bölüm ile birleşik şekilde hizmet vermektedir.

* 456 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış 01.07.2019 tarih ve 2HFCPCKJ belge numaralı yapı kayıt belgesi mevcuttur. Belge niteliği karma (konut + tıcari), bağımsız bölüm alanı 562,06 m² olarak belirtilmiştir. Ruhsat projesinde kat bahçeli daire, kat bahçesi ve tesisat odası olarak görünen bağımsız bölüm fiili olarak 239,4 m² alan üzerinde ticari amaçla seyir terası, kafeterya, hediyelik eşya satış noktası, fotoğraf standı ve simülasyon sinema salonu olarak hizmet vermektedir. Ayrıca bağımsız bölüm ile ilişkili olarak üst katta yer alan ve projesinde tesisat dairesi olarak görünen 322,66 m²'lik alan da ticari fonksiyon ile çok amaçlı salon olarak kullanılmaktadır. Bağımsız bölüm fiiliyatta 455 numaralı bağımsız bölüm ile birleşik şekılde hizmet vermektedir.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	**Sayı**	**Niteliği**	**Veren Kurum/ Ruhsat Türü**	**Alanı**	**Yapı Sınıfı**
22.09.2006	3//72	Otopark-Ofis-Alışveriş merkezi	Kağıthane Belediyesi (yeni yapı)	150.910,00 m²	V A
22.08.2008	1//29	Konut-Dükkan-Kapıcı Dairesi-Ortak Alan	Kağıthane Belediyesi (tadilat)	165.139,00 m²	V A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	**Sayı**	**Niteliği**	**Veren Kurum/ Ruhsat Türü**	**Alanı**	**Yapı Sınıfı**
20.01.2011	1//3	Konut-Dükkan-Kapıcı Dairesi-Ortak Alan	Kağıthane Belediyesi - Yapı Kullanma İzin Belgesi	165.139,00 m²	V A

2.3.5 - 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. Dükkan konspeti bölümü onaylı mimari projesine göre 245 adet dükkandan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde avm bölümü dükkanları ofis kullanımına dönüştürülmüştür. Bu hususta Kiler GYO A.Ş. tarafından iletilen Kağıthane Belediyesi'nden alınmış 30.01.2024 tarihli basit tadilat izni bulunmaktadır. Yerinde dükkan mevcut durumda ofis sayısının projesinden farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni kimi dükkan alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesinden kaynaklı olup alansal bir büyüme yapılmamıştır. Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetimi hizmeti, Aks Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.
(Aks Denetim Limited Şirketi adres bilgisi: Konaklar Mahallesi, Faruk Nafız Çamlıbel Sokak, Meltem Apt. No:7/1, 1.oda, 4.Levent-Kâğıthane/İstanbul)

2.3.7 - 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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

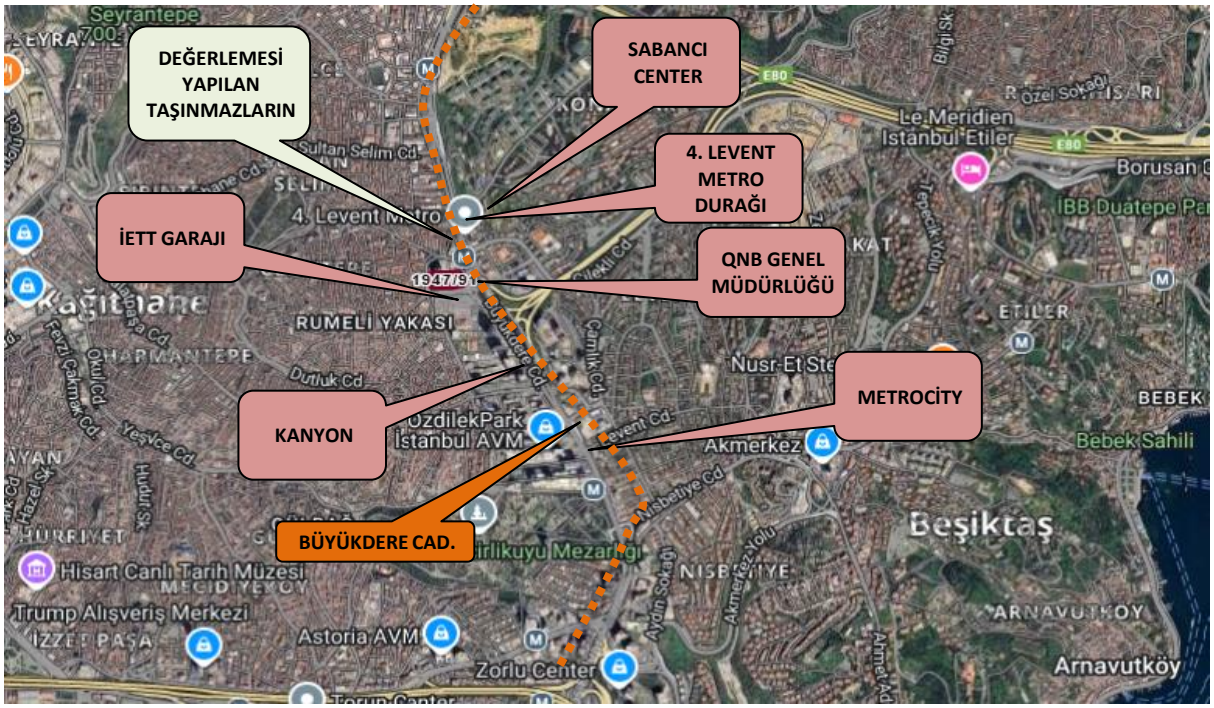
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Emniyetevler Mahallesi, 1947 ada 91 parselde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz üzerindeki "Sapphıre Projesi" içerisinde yer alan 146 adet dükkandan oluşan ve 7 adet daire nitelikli bağımsız bölüm olup toplam 153 adet bölümdür.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul; 10 bodrum, zemin ve 50 normal kattan oluşmakta olup, toplam 61 katlıdır.
Anagayrimenkul 245 adet dükkân, 211 adet konut olmak üzere toplamda 456 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
(tadilat inşaat ruhsatında yer alan 3 kapıcı dairesi bölümü, yapı kullanma izin belgesinde sadece kapıcı dairesi olarak belirtilmiş, alan bilgileri aynı olup, bağımsız bölüm numarası atanmamıştır).

Tesisin rezidans bölümü her biri dokuz kattan oluşan dört ayrı parça olarak inşa edilmiştir. Her bir rezidans ünitesinin kendisine hizmet eden kat bahçesi veya terası bulunmaktadır. Her bir 9 katlık parçanın 1., 4. ve 7. Katlarında iç bahçe alanları düzenlenmiştir. Binanın projesine göre 49. normal Katında seyir terası bulunmaktadır. 49. normal kattaki bağımsız bölümler seyir terasına hizmet veren kafeterya alanları olarak düzenlenmiştir. Yapının 4, 5, 15, 25, 35 ve 48. katlarında tesisat katları bulunmaktadır.
Dört adet dokuzar katlı konut bloğundan oluşan yapıda her bir bölüm arasında 4 adet ortak mekân bulunmaktadır. Bu ortak alanlar iç bahçe alanları, golf deneme alanı, lounge, spor salonu ve yüzme havuzu olarak kullanılmaktadır.
Binanın ikili dış kabuğu ve kullanılan mantolama sistemi doğal hava akışını ve doğal ışığı kullanmakta ve binanın enerji tasarrufuna katkıda bulunmaktadır. Ayrıca bu teknik, binanın dışarından gelen doğal hava akımını kullanmasını sağlamaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina, Kağıthane İlçesi' nde Emniyetevleri Mahallesi Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. Konum olarak Şişli ilçe sınıra yakın konumda olması nedeni ile ilçe belediye olarak Kağıthane ilçesine bağlı, tapu-kadastro olarak Şişli ilçesinde yer alan tapu müdürlüğüne bağlıdır. Taşınmazın içinde yer aldığı proje ana aks olan Büyükdere Caddesi'ne cepheli olup yakın çevresinde Metrocity, Zincirlikuyu Mezarlığı, Özdilek AVM, Kanyon, QNB Finansbank Genel Müdürdülüğü, Sabancı Center, İş Kuleleri vb. yapılar yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım Büyükdere caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Çevresinde yer alan yapılar ise hizmet ve ticaret fonksiyonu ağırlıklı yapılardan oluşmaktadır. Bölgedeki taşınmazın yer aldığı projeye benzer konut ve ofis alanları üst gelir grupları tarafından tercih edilmektedir


DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN
SABANCI CENTER
4. LEVENT METRO DURAĞI
İETT GARAJI
QNB GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
METROCİTY
KANYON
BÜYÜKDERE CAD.
Seyrantepe
4. Levent Metro
Le Méridien İstanbul Etiler
İBB Dudepe
RUMELİ YAKASI
HARMANTEPE
ETİLER
Nusr-Et Ste
BEBEK
Bebek Sahili
Akmerkez
OzdilekPark İstanbul AVM
Beşiktaş
Hisart Canlı Tarih Müzesi
Trump Alışveriş Merkezi
Astoria AVM
Zorlu Center
ARNAVUTKÖY
Arnavutköy

DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN
Yamaç Sk.
Tahtasaray
4. Levent Metro
Beşiktaş Belediyesi Yenilevent Sporcular...
Akçam Cd
Venge Etiler Et Restaurant İstanbul
Sabancı Center
Köşebaş
İstanbul Sapphire
1947/91
Eski İETT Garajı
İş Sanat Kültür Merkezi
Galette patisserie
Kule Çarşı
Tekfen Tower
Yapı Kredi Plaza

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu binaya, Tem bağlantı yolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü istikametinden ilerlerken Beşiktaş sapağından içeri girilerek Büyükdere Caddesi üzerinden devam edilerek, taşınmazlar sağ kolda konumlu olup Eski Büyükdere Caddesi üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca D-100 karayolundan Boğaz Köprüsü istikametinden ilerlerken Zincirlikuyu sapağından içeri girilerek Büyükdere Caddesi Levent sapağını geçtikten sonra sol kolda konumlu olup Eski Büyükdere Caddesi üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca 4. Levent Metro İstasyonunda, değerleme konusu olan Sapphire 3. bodrum katına geçiş sağlanabilmektedir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü' ne yaklaşık 7 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü' ne yaklaşık 11 km, Tem Oto Yolu'na yaklaşık 2 km mesafededir.

