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 BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDEKİ REFERANS BAHÇEŞEHİR PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

CIGDEM HATACIKOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali CIGDEM HATACIKOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 11:19

GIZEM GEREGÜL EVLEK
Bu belge ********** kimlik numarali GIZEM GEREGÜL EVLEK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 12:31

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

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

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.11.2025	
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	01.12.2025	
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025	
RAPOR TARİHİ	08.01.2026	
RAPOR NO	KLGYO-2510087	
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	
DEĞERLEME KONUSU	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE 558 ADA 8 PARSELDE YER ALAN REFERANS BAHÇEŞEHİR PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GÜNCEL PAZAR DEĞER TESPİTİ	
DEĞERLEME ADRESİ	BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAH. PAZARTÜRK CAD. REFERANS BAHÇEŞEHİR SİTESİ BAŞAKŞEHİR, İSTANBUL	
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)	
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

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

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

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

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

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

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

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

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

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

EKLER

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

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların Kiler GYO A.Ş. hisselerinin 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 bağımsız bölümlerin Kiler GYO A.Ş hisselerinin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-2510087 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak, Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1910122	KLGYO-2010046	KLGYO-2410101
Rapor Tarihi	23.12.2019	21.12.2020	06.01.2025
Rapor Konusu	558 ADA 8 PARSEL KİLER GYO YA AİT HAKKIN DEĞERLEMESİ	558 ADA 8 PARSEL, REFERANS BAHÇEŞEHİR PROJESİ	558 ADA 8 PARSEL, REFERANS BAHÇEŞEHİR PROJESİ
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Kemal ÇOLPAN Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Melek CEYLAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	118.140.000 TL	224.035.020 TL	283.644.720 TL

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

558 ADA 8 PARSEL		
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Hoşdere
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	558
Parsel No	:	8
Alanı	:	25.920,50
Vasfı	:	25 katlı A,C Blok,24 katlı E Blok,10 Katlı D,F Blok,9 Katlı B blok,7 Katlı H blok,6 Katlı G blok ,3 Katlı I blok olmak üzere Betonarme,Mesken ofis,İşyeri ve Arsası
Sınırı	:	Planındadır
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	EK-1 TABLO
Hisse Oranı	:	EK-1 TABLO
Yevmiye No	:	EK-1 TABLO
Cilt No	:	EK-1 TABLO
Sayfa No	:	EK-1 TABLO
Tapu Tarihi	:	EK-1 TABLO

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 04.11.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Şerh:

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) (14.07.2020 tarih, 17679 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
-Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 1200000 TL . (02.11.2021 tarih, 38384 yevmiye) (E-6 nolu taşınmazlar üzerinde)
-Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 209960 TL . (02.11.2021 tarih, 38384 yevmiye) (E-6 nolu taşınmazlar üzerinde)
-Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 1900000 TL . (02.11.2021 tarih, 38384 yevmiye) (F-6 nolu taşınmazlar üzerinde)
-Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 185650 TL . (02.11.2021 tarih, 38384 yevmiye) (F-6 nolu taşınmazlar üzerinde)

Eklenti:

-A BLOK 2 BODRUM KAT A-2BD0035 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (A-112 nolu taşınmazlar üzerinde)
-A BLOK 3 BODRUM KAT A-3BD0008 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (A-131 nolu taşınmazlar üzerinde)
-A BLOK 2 BODRUM KAT A-2BD0005 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (A-132 nolu taşınmazlar üzerinde)
-A BLOK 3. BODRUM KAT A-3BD0045 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (A-57 nolu taşınmazlar üzerinde)
-A BLOK 2. BODRUM KAT A-2BD0030 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (A-64 nolu taşınmazlar üzerinde)
-B BLOK 2. BODRUM KAT B-2BD0002 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (B-8 nolu taşınmazlar üzerinde)
-C BLOK 2.BODRUM KAT C-2BD0042 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (C-14 nolu taşınmazlar üzerinde)
-C BLOK 4.BODRUM KAT C-4BD0027 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (C-98 nolu taşınmazlar üzerinde)
-D BLOK 2. BODRUM KAT D-2BD0015 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (D-2 nolu taşınmazlar üzerinde)
-E BLOK 2. BODRUM KAT E-2BD0028 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (E-39 nolu taşınmazlar üzerinde)
-D BLOK 3. BODRUM KAT D-3BD0010 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (E-6 nolu taşınmazlar üzerinde)
-E BLOK 2. BODRUM KAT E-2BD0040 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (E-76 nolu taşınmazlar üzerinde)
-E BLOK 2. BODRUM KAT E-2BD0010 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (E-88 nolu taşınmazlar üzerinde)
-A BLOK 4. BODRUM KAT A-4BD0044 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (F-3 nolu taşınmazlar üzerinde)
-A BLOK 4. BODRUM KAT A-4BD0018 NOLU DEPO(Tip: Depo) (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (F-6 nolu taşınmazlar üzerinde)

Beyanlar:

....KM ne Çevrilmiştir. (02.09.2022 tarih, 35644 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
-Yönetim Planı : 16/07/2020 (21.07.2020 tarih, 18490 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
-Diğer (Konusu: İSTANBUL İL PLANLAMA VE KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ YABACI SERMAYELİ ŞİRKETE SATIŞA İZİN YAZISI) Tarih: - Sayı: - (22.10.2024 tarih, 40089 yevmiye) (A-112 nolu taşınmazlar üzerinde)
-BAKIRKÖY5.ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 25/05/2023 tarih 2023/487 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (25.05.2023 tarih, 19485 yevmiye) (A-57, A-64 nolu taşınmazlar üzerinde)
-Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (02.11.2021 tarih, 38384 yevmiye) (E-6, F-6 nolu taşınmazlar üzerinde)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.Değerleme konusu Kiler GYO A.Ş. üzerinde herhangi bir ipotek, haciz vb. kısıtlayıcı takyidata rastlanmamıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönem irdelendiğinde ana taşınmazın 21.07.2020 tarih ve 18490 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuş olup, Kiler GYO A.Ş. Hissesi 99/100, Biskon Yapı A.Ş. Hissesi 1/100 olarak düzenlenmiştir. Değerlemeye konu 30 adet taşınmaz içerisinden bazıları (Ek-1 Bağımsız bölüm listesinde ayrıntılı olarak listelenmiştir) 29.12.2023 tarih ve 48425 sayılı yevmiye ile Kiler GYO A.Ş. Hissesi 1/1 olarak düzenlenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi'nden alınan imar durumu bilgisine göre değerlemeye konu parsel 07.02.2003 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Bahçeşehir Beldesi, Ballıpınar, Sıvat-Yeşiltepe, Dereköy Çiftliği Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında KAKS: 2,00 Hmax: 60,00 m yapılanma şartlarında Konut alanında kalmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların imar planlarında geçtiğimiz üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamış olup plan notlarında ise bazı değişiklikler olduğu tespit edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Ana taşınmaz üzerindeki yapılar için düzenlenen yeni yapı ruhsatları, isim değişikliği ruhsatları, tadilat ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıda listelenmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI								
B BLOK	**Tarih**	**Sayı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A BLOK	15.02.2016	241	133	MESKEN	7	18	25	28.841,30 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	15.02.2016	242	8	MESKEN	6	3	9	3.798,75 m²
			4	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	15.02.2016	243	103	MESKEN	7	18	25	27.112,89 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
D BLOK	15.02.2016	244	9	MESKEN	6	4	10	4.450,04 m²
			4	OFİS/İŞYERİ				
E BLOK	15.02.2016	245	114	MESKEN	5	19	24	30.311,75 m²
			8	OFİS/İŞYERİ				
			1	İKAMET AMAÇLI				
F BLOK	15.02.2016	246	34	MESKEN	1	9	10	6.718,45 m²
G BLOK	15.02.2016	247	49	MESKEN	1	5	6	10.068,39 m²
H BLOK	15.02.2016	248	14	MESKEN	2	5	7	4.507,33 m²
TOPLAM			**499**					**115.808,90 m²**

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

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	**Tarih**	**Sayı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
E BLOK	17.03.2016	362	115	MESKEN	5	19	24	30.311,75 m²
			8	OFİS/İŞYERİ				
TOPLAM			**123**					**30.311,75 m²**

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI								
Blok Adı	**Tarih**	**Sayı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A BLOK	27.05.2020	207	133	MESKEN	7	18	25	16.183,74 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	27.05.2020	208	8	MESKEN	6	3	9	1.152,91 m²
			4	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	27.05.2020	209	103	MESKEN	7	18	25	14.426,09 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
D BLOK	27.05.2020	210	9	MESKEN	6	4	10	1.251,87 m²
			4	OFİS/İŞYERİ				
E BLOK	27.05.2020	211	115	MESKEN	5	19	24	16.081,73 m²
			8	OFİS/İŞYERİ				
F BLOK	27.05.2020	212	34	MESKEN	1	9	10	4.478,91 m²
G BLOK	27.05.2020	213	49	MESKEN	1	5	6	5.484,64 m²
H BLOK	27.05.2020	214	14	MESKEN	2	5	7	1.363,73 m²
TOPLAM			**499**					**60.423,62 m²**

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	**Tarih**	**Sayı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A BLOK	11.06.2020	229	133	MESKEN	6	19	25	24.788,27 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	11.06.2020	230	8	MESKEN	6	3	9	3.148,01 m²
			4	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	11.06.2020	231	102	MESKEN	7	18	25	22.415,08 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
D BLOK	11.06.2020	232	9	MESKEN	6	4	10	3.481,30 m²
			4	OFİS/İŞYERİ				
E BLOK	11.06.2020	233	114	MESKEN	5	19	24	24.550,43 m²
			8	OFİS/İŞYERİ				
F BLOK	11.06.2020	234	34	MESKEN	1	9	10	7.858,66 m²
G BLOK	11.06.2020	235	49	MESKEN	1	5	6	9.769,43 m²
H BLOK	11.06.2020	236	14	MESKEN	2	5	7	4.835,20 m²
I BLOK	11.06.2020	237		GARAJ	3	0	3	13.912,53 m²
TOPLAM			**497**					**114.758,91 m²**

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ								
Blok Adı	**Tarih**	**Sayı**	**Bağ.Brm. Sayısı**	**Niteliği**	**YOL ALTI**	**YOL ÜSTÜ**	**TOP. KAT SAYISI**	**Toplam Alan (m²)**
A BLOK	24.05.2022	111	133	MESKEN	6	19	25	24.788,27 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
B BLOK	24.05.2022	112	8	MESKEN	6	3	9	3.148,01 m²
			4	OFİS/İŞYERİ				
C BLOK	24.05.2022	113	102	MESKEN	7	18	25	22.415,08 m²
			9	OFİS/İŞYERİ				
D BLOK	24.05.2022	114	9	MESKEN	6	4	10	3.481,30 m²
			4	OFİS/İŞYERİ				
E BLOK	24.05.2022	115	114	MESKEN	5	19	24	24.550,43 m²
			8	OFİS/İŞYERİ				
F BLOK	24.05.2022	116	34	MESKEN	1	9	10	7.858,66 m²
G BLOK	24.05.2022	117	49	MESKEN	1	5	6	9.769,43 m²
H BLOK	24.05.2022	118	14	MESKEN	2	5	7	4.835,20 m²
I BLOK	24.05.2022	119		GARAJ	3	0	3	13.912,53 m²
TOPLAM			**497**					**114.758,91 m²**

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazların incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış, kat mülkiyeti kurulmuş, yasal süreç tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Mimart Yapı Denetim Limited Şirketi-Karlıbayır Mah. Selçuklu Cad. Sefa Plaza 5A Arnavutköy/istanbul

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu; A bloğa ait Y223449AFB1A0 numaralı, B Bloğa ait Y2234F585EA39 numaralı, C Bloğa ait Y22341FD8035F numaralı, E Bloğa ait Y22348F928704 numaralı, E Bloğa ait Y22342628C97E numaralı, F bloğa ait Y2234B363301A numaralı, C sınıfı enerji verimlilik sertifikaları bulunmaktadır.