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

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar ; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Emniyetevler Mahallesi, 1947 ada 91 parselde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz üzerindeki "Sapphıre Projesi" içerisinde yer alan mülkiyete 146 adet dükkan ve 7 adet daire nitelikli bağımsız bölüm olup toplam 153 adet bölümdür. Dükkan kısımları alınan tadilat izni ile ofis birimlerine dönüştürülmüştür.

Ruhsat ve iskan belgesine göre bina, 211 adet konut 245 adet dükkan olmak üzere 456 bağımsız bölümden oluşan toplam inşaat 165.139 m² alanına sahiptir. Projenin rezidans kısmında hizmet veren concierge departmanı, 2.000 m² alana sahip Lounge alanı, sadece rezidans kullanıcılarına hizmet veren spor katı ve 1.650 m²'lik alana sahip golf alanı bulunmaktadır.
AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 245 adet dükkandan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde avm bölümündeki dükkanlar ofis alanına dönüştürülmüştür. Bu hususta Kiler GYO A.Ş. tarafından iletilen Kağıthane Belediyesi'nden alınmış 30.01.2024 tarihli basit tadilat izni bulunmaktadır. Yerinde dükkan mevcut durumda ofis sayısının projesinden farklı olduğu gözlemlenmiştir. Alansal büyüme olmadan bölünmeler yapılmıştır.
Mevcut durumda 455 ve 456 numaralı bağımsız bölümler de seyir terası olarak kullanılmaktadır. Müşteriden edinilen bilgiye göre rapor konusu dükkan nitelikli mevcut durumda ofis olarak kullanacak taşınmazların toplam kiralanabilir alanı 40.659,02 m² dir. Seyir terası alanı ise 1.464 m² dir.
Değerleme konusu daire nitelikli bağımsız bölümlerin brüt alanları ve avm kısmının kat bazında kiralanabilir alan bilgisi aşağıda belirtilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU DAİRE BİLGİLERİ

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Daire Net(m2)	Teras Net(m2)	Toplam Net(m2)	Bağımsız Bölüm Brüt Alan(m2)	Bağımsız Bölüm Satış Esas Brüt Alan (m2)
260	8	KAT BAHÇELİ DAİRE	130	36,3	162	177	258,75
304	16	KAT BAHÇELİ DAİRE	121,5	60	162	201	279,53
310	17	KAT BAHÇELİ DAİRE	121,5	30	162	171	255,15
356	26	25.ARA KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT BAHÇELİ DAİRE	124,9	101	245,7	246	527,23
357	26	25.ARA KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT BAHÇELİ DAİRE	87,5+6,5	53	159,4	159	293,42
359	26	KAT BAHÇELİ DAİRE	126,5	58	196,4	196	279,53
360	26	KAT BAHÇELİ DAİRE	79,7	38,8	124,1	124	156,51
TOPLAM			**704,10**	**377,10**	**1.211,60**	**1.274,00**	**2.050,12**

DEĞERLEME KONUSU OFİS BÖLÜMÜ BİLGİLERİ

KAT	BRÜT KİRALANABİLİR ALAN
B4	8322,60 m²
B3	6398,65 m²
B2	7059,64 m²
B1	4653,31 m²
ZK	5304,36 m²
K1	2899,34 m²
ASMA KAT	1104,70 m²
K-1	1816,75 m²
K-2	1694,80 m²
K-3	1404,87 m²
TOPLAM	40659,02 m²
SEYİR TERASI	1464,00 m²
TOPLAM	42123,02 m²

Bloğunun Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	Dükkan - Residance
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	:	Cam giydirme
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	G-D-B-K

Deprem Bölgesi: 1.Derece [ ] 2.Derece [X] 3.Derece [ ] 4.Derece [ ] 5.Derece [ ]

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. Ofis olarak kullanılan bölümlerde, ofslerin iç mekanlarında kullanılan malzemeler ve dekorasyonları kiracının insiyatifinde olup birbirinden farklılık göstermektedir. Zemin döşemeleri mermer, PVC kaplama ve seramik, duvarlar saten boya üzeri granit ve alüminyum giydirme, kısmi dekoratif bölümlerden oluşmaktadır. Ofis alanlarında tavanlar kartonpiyer asma tavan ve spot aydınlatma ve ahşap dekoratif elemanlardan oluşmaktadır. Teknik alanlarda ise zemin karo mozaik, duvarlar ve tavan ise sıva üzeri boyalıdır.
Residance dairelerin 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 belgeleri alınmış, yeniden ruhsat almasını gerektiren bir husus gözlemlenmemiştir.

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, 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.

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 - Kağıthane İlçesi

İstanbul'un Avrupa yakasındadır. Kağıthane deresinin Haliç'le buluştuğu yerden itibaren kuzey-batıya doğru genişler. Kuzeyde ve güneyde Şişli, batıda Beşiktaş, doğuda Eyüp ilçeleriyle komşudur. Bir diğer güney komşusu da Beyoğlu'dur. Haliç'e de çok kısa bir kıyısı vardır. 1987 yılına kadar Şişli'ye bağlı bir köy statüsünde olan Kağıthane, 1987'de ilçe yapılmıştır.
İstanbul boğazını Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan oto yollardan ilki ilçenin güneyinden, ikincisi ise kuzeyinden geçer. Bunlardan 01 (E5) oto yolu güneyde Şişli ilçesiyle sınır oluşturur. 02 (TEM) oto yolu ise Kağıthane ilçesinin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunu izler. Okmeydanı ve Hasdal kavşakları arasında uzanan bir başka oto yolda 01 ve 02 oto yollarını bir birine bağlar. İlçeyi oluşturan 16 mahallenin adları şöyledir: Çağlayan, Çeliktepe, Emniyet Evleri, Gültepe, Gürsel Harmantepe, Hürriyet, Merkez, Ortabayır, Sanayi, Seyrantepe, Şirintepe, Talat Paşa, Telsizler, Yahya Kemal ve Yeşilce.

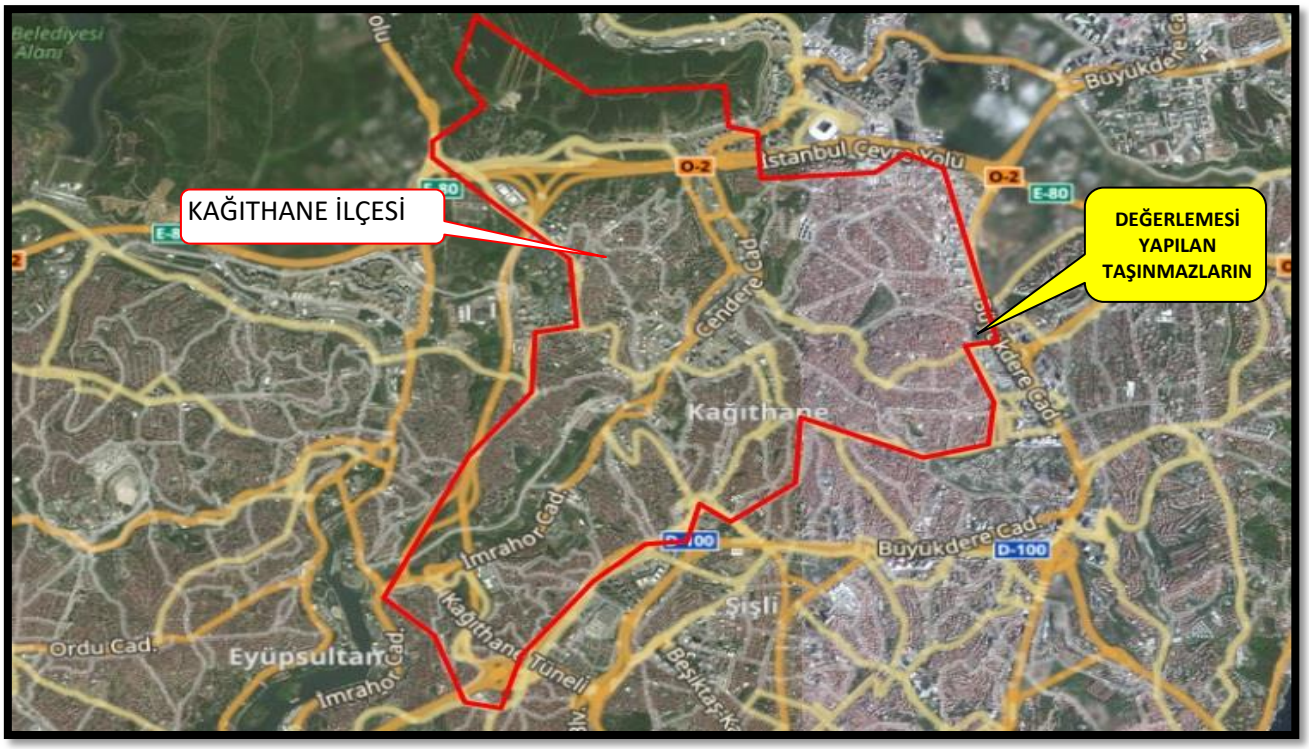
Bugün İstanbul'un ilk çekirdeği olan Byzantiyon kurulmadan önce Haliç üzerinde ki ilk yerleşmenin bu günkü adlarıyla Alibeyköy ve Kağıthane derelerinin Haliç'e döküldüğü yerde Semystra altarı yanında kurulduğuna dair Bizanslı Dionisos'un naklettiği bir söylence vardır ve tarihi kaynaklar Bizanslı Dionisos'un naklettiği söylentiyi doğrulamaktadır. İstanbul surlarının yakın çevresinde kurulan köylerden biri olan Kağıthane'nin tarih sahnesine çıkışı ilk kez 626 yılına rastlar.

Kağıthane ilçesine adını veren Kağıthane deresi ve çevresi, Bizans döneminde sıradan, Osmanlı döneminde ise epeyce rağbet gören bir mesire yeriydi. Padişahlar bu çevrede zaman zaman ava çıkarlardı. XV. yüzyıldan başlayarak, doğal güzellikleri ve koruları ile ünlenen Kağıthane , çok sevilen bir eğlence yeri haline gelmiş ve bu özelliğini uzun yüz yıllar korumuştur.XVII. yüzyılın ünlü şairi Nefi'nin şu beyti Kağıthanenin o yüzyıldaki kimliğini sergilemektedir.

Özellikle 17. yüzyılda halkın en çok sevdiği mesire yerlerinden biriydi. 18. yüzyılda, Lale Devri'nde İstanbul'un en 'popüler' yeri haline geldi. Sadabad Kasrı'nın yapılışı, çevrenin havuzlarla, bahçelerle süslenmesi bu devirde olmuştur. Bu dönemde Kağıthane'de 100 kadar irili ufaklı köşk inşa edildiği söylenir. Bunların birçoğu Lale Devri'nin 'noktalayan' Patrona Halil isyanı sırasında yakılıp yıkılmıştır.
Lale Devri'nden sonra da mesire yeri olarak pek sevilen Kağıthane, özellikle 30'lu yıllarda Prost'un Haliç ve çevresini sanayi merkezi olarak gösteren şehir planının uygulanmaya başlanmasıyla doğal özelliklerini yitirmeye başlamıştır. Pırıl pırıl, tertemiz suyuyla çevreye hayat veren Kağıthane deresi, fabrika bacaları tütmeye başladıktan sonra çevreyi kirleten bir kaynak haline gelmiştir.

Yoğun bir doğa kirlenmesiyle 1940'lı yıllarla birlikte yok olan eski Kağıthane mesiresinden günümüze ulaşan, yalnızca bazı yapıların temel kalıntılarıdır. Yöredeki yapıların çoğu II. Dünya savaşı sırasında çeşitli devlet kurumlarının tesislerinin inşası için yıkılmış, kalanı ise bakımsızlıktan çürümeye terkedilmiştir. Bu gün halen yürütülen Sadabad projesi kapsamında Kağıthane mesiresi "Sadabad" 'ın eski ihtişamlı günlerine ve İstanbul'un yeniden cazibe merkezi haline dönüştürülmesine çalışılmaktadır.

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

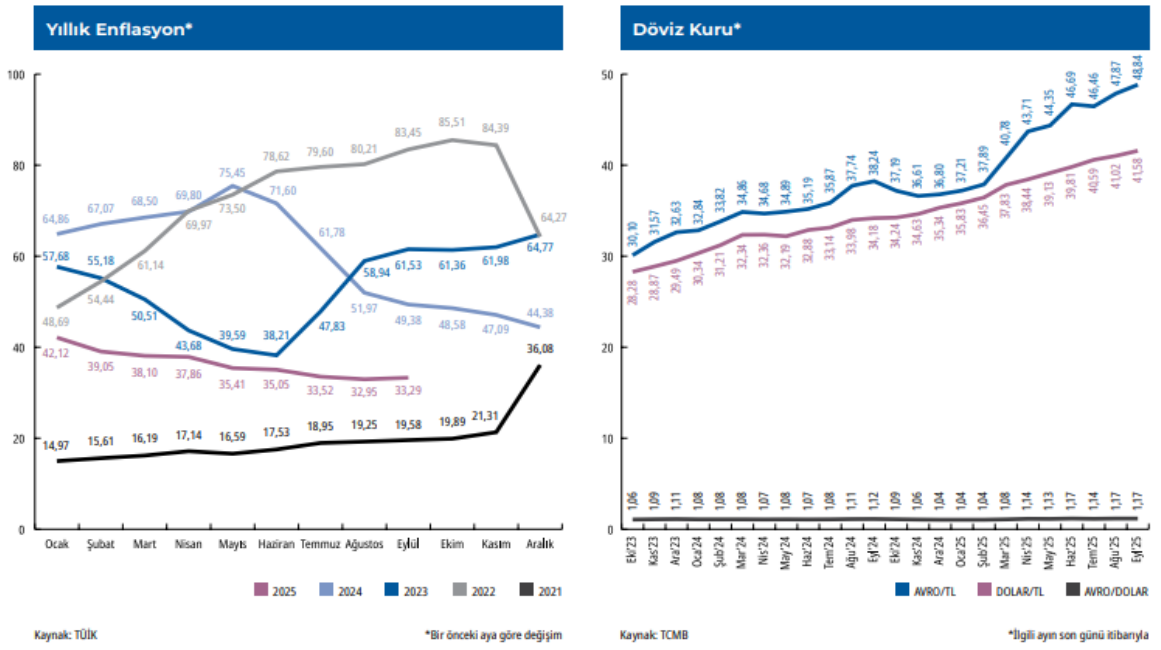
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine 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.

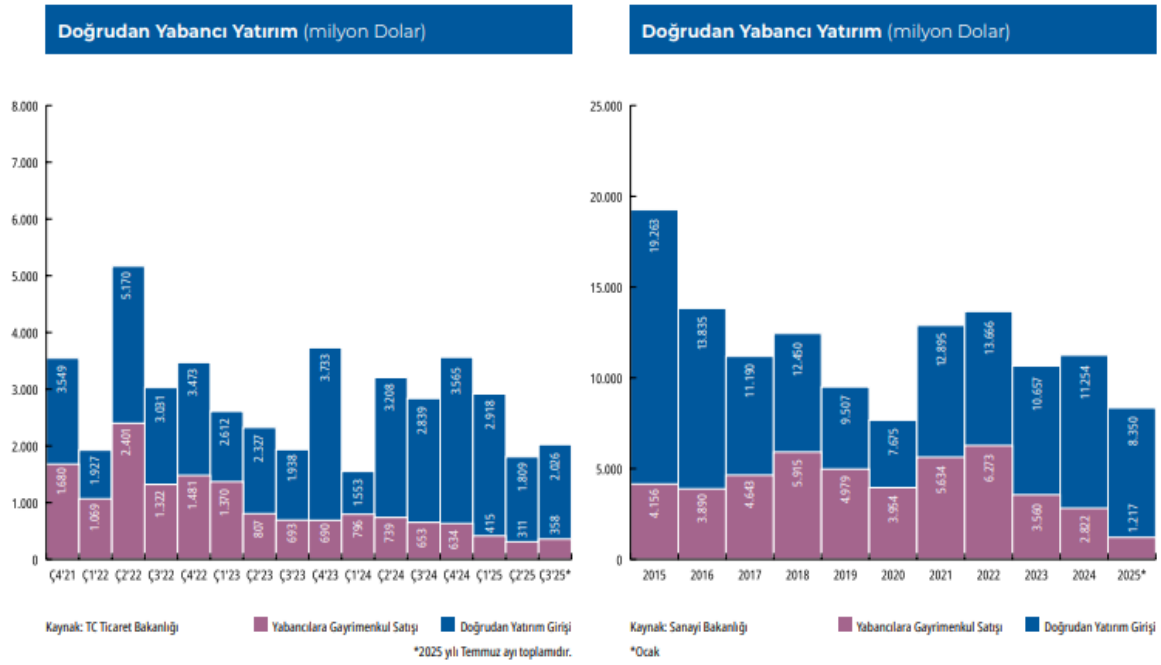
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %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.

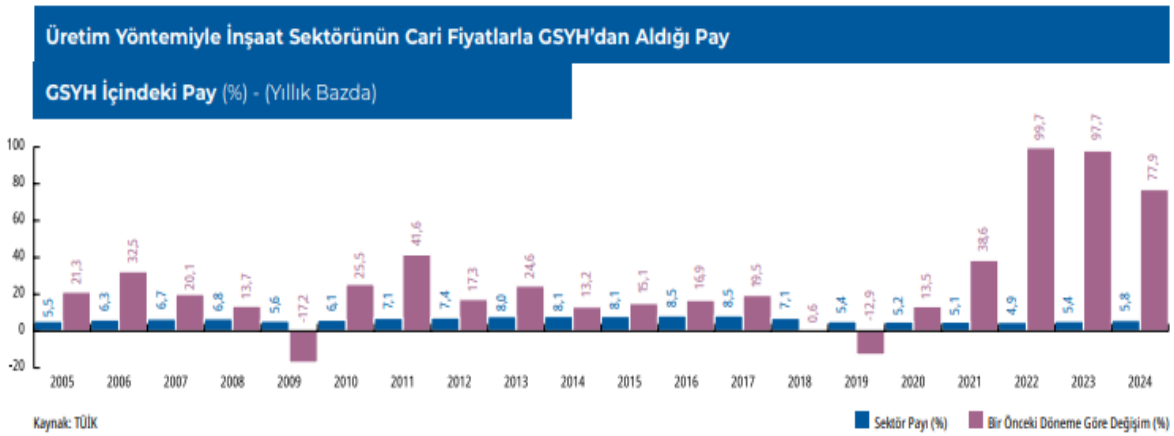
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda 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.