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

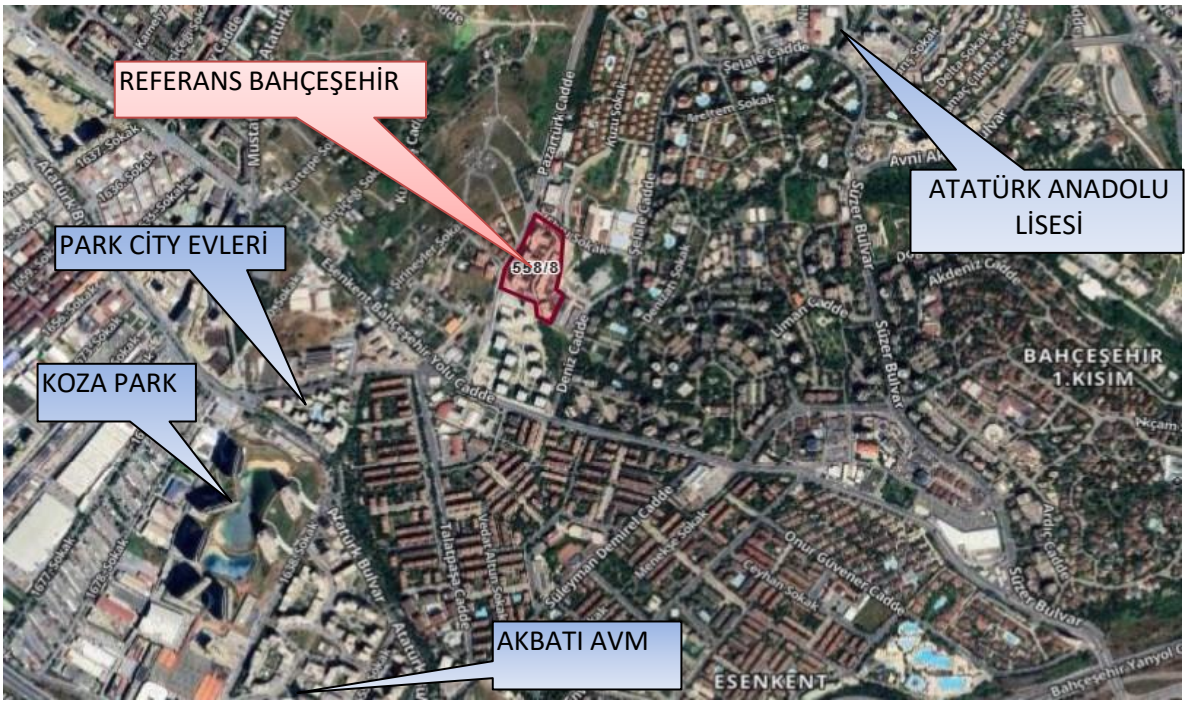
3.1 - Tanımı

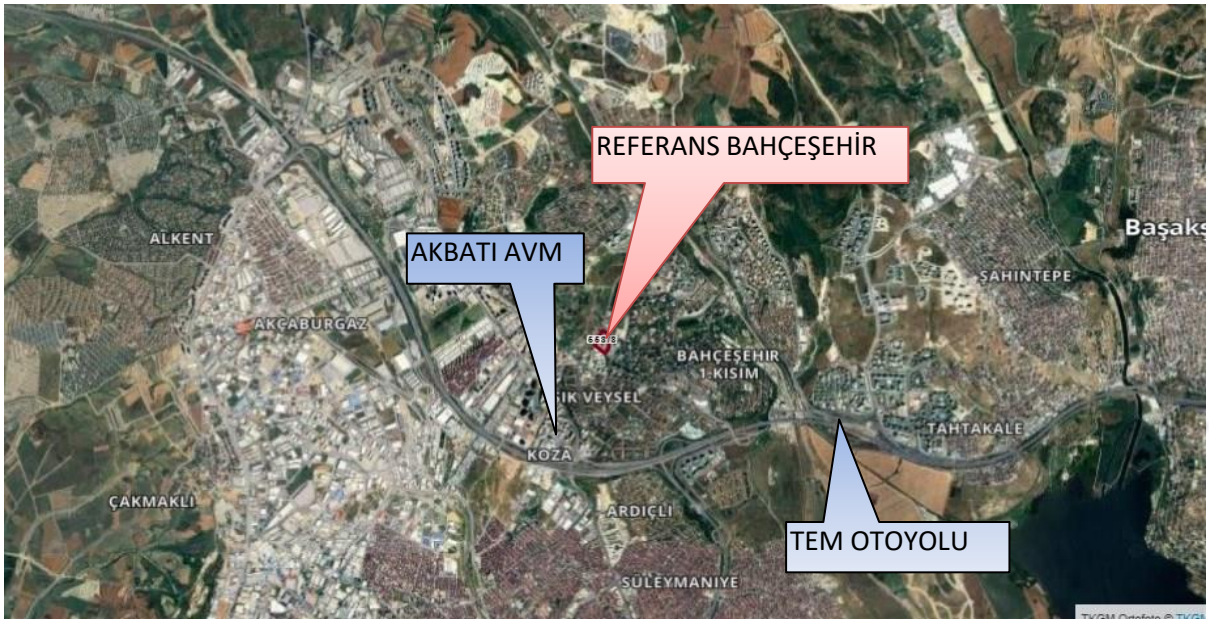
Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde konumlu " 25 Katlı A,C Blok,24 Katlı E Blok,10 Katlı D,F Blok,9 Katlı B Blok,7 Katlı H Blok,6 Katlı G Blok ,3 Katlı I Blok Olmak Üzere Betonarme,Mesken Ofis,İşyeri Ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz üzerinde kurulmuş olan "Referans Bahçeşehir" projesinde; A blokta yer alan 5 adet mesken nitelikli, 5 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm, B Blokta yer alan 1 adet mesken nitelikli, 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm, C Blokta yer alan 2 adet mesken nitelikli, 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm, D Blokta yer alan 1 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, E Blokta yer alan 4 adet mesken nitelikli, 2 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm, F Blokta yer alan 2 adet mesken nitelikli bağımsız bölümlerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Başakşehir ilçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Pazartürk Caddesi üzerinde konumlu olan değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede site içerisinde yer alan yüksek katlı konutlar bulunmaktadır. Projede konutlar dış kapı numarasını Yenibahar Sokak üzerinden, dükkanlar ise Pazartürk Caddesi'nden almaktadır. Sarı Konaklar, Çaykara Evleri, Terrace Hill, Şelale Villaları, Funda Sitesi, Yasemin Evleri, Kozapark, Akkoza, Dumankaya Flex Office ve Park City bölgede yer alan başlıca konut projeleridir.