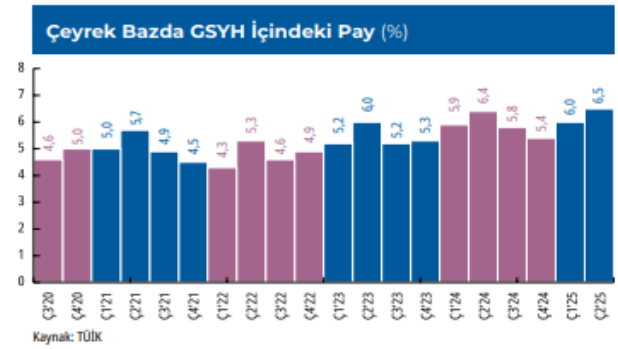
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

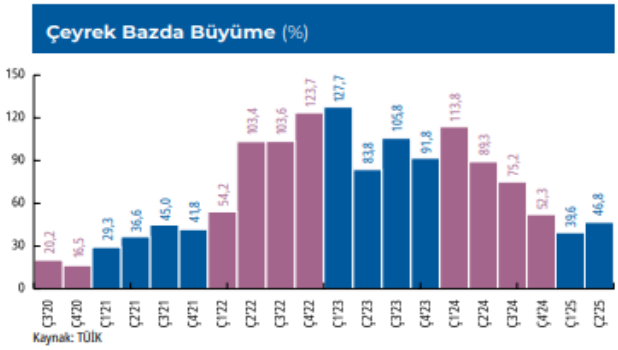
Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki 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.

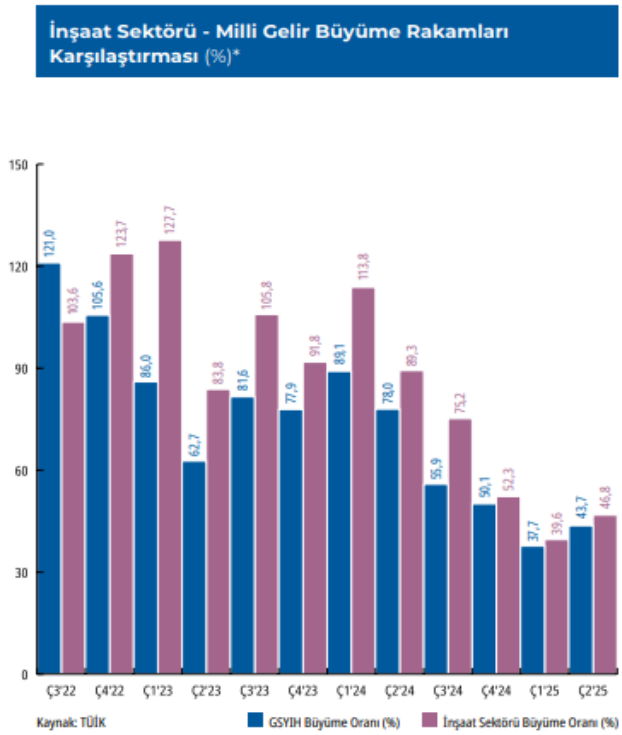
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: 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)









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

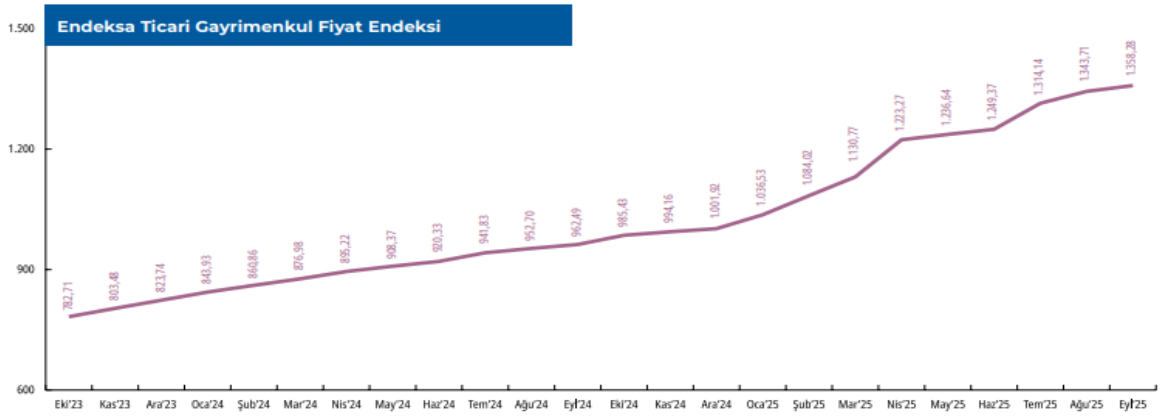
Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

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.

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

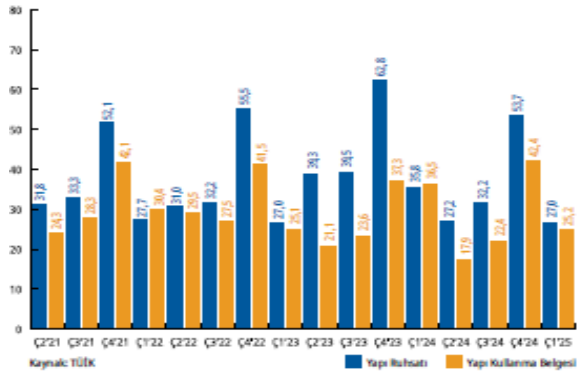
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

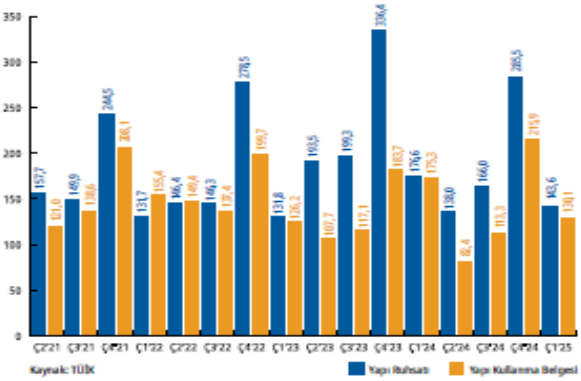
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. 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

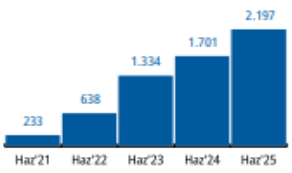
Kaynak: TÜİK

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

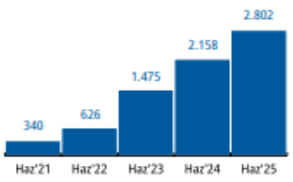
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

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

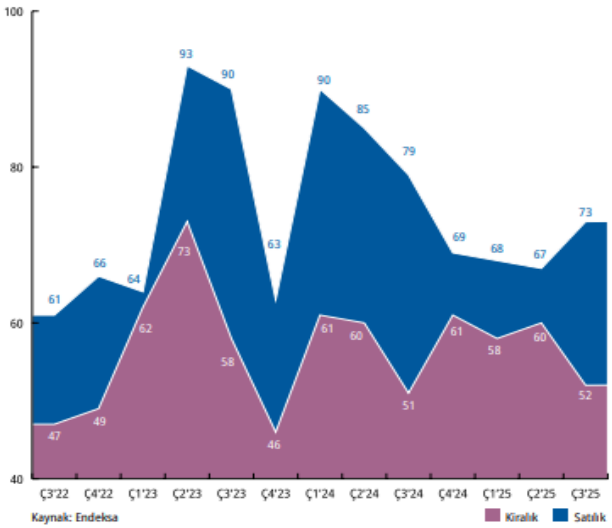
Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

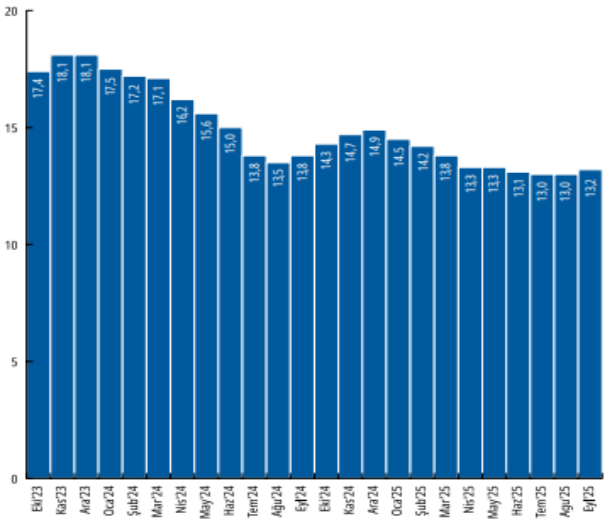
Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.702

Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



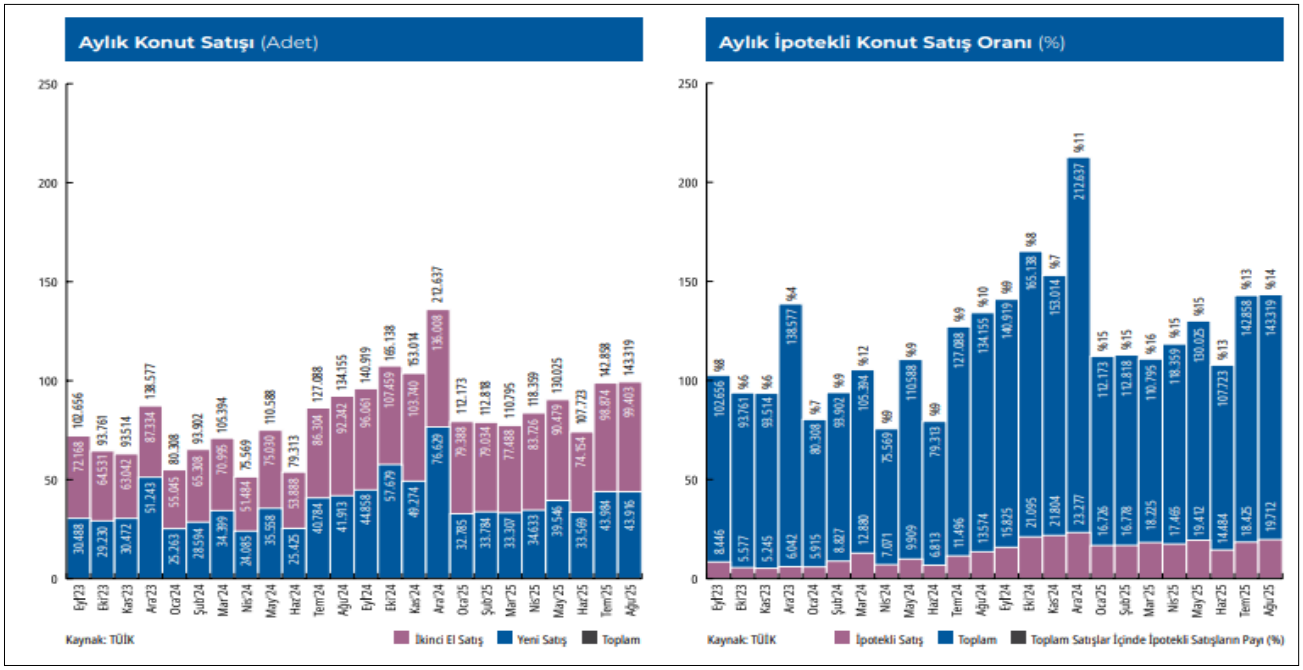
Kaynak: Endeksa

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.



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kağıthane Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Merkezi konumda yer almakta olup, Büyükdere Caddesine cepheli konumdadır.
* Kat mülkiyeti kurulmuştur.
* Prestijli yapıda yer almaktadırlar.
* Üst katlarda boğaz ve şehir manzarasına hakimdirler.
* İstanbul MİA bölgesinde yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Taşınmazlar üst gelir grubunun yer aldığı lokasyonda olup nitelik ve nicelik bakımından sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

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,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ve Nakit Akışları) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

* **FOUR SEASONS PRIVATE RESIDENCES**

Four Seasons Private Residences 16.000 m² arsa üzerinde, 4 adet blok, Penthouses, Sky Loft, Garden Suites ve Apartment Residences'tan oluşan 82 daire yer alımaktadır Daire tipleri 2+1, 3+1, 3,5+1, 4,5+1, 5+1, 6+1 olarak tasarlanmıştır. İnşaatı yeni tamamlanmıştır.

KONUT 2.EL SATILIK İLANLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Lacivert Proje 0 (212) 212 00 24	3+1 3. Kat	212m²	119.000.000 TL	561.321 TL/m²
Teomate Real Estate 0 (212) 351 52 88	3+1 3. Kat	196m²	110.000.000 TL	561.224 TL/m²
		Ortalama		**561.272,62 TL/m²**
Kiralık	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Alkent Mozaik Emlak 0 (532) 273 79 41	3+1 6. Kat	196m²	420.000 TL	2.143 TL/m²
		Ortalama		**2.142,86 TL/m²**

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

* **KANYON RESİDENCE**

Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından inşa edilmiştir. Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.

KONUT 2.EL SATILIK İLANLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Space İstanbul Gayrimenkul 0 (532) 241 29 55	2+1 10. Kat	140m²	43.500.000 TL	310.714 TL/m²
Ekip Gayrimenkul 0 (536) 799 92 28	3+1 12. Kat	250m²	80.000.000 TL	320.000 TL/m²
		Ortalama		**315.357,14 TL/m²**
Kiralık	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Sara Eskinaz Emlak 0 (532) 273 79 41	2+1 8. Kat	130m²	190.000 TL	1.462 TL/m²
MansionTR 0 (212) 353 06 39	3+1 4. Kat	190m²	230.000 TL	1.211 TL/m²
		Ortalama		**1.336,03 TL/m²**

* METROCITY

24.000 m²'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m²'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Loft Gayrimenkul 0 (533) 485 17 97	3+1 2. Kat	280m²	39.000.000 TL	139.286 TL/m²
Pozitif Gayrimenkul 0 (536) 249 94 4	2+1 4. Kat	155m²	26.000.000 TL	167.742 TL/m²
		Ortalama		**153.513,82 TL/m²**
Kiralık	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Sunum Emlak 0 (532) 744 14 22	2+1 27. Kat Şehir Manz.	165m²	160.000 TL	970 TL/m²
Sunum Emlak 0 (532) 744 14 22	3+1 6. Kat	282m²	175.000 TL	621 TL/m²
		Ortalama		**795,13 TL/m²**

* ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE

Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²'lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Bünyesinde toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C blokta Astoria AVM yer almaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Opus Projet 0 532 491 83 93	2+1 20. kat	220m²	45.000.000 TL	204.545 TL/m²
Opus Projet 0 532 491 83 93	2+1 18. kat	193m²	41.500.000 TL	215.026 TL/m²
		Ortalama		**209.785,68 TL/m²**

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

* **ZORLU CENTER**

Zorlu Center'da, performans sanatları merkezi, otel, ofis, alışveriş merkezi ve rezidanslar yer almaktadır. Zorlu Center projesi içinde 3 rezidans kulesi, büyüklükleri 117 m² ile 735 m² arasında değişen daireler, 4 açık, 1 kapalı yüzme havuzu ve 1.500 m² 'lik spor merkezi ile 1 adet otel kulesi bulunmaktadır. Zorlu Center projesi 18 ila 22 katlı 4 blokta 584 konuttan meydana geliyor. Projenin bir bloğunda Raffles İstanbul Hotel yer alıyor. Diğer üç bloğunda ise kule rezidans ve teras evler bulumaktadır. Teras Evler bölümündeki daireler hem bahçeye, hem de Boğaz manzarasına sahiptir.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Versatie Gayrimenkul 0 (212) 294 50 88	2+1 7. kat	170m²	95.000.000 TL	558.824 TL/m²
Art Gayrimenkul 0 (212) 813 15 77	3+1 10. kat	220m²	130.000.000 TL	590.909 TL/m²
		Ortalama		**574.866,31 TL/m²**
Kiralık	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Versatie Gayrimenkul 0 (212) 294 50 88	2+1 20. Kat Boğaz Manz.	194m²	450.000 TL	2.320 TL/m²
Art Gayrimenkul 0 (212) 813 15 77	3+1 6. Kat	179m²	360.000 TL	2.011 TL/m²
		Ortalama		**2.165,38 TL/m²**

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

* **TORUN CENTER**

3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır. Projede yer alan toplam 784 birim yer almaktadır.1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.

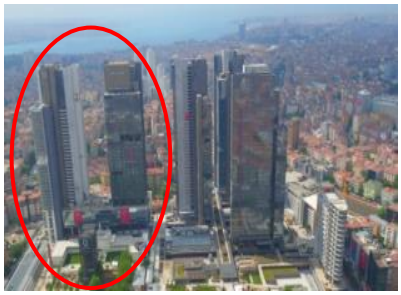
KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Society Gayrimenkul Danışmanlık 0 (532) 311 65 64	1+1 21. kat Boğaz Manz.	117m²	19.850.000 TL	169.658 TL/m²
Remax We 0 (530) 850 59 70	2+1 5. kat	100m²	16.200.000 TL	162.000 TL/m²
		Ortalama		**165.829,06 TL/m²**

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Steel Gc 0 (532) 202 46 20	2+1 21. Kat	145m²	130.000 TL	897 TL/m²
Steel Gc 0 (532) 202 46 20	2+1 27. Kat	210m²	200.000 TL	952 TL/m²
		Ortalama		**924,47 TL/m²**

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

* QUASAR İSTANBUL



Quasar projesi parsel üzerinde ayrık nizamda inşa edilmiş (bodrum katları ve ofis kullanımları yekpare biçimde tasarlanmış) konut ve otel-rezidans bloğundan oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut bloğu doğu kısımda, otel ve rezidans bloğu ise batı kısımda inşa edilmiş durumdadır. Aynı zamanda parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı olarak likör fabrikası binaları da restore edilmiştir.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Society Gayrimenkul 0 (532) 311 65 64	1+1 30. kat	100m²	21.500.000 TL	215.000 TL/m²
Lavita 0 (539) 467 56 23	2+1 16. kat	178m²	38.000.000 TL	213.483 TL/m²
		Ortalama		**214.241,57 TL/m²**
Kiralık	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Delmar Gayrimenkul 0 (507) 387 65 34	2+1 21. Kat	136m²	125.000 TL	919 TL/m²
Steel Gc 0 (532) 202 46 20	2+1 27. Kat	178m²	150.000 TL	843 TL/m²
		Ortalama		**880,91 TL/m²**

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

Ofis Emsalleri

* KANYON RESİDENCE

Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından inşa edilmiştir. Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
MansionTR Kanyon 0 (532) 642 92 31	1+0 4. kat	190m²	40.000.000 TL	210.526 TL/m²
		Ortalama		**210.526,32 TL/m²**

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
MansionTR Levent 0 (532) 642 92 31	1+0 7. kat	130m²	110.000 TL	846 TL/m²
		Ortalama		**846,15 TL/m²**

* METROCITY

24.000 m²'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m²'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Bora Güçmen REMAX City Ataşehir 0 (532) 230 64 84	10+0 3. kat	800m²	157.500.000 TL	196.875 TL/m²
		Ortalama		**196.875,00 TL/m²**

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
RookZ | Fark 0 (539) 916 63 25	10+0 22.kat Boğaz Manz.	520m²	650.000 TL	1.250 TL/m²
		Ortalama		**1.250,00 TL/m²**

* APA GİZ PLAZA

Büyükdere Caddesi üzerinde 1. Levent Metro istasyonuna yürüme mesafesinde konumludur. 2008'in Aralık ayında açılan 32 katlı binanın 23 katı ofis kullanımına uygun olarak tasarlanmıştır. 21 kule katı + 1. & 2. katlar + zemin kat ve + -1 & -2. mağaza/ofis alanlarından oluşmaktadır.