Değerleme konusu 558 ada 8 parselin yakın çevresinde Hacı Osman Işıklı Cami, Yeşiltepe Parkı, Gül 12 Parkı, Funda Parkı, Botanik Parkı, Zübeyde Hanım Ortaokulu ve Saklı Bahçe Evleri bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Başakşehir ilçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Pazartürk Caddesi üzerinde konumlu olup, taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

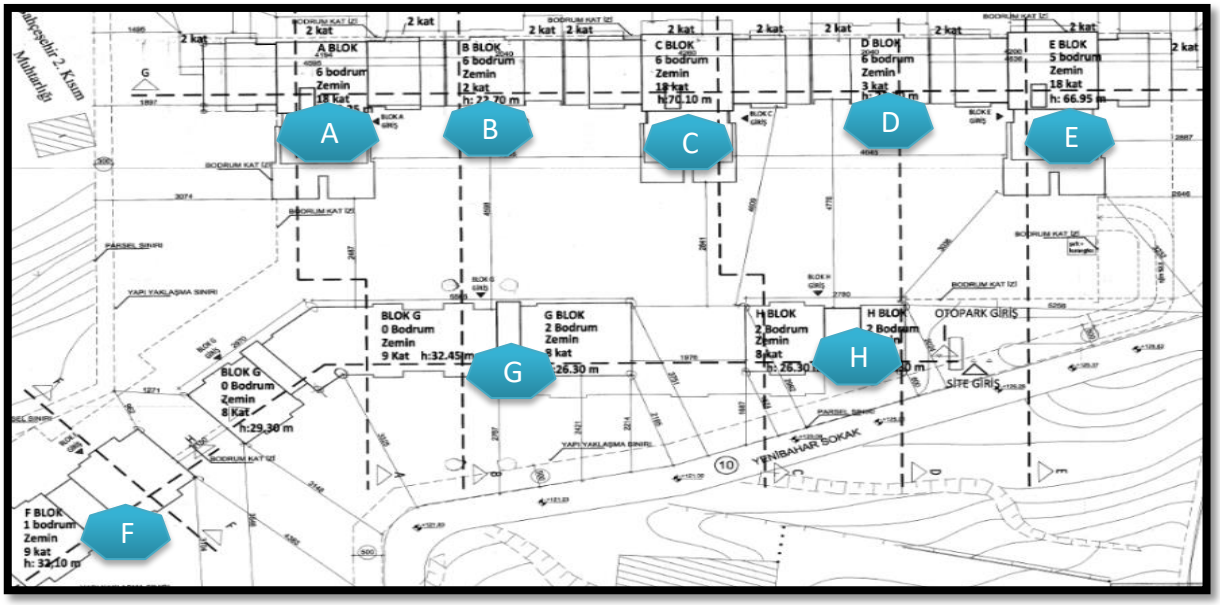
Toplu taşıma araçları ile Pazartürk Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile ulaşılabilmektedir. Özel araçlar ile Avrupa Otoyolu üzerinden Hadımköy-Bahçeşehir Yolu aracılığı ile Pazartürk Caddesi'ne erişilebilmektedir.

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

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

558 ada 8 parsel; 25920,50 m² yüzölçümlü olup, parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. Ana gayrimenkul niteliği "25 Katlı A,C Blok,24 Katlı E Blok,10 Katlı D,F Blok,9 Katlı B Blok,7 Katlı H Blok,6 Katlı G Blok ,3 Katlı I Blok Olmak Üzere Betonarme,Mesken Ofis,İşyeri Ve Arsası" olup kat mülkiyeti tesisi tamamlanmış durumdadır. Taşınmazların bir kısmı kullanılmaya başlamıştır. Referans Bahçeşehir Projesi 8 adet konut ve ofis/işyeri ile 1 adet garaj bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 463 adet konut birimi ve 34 adet ticari birim olmak üzere toplam 497 adet ünite bulunmaktadır. Ticari birimler A, B, C, D ve E bloklarının zemin ve 1. bodrum katlarında konumlanmışlardır. Refereans Bahçeşehir Projesinde ruhsattaki konut + ticaret alanları toplam 60.154,43 m² ve ortak alanlar 54.604,48 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 114.758,91 m² alanlıdır. Parsel topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir.



Bağımsız bölümler net-brüt alanları, daire tipleri ile ilgili tablo Ek-3 Bağımsız Bölüm Değer Listesi tablosunda sunulmuştur.

Projenin Genel Özellikleri

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

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin bir kısmı sheel&core sistemi ile (bu kalıptaki anlamıyla "shell"; yapıyı çevreleyen giydirme cephe, alüminyum panel ya da manto+sıva+boya gibi dış görünüş anlamında tamamlanmış ve hazır yapı dış yüzeylerini; core ise yapının taşıyıcı sistemi, merdivenler, yangın merdivenleri ve asansör holleri gibi çekirdekleri ile sözleşmeye göre değişmekle birlikte hvac sistemlerini ifade eder.) teslim edilmekte olup, kulllanıcı tarafından dekore edilmektedir. Boş dükkanlar için zemin döşemeler şap beton halinde duvarlar sıvalı durumdadır. Dış cephesi ve kapısı alüminyum doğramadır. Kullanımda olan dükkanların kiracıların isteğine göre dizayn edildiği görülmüştür.

Değerlemeye konusu mesken nitelikli dairelerden örnek dairelerin iç özellikleri görülmüş, dairelerin iç mekanları 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, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

Harita 1 - İstanbul'un Konumu

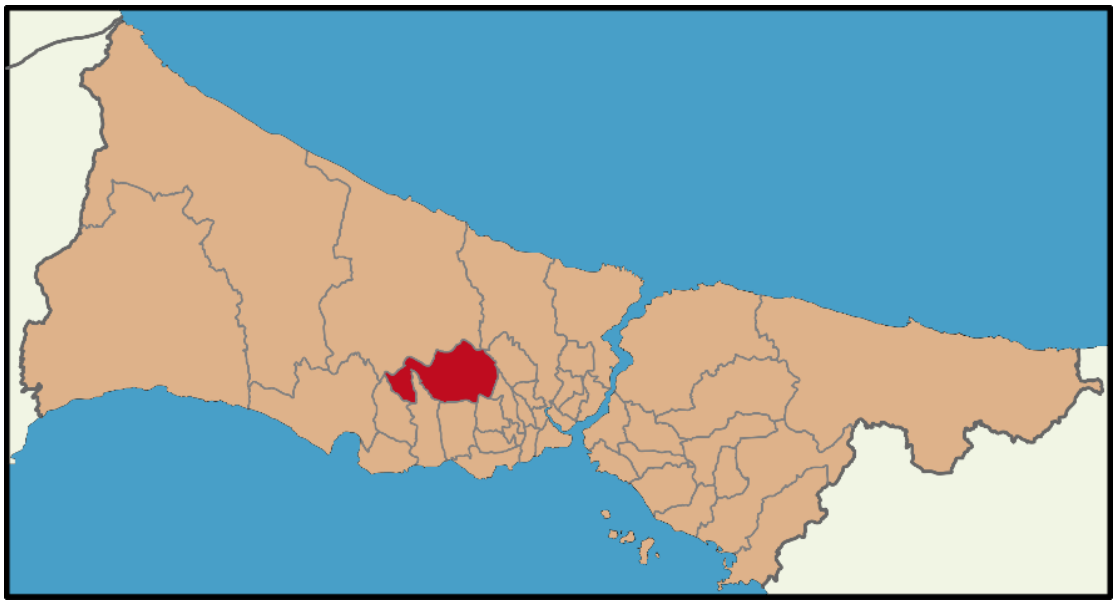
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

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

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği Küçükçekmece ve Esenler'den ayrılan mahalleler ile Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleştirilmesiyle kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. Başakşehir nüfusu 2024 yılına göre 520.467. Bu nüfus, 259.659 erkek ve 260.808 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,89 erkek, %50,11 kadındır.

Başakşehir İlçesi'nin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi ilçe sınırları içinde doğar ve ayrıca Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir.



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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