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
No:3 Gayrimenkul 0 (212) 328 03 03	1+0 25. kat Dekorlu	1.000m²	900.000 TL	900 TL/m²
		Ortalama		**900,00 TL/m²**

* ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE

Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²'lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Bünyesinde toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup,
C blokta Astoria AVM yer almaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Citil Real Estate Investment 0 (536) 777 63 91	Ofis 20+üzeri kat Dekorlu	380m²	84.000.000 TL	221.053 TL/m²
Citil Real Estate Investment 0 (536) 777 63 91	Ofis 20+üzeri kat Dekorlu	180m²	42.500.000 TL	236.111 TL/m²
		Ortalama		**228.581,87 TL/m²**
Kiralık	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Opus Project 0 (532) 491 83 93	Ofis 10+üzeri kat Dekorlu	300m²	475.000 TL	1.583 TL/m²
		Ortalama		**1.583,33 TL/m²**

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

* **ZORLU CENTER**

Zorlu Center'da, performans sanatları merkezi, otel, ofis, alışveriş merkezi ve rezidanslar yer almaktadır. Zorlu Center projesi içinde 3 rezidans kulesi, büyüklükleri 117 m² ile 735 m² arasında değişen daireler, 4 açık, 1 kapalı yüzme havuzu ve 1.500 m² 'lik spor merkezi ile 1 adet otel kulesi bulunmaktadır. Zorlu Center projesi 18 ila 22 katlı 4 blokta 584 konuttan meydana geliyor. Projenin bir bloğunda Raffles İstanbul Hotel yer alıyor. Diğer üç bloğunda ise kule rezidans ve teras evler bulumaktadır. Teras Evler bölümündeki daireler hem bahçeye, hem de Boğaz manzarasına sahiptir.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Art İstanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	5+0 4. kat	170m²	100.000.000 TL	588.235 TL/m²
Creative Gayrimenkul 0 (212) 352 15 05	5+0 Bahçe katı	184m²	116.000.000 TL	630.435 TL/m²
		Ortalama		**609.335,04 TL/m²**

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Versatie Gayrimenkul 0 (532) 213 50 49	1+0 Giriş kat Dekorlu	300m²	520.000 TL	1.733 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0 (532) 213 50 49	5+0 4. kat Dekorlu	198m²	320.000 TL	1.616 TL/m²
		Ortalama		**1.674,75 TL/m²**

* TORUN CENTER

3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır. Projede yer alan toplam 784 birim yer almaktadır.1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Steel Gc 0 (532) 202 46 20	Ofis Giriş kat	150m²	34.500.000 TL	230.000 TL/m²
		Ortalama		**230.000,00 TL/m²**
Kiralık	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Noyan Global 0 (555) 071 52 55	Ofis Giriş kat	236m²	230.000 TL	975 TL/m²
Art İstanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	Ofis 7. Kat	420m²	440.000 TL	1.048 TL/m²
		Ortalama		**1.011,10 TL/m²**

* QUASAR İSTANBUL

Quasar projesi parsel üzerinde ayrık nizamda inşa edilmiş (bodrum katları ve ofis kullanımları yekpare biçimde tasarlanmış) konut ve otel-rezidans bloğundan oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut bloğu doğu kısımda, otel ve rezidans bloğu ise batı kısımda inşa edilmiş durumdadır. Aynı zamanda parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı olarak likör fabrikası binaları da restore edilmiştir.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Delmar Gayrimenkul 0 (507) 387 65 34	1+1 12. kat	127m²	27.000.000 TL	212.598 TL/m²
Cees Global 0 (532) 544 48 61	2+1 9. kat	146m²	32.000.000 TL	219.178 TL/m²
		Ortalama		**215.888,25 TL/m²**
Kiralık	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Delmar Gayrimenkul 0 (507) 387 65 34	2+1 21. Kat	190m²	150.000 TL	789 TL/m²
Art İstanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	2+1 27. Kat	85m²	110.000 TL	1.294 TL/m²
		Ortalama		**1.041,80 TL/m²**

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

Sapphirre Konut-Ofis Emsalleri

1 MANSIONtr LEVENT SAPPHIRE

Tel 0 (532) 642 92 31

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 30. katta bulunan 1+1 planlı daire 135 m2 olarak pazarlanmakta ve 34.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Şehir manzarası bulunmaktadır.

SATILIK	135	.-M²	34.500.000	.-TL	255.556	.-TL/M²

2 Hedef Gayrimenkul Avrupa Tem

Tel 0 (533) 167 23 01

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 25. katta bulunan 3+1 planlı daire 300 m2 olarak pazarlanmakta ve 90.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Şehir manzarası bulunmaktadır.

SATILIK	300	.-M²	90.000.000	.-TL	300.000	.-TL/M²

3 Derya Demirli- SAPPHİRE LEVENT BEŞİKTAŞ

Tel 0 (532) 135 35 73

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 12. katta bulunan 2+1 planlı daire 250 m2 olarak pazarlanmakta ve 170.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Şehir manzarası bulunmaktadır.

KİRALIK	250	.-M²	170.000	.-TL	680	.-TL/M²

4 Derya Demirli- SAPPHİRE LEVENT BEŞİKTAŞ

Tel 0 (532) 135 35 73

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 24. katta bulunan 1+1 planlı daire 150 m2 olarak pazarlanmakta ve 120.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Şehir manzarası bulunmaktadır.

KİRALIK	150	.-M²	120.000	.-TL	800	.-TL/M²

5 Alfa Invest

Tel 0 (532) 468 02 53

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede giriş katta yer alan 677 m2 alana sahip ofis için 775.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Natamam durumdadır.

KİRALIK	677	.-M²	775.000	.-TL	1.145	.-TL/M²

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

6 Alfa Invest

Tel 0 (532) 468 02 53

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede giriş katta yer alan 1.773 m2 alana sahip ofis için 1.250.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Natamam durumdadır.

KİRALIK	1773	.-M²	1.250.000	.-TL	705	.-TL/M²

7 Alfa Invest

Tel 0 (532) 468 02 53

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede giriş katta yer alan 1.225 m2 alana sahip ofis için 1.500.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Natamam durumdadır.

KİRALIK	1225	.-M²	1.500.000	.-TL	1.224	.-TL/M²

8 Alfa Invest

Tel 0 (532) 468 02 53

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede giriş katta yer alan 333 m2 alana sahip ofis için 390.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Natamam durumdadır.

KİRALIK	333	.-M²	390.000	.-TL	1.171	.-TL/M²

Dükkan Emsalleri

1 Yurt Yatırım Gayrimenkul

Tel 0 (532) 495 49 02

Levent Çarşı içinde bodrum , zemin , 1. kat ve çatı arası olmak üzere dört katlı, 350 m² dükkan nitelikli taşınmaz 160.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

SATILIK	350	.-M²	160.000.000	.-TL	457.143	.-TL/M²

2 Orhan Topay Emlak Danışmanlık

Tel 0 (532) 277 73 74

Konaklar Mahallesi, Sabancı Center'a yakın münferit binada zemin katta projesinde konumlu cadde cepheli 50 m² dükkan 15.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

SATILIK	50	.-M²	15.500.000	.-TL	310.000	.-TL/M²

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

3 Remax Deha

Tel 0 (553) 543 42 62

Taşınmazlar ile aynı bölgede River Plaza yakınında plazada zemin katta konumlu 275 m² depolu dükkan nitelikli taşınmaz 55.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	275 .-M²	55.000.000	.-TL	200.000	.-TL/M²

4 T.C. Ziraat Bankası A.Ş.

Tel 0 (850) 220 02 22

Taşınmazlar ile aynı bölgede Nispetiye On projesinde 1.bodrum katta konumlu 314 m² dükkan nitelikli taşınmaz 71.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Aytar Caddesi'ne göre 1.kat seviyesindedir.