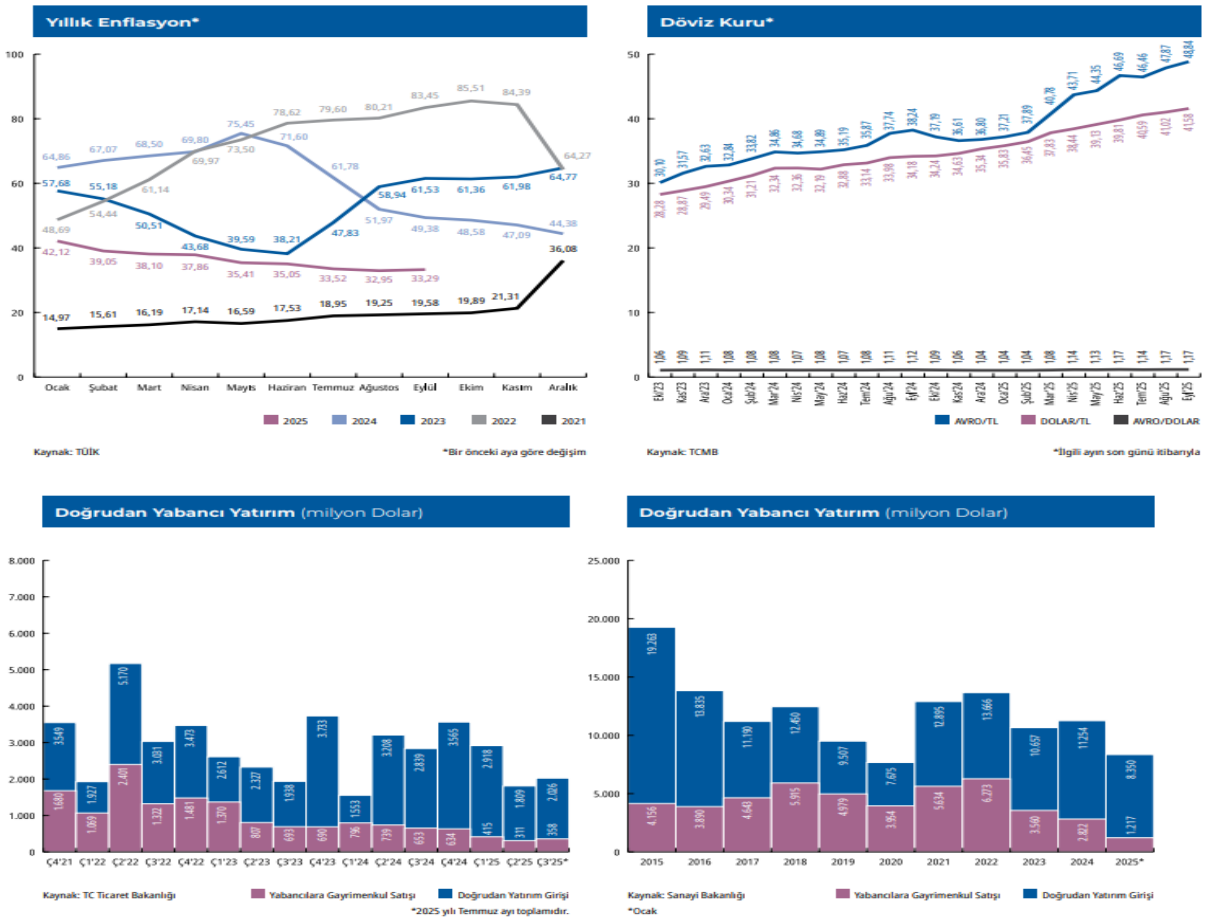
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine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

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

Kaynak: TÜİK



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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

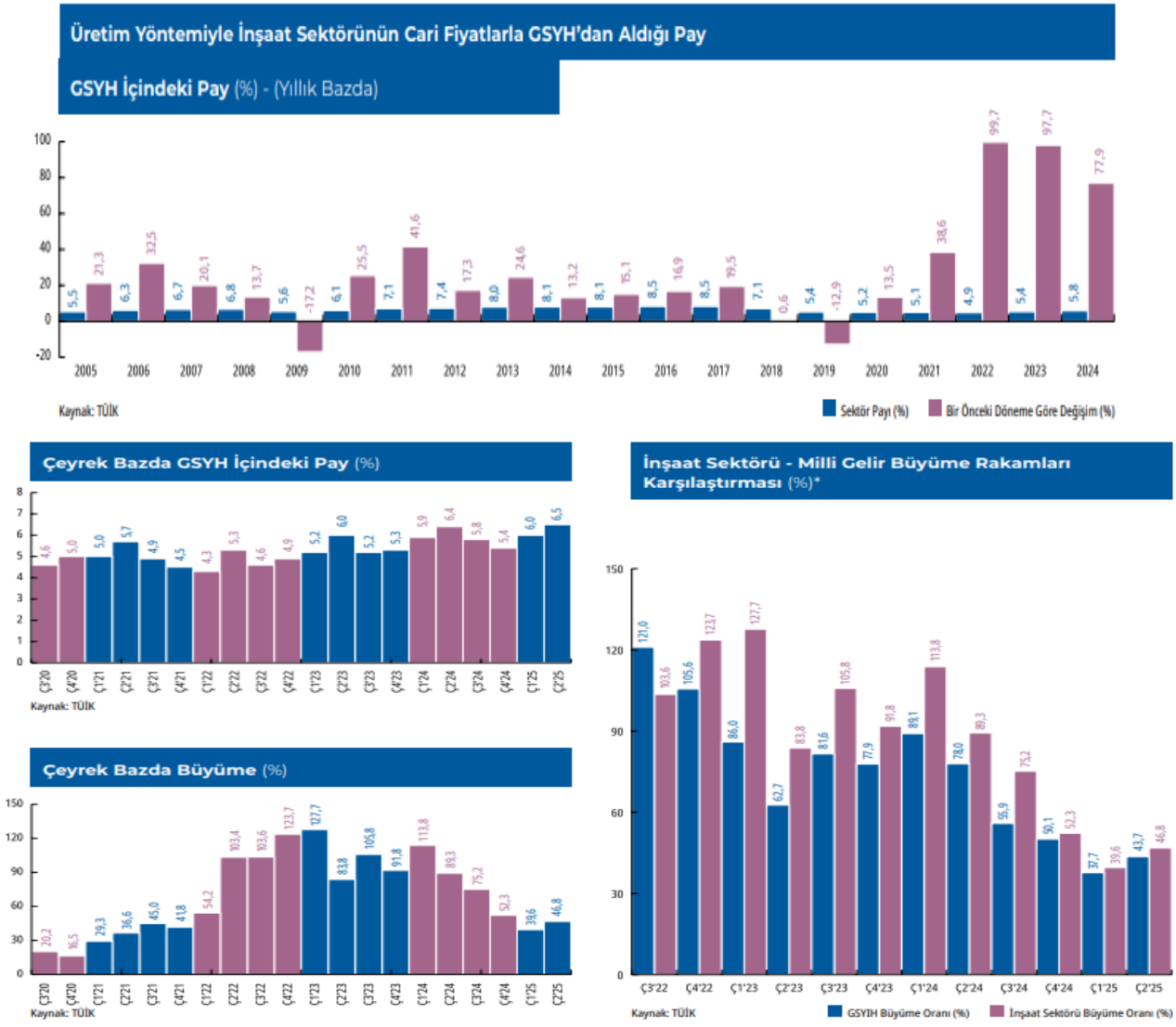
Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme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

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

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

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

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



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

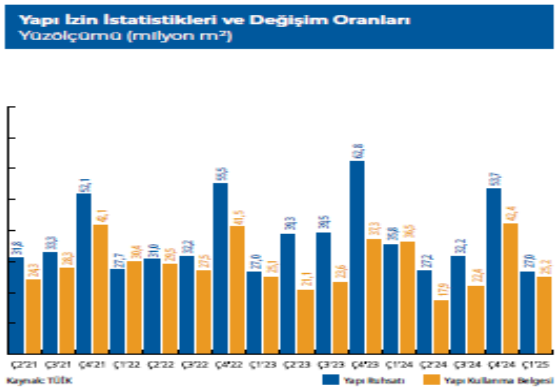
Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

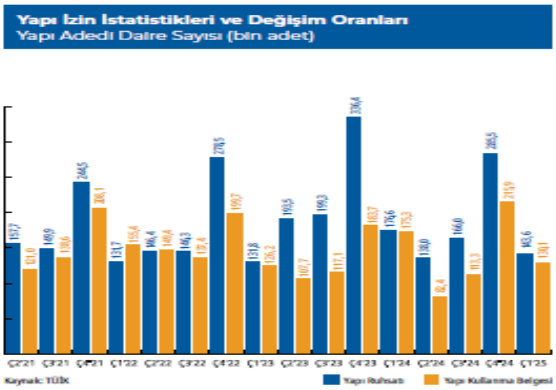
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

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

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

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





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

İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

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

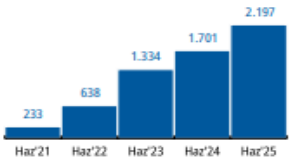
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Kaynak: TÜİK

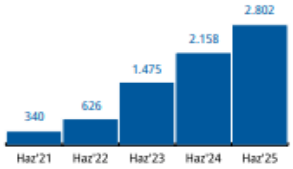
Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197
Aylık Nominal Değişim (%)
%3
Yıllık Nominal Değişim (%)
%29
Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.097

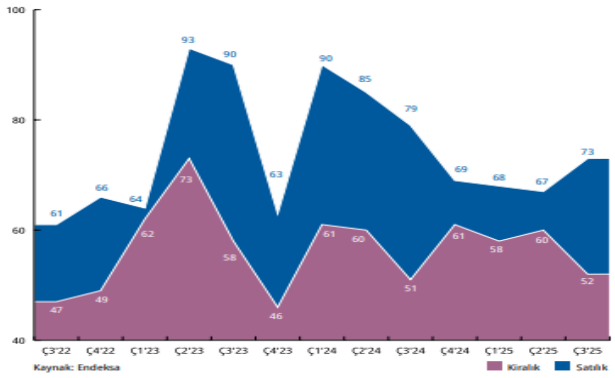
Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

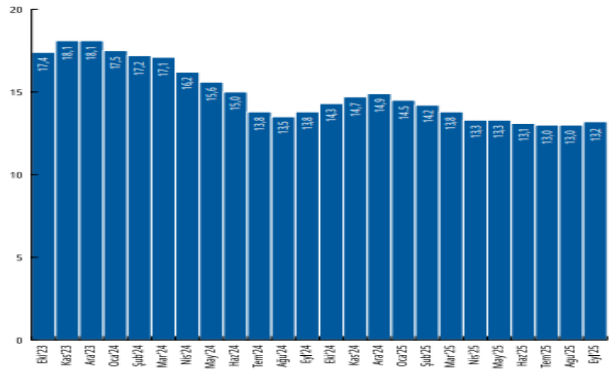
Endeks Değeri: Mart 2025
2.802
Aylık Nominal Değişim (%)
%0
Yıllık Nominal Değişim (%)
%30
Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.702

Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



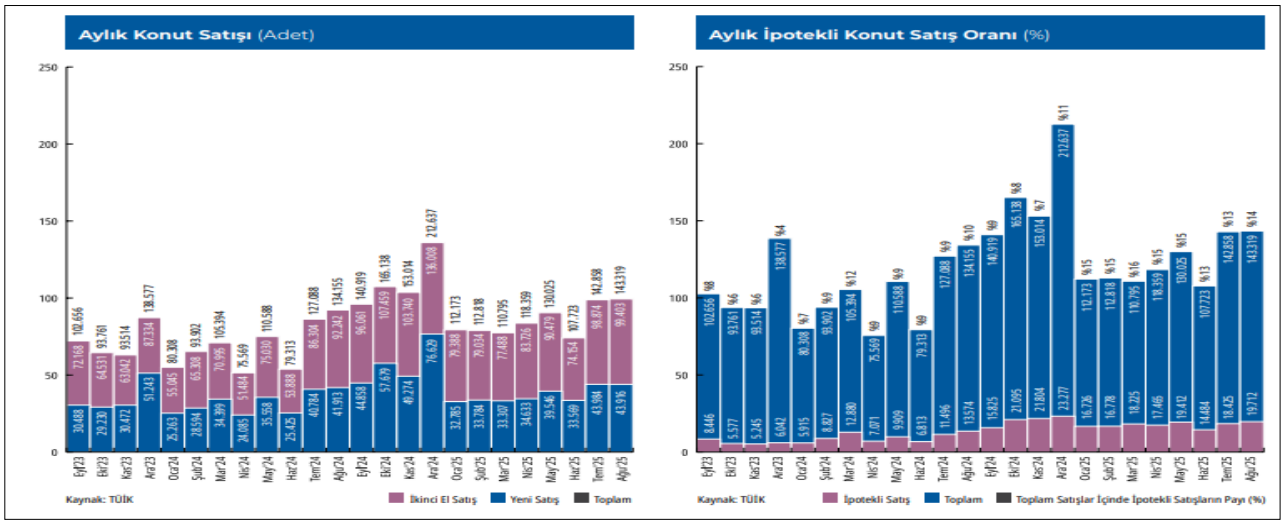
Kaynak: Endeksa

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

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

Kaynak: TÜİK

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



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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