SATILIK	314 .-M²	71.000.000	.-TL	226.115	.-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-SATILIK (260 NO'LU BB-REZİDANS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sapphirre	Kanyon	Kanyon	Zorlu Center	Zorlu Center
SATIŞ FİYATI		90.000.000	43.500.000	80.000.000	95.000.000	130.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	Brüt Alan:177	300	140	250	170	220
BİRİM M² DEĞERİ		300.000	310.714	320.000	558.824	590.909
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK	BENZER	ORTA BÜYÜK
		15%	15%	15%	0%	10%
NİTELİĞİ	KAT BAHÇELİ DAİRE	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	8	25.Kat	10.Kat	12.Kat	7.Kat	10.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ	BENZER	BENZER
		-8%	0%	-5%	0%	0%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%	-5%	-10%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		24%	42%	37%	-8%	-3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**467.780**	**372.000**	**441.214**	**438.400**	**514.118**	**573.182**

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK (260 NO'LU BB-REZİDANS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sapphirre	Kanyon	Kanyon	Metrocity	Torun Center
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		120.000 KİRALIK BENZER 0%	230.000 KİRALIK BENZER 0%	190.000 KİRALIK BENZER 0%	160.000 KİRALIK BENZER 0%	200.000 KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	177	150 800 BENZER 0%	190 1.211 BENZER 0%	130 1.462 ORTA KÜÇÜK -5%	165 970 BENZER 0%	210 952 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	KAT BAHÇELİ DAİRE	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	8	24.Kat ORTA İYİ -5%	4 ORTA KÖTÜ 5%	8 BENZER 0%	27 ORTA İYİ -5%	27 ORTA İYİ -5%
MANZARA MANZAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 25%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		17%	27%	17%	32%	42%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**1.363**	**936**	**1.537**	**1.710**	**1.280**	**1.352**

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tablo konutlar için hazırlanmış, değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.
Satılık/kiralık emsal karşılaştırma yönteminde değerleme konusu bağımsız bölümlerden 260 nolu bağımsız bölüm numaralı residance daire baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır
Bölgedeki residance daire emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, binanın yıpranmışlık durumu, manzarası, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu 260 bağımsız bölüm nolu taşınmazın birim m² değerleri takdir edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, proje içindeki konumları, dekorasyonlu olup olmamaları, iç mekan özellikleri, alanları, katları , cephe özellikleri gibi çeşitli parametleri dikkate alınarak şerefiyelerine istinaden her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

7 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	**591.229.000 TL**
7 Adet Taşınmazın Toplam Aylık Kira Değeri	**1.729.000 TL**

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK OFİS (ZEMİN KAT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KANYON	METROCİTY	ZORLU CENTER	QUASAR	TORUN CENTER
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		40.000.000 - BENZER 0%	157.500.000 BENZER 0%	100.000.000 BENZER 0%	32.000.000 BENZER 0%	34.500.000 BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	5304,36	190 210.526 ÇOK KÜÇÜK -30%	800 196.875 KÜÇÜK -15%	170 588.235 ÇOK KÜÇÜK -30%	146 219.178 ÇOK KÜÇÜK -30%	150 230.000 ÇOK KÜÇÜK -30%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	OFİS	 BENZER 0%	 BENZER 0%	 BENZER 0%	 BENZER 0%	 BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	ZK+ASMA KAT	4 BENZER 0%	3 BENZER 0%	4 BENZER 0%	9 ORTA İYİ -5%	Giriş BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -5%	KÖTÜ 15%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -6%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		 BENZER 0%	 BENZER 0%	 BENZER 0%	 BENZER 0%	 BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-4%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-19%	-10%	-46%	-5%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**214.286**	**171.427**	**177.188**	**319.094**	**208.219**	**195.500**

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK OFİS (ZEMİN KAT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	METROCİTY	APA GİZ	ASTORİA	ZORLU CENTER	TORUN CENTER
SATIŞ FİYATI		650.000	900.000	475.000	520.000	440.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5304,36	520	1.000	300	300	420
BİRİM M² DEĞERİ		1.250	900	1.583	1.733	1.048
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ	OFİS					
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	ZK+ASMA KAT	22	Giriş	10+	Giriş	7
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%
MANZARA		KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	30%	15%	15%	20%
KONUM		BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER	Yapım Yılı					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 9%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	22%	7%	7%	7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**1.391**	**1.194**	**1.098**	**1.694**	**1.846**	**1.121**

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.
Satılık/kiralık emsal karşılaştırma yönteminde değerleme konusu taşınmazın zemin kat baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu zemin kat birim m² değerleri hesap edilmiştir. Zemin kat birim değeri dikkate alınarak diğer katların şerefiyelerine istinaden değer takdir edilmiştir.

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticati Nitelikli Taşınmazların Değeri

Ticari Nitelikli Taşınmazların Toplam Değeri	**5.606.146.000 TL**
Ticari Nitelikli Toplam Aylık Kira Değeri	**40.772.000 TL**
Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki Ticari Nitelikli Taşınmazların Toplam Değeri	**4.775.477.000 TL**

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Avm de yer alan bağımsız bölümler ve Seyir Terası ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması
Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.
Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:
Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı
Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin son üç yıllık ortalama faizi yaklaşık %23 civarındadır.
Risk Primi
Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkulün ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu ölçekte kullanımlı projeye yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olması dikkate alınmıştır. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda gayrimenkulün işletilmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi alışveriş merkezi için %7,00 olarak belirlenmiştir.

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

%23 Risksiz Oran
+ %7,00 Risk Primi
= %30 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %30 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 1947 ada 91 parsel üzerinde yer alan Sapphire Projesi kapsamında yer alan bağımsız birimlerin kiralanabilir alan bilgileri Kağıthane Belediyesi, Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yer alan kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ile Kiler GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen mimari projeden ve sicil bilgilerinden alınmıştır.
AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 245 adet dükkandan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde avm bölümünün ofis alanına dönüştürülmek üzere tadilat halinde olduğu gözlemlenmiştir. Bu hususta Kiler GYO A.Ş. tarafından iletilen Kağıthane Belediyesi'nden alınmış 30.01.2024 tarihli basit tadilat izni bulunmaktadır.
Mevcut durumda 455 ve 456 numaralı bağımsız bölümler de seyir terası olarak kullanılmaktadır. Müşteriden edinilen bilgiye göre rapor konusu dükkan nitelikli mevcut durumda ofis olarak kullanılacak taşınmazların toplam kiralanabilir alanı 40.659,02 m² dir. Kiralanabilr alan brüt alan olarak dikkate alınmıştır. Seyir terası alanı ise 1.464 m² dir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Sapphire Ofisler ve Seyir terasına İlişkin Kabuller

Ofislere İlişkin Öngörüler;
Kiler GYO A.Ş. den edinilen bilgiye göre rapor konusu dükkan nitelikli mevcut durumda ofis olarak kullanıcak taşınmazların toplam kiralanabilir alanı 40.659,02 m² dir. Seyir terası alanı ise 1.464 m² dir.

Aşağıdaki kabuller doğrultusunda İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (INA) yapılarak AVM ve Seyir Terası'nın değerine ulaşılmıştır.

* AVM kısmındaki dükkanlar mevcutta ofis alanlarına dönüştürülmüştür. Müşteriden edinilen bilgiye göre doluluk oranı yaklaşık %40 tır. İlerleyen yıllarda doluluk oranın artacağı öngörülmüştür.
*AVM'nin yeni durumda ofis olarak kullanıcağı ve ofis alanlarının ortalama aylık kira birim m2 değeri 2025 dönemi 916.TL olarak öngörülmüş, ilk projeksiyon yılında 1.276 TL , ileriki yıllarında öngörülen enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
*Aylık kira metrekare değeri için yıllık artış oranı ilk yıl için reel enflasyon oranı, piyasa oranları dikkate alınmış ve enflasyon oranında son 3 yıl ise %10 artış olacağı kabul edilmiştir.
*Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb. maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %7,5 Kapitalizasyon oranı (Cap. Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Taşınmazın konumu, tercih edilirliği, emsallerde bahsedilen AVM'lere göre özellikleri ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 10-18 yıllık bir sürede amorti edeceği görülmüş ve buna göre taşınmazın konumu, elde edilen gelirler ve bu gelirlerin süreklilik arz etmesi de dikkate alınarak nakit akışındaki devir bedeli hesaplanırken bölge verileri esas alınarak potansiyel yıllık kira gelirleri dikkate alınmak sureti ile kapitalizasyon oranı %7,5 olarak alınmıştır.

Seyir Terası için günlük ziyaretçi sayısı ortalama 350 kişi olarak kabul edilmiş olup, her yıl ziyaretçi sayısının %5 oranında artacağı varsayılmıştır. Seyir Terası giriş ücreti kişi başı 580 TL kabul edilmiş ve yıllık kira artış oranı ile aynı artacağı varsayılmıştır.

Genel giderlere ilişkin tespit edilen maddeler şu şekildedir:
* Emlak Vergisi ve Sabit Giderler %2
* Sigorta Giderleri %3
* Yenileme Fonu ve Enerji Giderleri %2,5
* AVM İşletim Yönetim Gideri ve Genel Giderler %14 olarak hesaplanmıştır.

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

* İndirgeme oranı %30 olarak kabul edilmiştir.

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

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre AVM'ninToplam Değeri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.
AVM'de yer alan bağımsız bölümlerin toplam kiralanabilir alanı 40.659,02 m² olup, Nakit Akışı Yöntemi ile AVM ve Seyir Terası için öngörülmüştür.

Projeye ait kiralanabilir alan bilgileri Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş olup, ortalama kira birim m² değeri piyasa araştırmaları sonucunda öngörülen rakamdır.

Kiler GYO A.Ş. ile KBC Gıda Sanayi A.Ş. Arasında 21 Ocak 2023 tarihinde imzalanan protokol gereği AVM den ve seyir terasından elde edilecek gelir miktarları Kiler GYO 16466/22757 ve KBC Gıda Sanayi A.Ş. 6291/22757 olacak şekilde kabul edilmiştir. KBC Gıda Sanayi A.Ş. nin Sapphire Teras'ta hakkı bulunmadığı belirtilmiştir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.
Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, AVM ve Seyir terasının nin toplam değerinin ~5.127.000.000.-TL olarak öngörülmüş olup, Kiler GYO A.Ş. hissesine düşen değeri 4.367.326.000-TL dir.

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

SAPPHİRE NAKİT AKIŞLARI

İLK YIL İÇİN ORTALAMA AYLIK BİRİM KİRA FİYATI (TL/AY)	971
PROJEKSİYON YIL İÇİN ORTALAMA AYLIK BİRİM KİRA FİYATI (TL/AY)	1310
TOPLAM MAĞAZA ALANI (m²)	40659
Kapasite Oranı	7,50%

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ	GEÇMİŞ DÖNEM												
MAĞAZA GELİRLERİ													
Doluluk Oranı	40,00%	55,00%	60,00%	65,00%	70,00%	75,00%	80,00%	85,00%	85,00%	85,00%	90,00%	90,00%	
Kira Birim Fiyatı	971	1.310	1.769	2.388	3.105	3.881	4.657	5.356	6.159	6.775	7.453		
Kiralanan Brüt Alan		22.362	24.395	26.428	28.461	30.494	32.527	30.626	30.626	39.846	39.846		
Yıllık Artış Oranı		35,00%	35,00%	30,00%	25,00%	20,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%		
Yıllık Birim Kira Fiyatı (Ortalama)	11.648	15.725	21.229	27.598	34.498	41.397	47.607	54.748	60.223	66.245	72.869		
Kiralama Gelirleri		351.659.880 TL	517.899.096 TL	729.374.560 TL	981.060.370 TL	1.262.379.047 TL	1.548.538.297 TL	2.114.695.269 TL	2.326.164.829 TL	2.639.594.833 TL	2.903.953.426 TL	15.375.669.737 TL
NAKİT GİRİŞLERİ(SEYİR TERASI)													
SEYİR TERASI													
Yıllık Ziyaretçi Sayısı (Ortalama)		127.750,00	134.137,50	140.844,38	147.886,59	155.280,92	163.044,97	171.197,22	179.757,08	188.744,93	198.182,18		
Ziyaretçi Ücreti (Kişi Başı TL)		500,00	703,00	1.017,90	1.272,38	1.526,85	1.755,88	2.019,26	2.221,19	2.443,30	2.687,63		
Ziyaretçi Geliri (Toplam TL)		74.085.000 TL	105.029.663 TL	143.365.469 TL	188.167.205 TL	237.890.678 TL	286.286.994 TL	345.691.545 TL	399.273.734 TL	461.161.163 TL	532.841.143 TL	2.772.802.614 TL
Seyir Terası Toplam Geliri (TL)		74.085.000 TL	105.029.663 TL	143.365.469 TL	188.167.205 TL	237.890.678 TL	286.286.994 TL	345.691.545 TL	399.273.734 TL	461.161.163 TL	532.841.143 TL	2.772.802.614 TL
TOPLAM KİRALAMA GELİRLERİ		425.754.880 TL	622.928.759 TL	872.740.050 TL	1.170.017.574 TL	1.499.469.724 TL	1.834.805.291 TL	2.460.386.844 TL	2.725.438.564 TL	3.100.746.096 TL	3.436.184.569 TL	18.148.472.350 TL
Doğan Dış Gelirler / Artık Değer											32.867.908.615		
GELİR TOPLAMI		425.754.880 TL	622.928.759 TL	872.740.050 TL	1.170.017.574 TL	1.499.469.724 TL	1.834.805.291 TL	2.460.386.844 TL	2.725.438.564 TL	3.100.746.096 TL	36.304.093.184 TL	51.016.380.965 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI													
Emlak Vergisi	2,50%	10.645.872	15.573.219	21.818.501	29.250.439	37.486.743	45.870.132	61.509.671	68.135.964	77.518.652	85.904.614	453.711.809 TL
Sigorta Giderleri	2,00%	8.515.098	12.458.575	17.454.801	23.400.351	29.989.394	36.696.106	49.207.737	54.508.771	62.014.922	68.723.691	362.969.447 TL
Yenileme Fonu-Enerji Giderleri	3,00%				35.100.527	44.984.092	55.044.159	73.811.605	81.762.157	93.022.383	103.085.537	486.811.460 TL
AVM İşletme Yönetim Gideri ve Genel Giderler	13,00%	55.346.134	80.960.739	113.456.206	152.102.285	194.951.064	238.574.688	319.850.290	354.307.013	403.096.992	446.703.994	2.359.301.406 TL
TOPLAM		74.507.104 TL	109.012.533 TL	152.729.508 TL	239.853.603 TL	307.391.294 TL	376.185.085 TL	504.379.303 TL	558.714.906 TL	635.652.950 TL	704.417.837 TL	3.662.794.121 TL
Nakit Akım		351.247.776 TL	513.916.226 TL	720.010.541 TL	930.163.972 TL	1.192.078.431 TL	1.458.620.206 TL	1.956.007.541 TL	2.166.723.658 TL	2.465.093.146 TL	35.599.675.347 TL	47.353.586.845 TL

Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)	5.553.052.776 TL	5.243.077.979 TL	4.955.408.150 TL
İNDİRGEME ORANI	29,00%	30,00%	31,00%

İNDİRGEME ORANI HESABI			
Risksiz Getiri Oranı	23,00%	23,00%	23,00%
Risk Primi	6,00%	7,00%	8,00%
İndirgeme Oranı	29,00%	30,00%	31,00%

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

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Sapphire Ofisler ve Seyir Terasının'nın Net Bugünkü Değeri

Sapphire AVM ve Seyir Terası'nın Toplam Değeri (.-TL)	**5.243.077.979**
Sapphire AVM ve Seyir Terası'nın Yuvarlatılmış Toplam Değeri (.-TL)	**5.244.000.000**
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Hissesine Ait Toplam Değeri (.-TL)	**4.466.990.000**

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 1947 ada 91 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olarak kullanımının uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Değerleme Konusu 7 Adet Meskenin Toplam Değeri	**591.229.000 TL**
Ofis ve Seyir Teraslarının Toplam Değeri (.-TL)	**5.606.146.000 TL**
Ofis ve Seyir Teraslarının Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Hissesine Ait Toplam Değeri (.-TL)	**4.775.477.000 TL**

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

Taşınmazların Toplam Değeri (.-TL) (Konutlar Hariç)	**5.244.000.000 TL**
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Hissesine Ait Toplam Değeri (.-TL) (Konutlar Hariç)	**4.466.990.000 TL**

DEĞERLEMEYE KONU 153 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİLER GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ (.-TL)	**5.058.219.000 TL**

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

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

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

Konutlar için Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. 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, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır.
Ofisler ve Seyir Terası için ise Pazar yaklaşımı yöntemi ve indirgenmiş nakit akışları yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem arasındaki değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmüştür. Taşınmazların gelir getiren mülkler olması sebebi ile gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile dükkanlar ve seyir terası için indirgenmiş nakit akışları yönteminin baz alınması daha doğru olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Konut nitelikli taşınmazların münferit değerleri rapor eklerinde gösterimiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değerin kullanılması mümkündür." denilmektedir.
İlgili maddeye istinaden değerleme konusu 146 adet bağımsız bölümün tamamının bir bütünü oluşturuyor oluşturması nedeni ile toplam kiralanabilir alan üzerinden nakit akışı yapılarak, gelir indirgeme yaklaşımına göre AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.2 - 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. Kiler GYO A.Ş. ile KBC Gıda Sanayi A.Ş. Arasında 21 Ocak 2023 tarihinde imzalanan protokol gereği AVM den ve seyir terasından elde edilecek gelir miktarları Kiler GYO 16466/22757 ve KBC Gıda Sanayi A.Ş. 6291/22757 olacak şekilde kabul edilmiştir. KBC Gıda Sanayi A.Ş. nin Sapphire Teras'ta hakkı bulunmadığı belirtilmiştir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

6.5.3 - 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.

6.5.4 - 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, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi gelir yönteminde açıklanmış olup, münferit kira değerleri eklerde belirtilmiştir.

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

Taşınmazlar bu kapsamda 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

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

6.5.9 - 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 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.
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan ve ipotek lehtarı bankalardan alınan ve rapor ekinde sunulan yazılara göre taşınmazlar üzerindeki ipotekler Kiler GYO A.Ş. gayrimenkullerinin proje finansmanı için kullandığı ve kullanacağı kredilere teminat oluşturmak üzere tesis edilmiştir.
Taşınmazlar üzerinde "Davalıdır" şerh kaydı bulunmaktadır. Söz konusu takyidat İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ( ) tarafından İBB 4. Levent Metro İstasyonu yapısının 91 parselde kalan kısmı için Belediye lehine taşınmaz üzerine irtifak hakkı tesisini talep etme ilgili olup mahkemenin 2024/585 E. sayılı dosyasından yargılamaya devam edilmektedir.
Mahkeme 91 parsel kayıtlarına "Davalıdır" şerhi işlenmesine karar vermiş olup, bu şerh bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devrini kısıtlamamaktadır. Kiler GYO A.Ş. den alınan yazı rapor ekinde yer almaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "b" bendine göre ""Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değerin kullanılması mümkündür." denilmektedir.
İlgili maddeye istinaden değerleme konusu ticari kısımların bulunduğu kısımı için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

1947 Ada 91 Parsel üzerindeki değerlemesi yapılan 153 adet bağımsız bölümün yapıların ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" 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 Kiler GYO A.Ş ye ait gayrimenkullerin (146 ADET DÜKKAN 7 ADET DAİRE) hissesinin

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

5.058.219.000 .-TL

(Beş Milyar Elli Sekiz Milyon İki Yüz On Dokuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

6.058.969.530 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SAPPHİRE PROJESİNDE KİLER GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ	
Kiler GYO A.Ş.'ne Ait 7 Adet Konut Değeri	**591.229.000 TL**
Kiler GYO A.Ş.'nin AVM ve Seyir Terasının Hisse Değeri	**4.466.990.000 TL**
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ	**5.058.219.000 TL**

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Gizem GEREGÜL EVLEK	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Eren KURT**
Lisans No: 409558	Lisans No: 405453	Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* Bu rapor, 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.