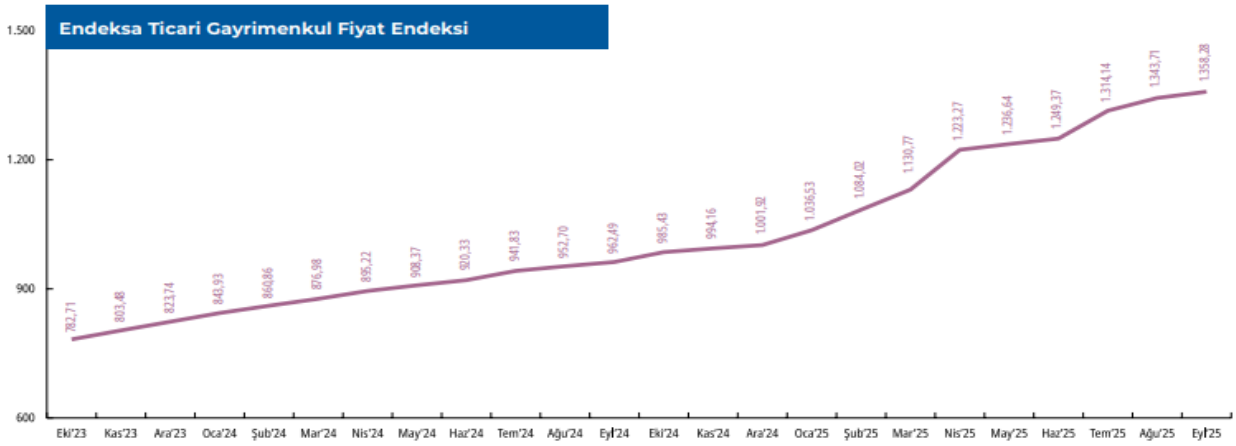
2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.
Türkiye'de ise enflasyon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

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

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

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

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

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

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

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

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI – EYLÜL 2025

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

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI – EYLÜL 2025

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

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

Kiralama İşlemleri

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Residence Emsalleri

Emsal Krokisi

* VADİTEPE GÖLEVLERİ

Binres İnşaat tarafından KİPTAŞ güvencesiyle hayata geçirilen Vaditepe Gölevleri, 357 daireden meydana geliyor. Projede konutların yanı sıra 52 adet ticari alan ve cadde üstü dükkan yer alıyor. Projedeki daire tipleri 1+1'den 4+1'e kadar uzanır ve büyüklükleri 69 m² ile 234 m² arasında değişiyor.osyal donatılar arasında gölet manzaralı yürüyüş yolları, mini golf sahası, kadın-erkek fitness salonları, kapalı yüzme havuzu, kafe ve alışveriş alanları bulunur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Naitlus Gayrimenkul 0 (532) 443 26 38	2+1	120m²	8.250.000 TL	68.750 TL/m²
Bizim Grup Gayrimenkul 0 (533) 523 50 70	2+1	95m²	6.400.000 TL	67.368 TL/m²
Kayra Gayrimenkul 0 (553) 009 30 84	2+1	95m²	6.300.000 TL	66.316 TL/m²
		Ortalama		**67.478 TL/m²**

* **MAVERA COMFORT**

Mavera Comfort projesi, Makro İnşaat ve Akyapı tarafından Başakşehir – Bahçeşehir bölgesinde yaklaşık 65.000 m² arsa üzerinde hayata geçirilen, zemin+9 katlı bloklardan oluşan modern bir konut projesidir. Toplam 705 bağımsız bölümden oluşan projede 2+1, 3+1, 4+1 ve 4,5+1 daire tipleri yer almakta olup daire büyüklükleri 93 m² ile 202 m² arasında değişmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
TMC Gayrimenkul 0 (533) 922 02 16	2+1	105m²	10.750.000 TL	102.381 TL/m²
Goldinvest 0 (554) 287 67 23	2+1	100m²	9.750.000 TL	97.500 TL/m²
Pusula Gayrimenkul 0 (505) 059 55 65	3+1	158m²	13.900.000 TL	87.975 TL/m²
		Ortalama		**95.952 TL/m²**

* **TUAL BAHÇEKENT**

Emlak Konut GYO güvencesiyle Dağ Mühendislik tarafından inşa edilen Tual Bahçekent, 190 dönüm arsa üzerinde toplam 1.739 konut ve 187 ticari üniteden oluşmaktadır. Projede sağlık, eğitim, ibadet ve kültür tesisleri ile sosyal donatılar ve yürüyüş, peyzaj alanları planlanmıştır. Ulaşım açısından konumu avantajlı olup, 3. Havalimanı, Kuzey Marmara Otoyolu ve 140 bin m²'lik büyük şehir parkına yakınlığıyla dikkat çekmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Center Gayrimenkul 0 (539) 916 97 47	1+1	73m²	4.100.000 TL	56.164 TL/m²
Ambiance Gayrimenkul 0 (506) 939 57 57	2+1	138m²	7.500.000 TL	54.348 TL/m²
Canan Gürbüz Güven Gayrimenkul 0 (536) 914 19 79	2+1	135m²	7.000.000 TL	51.852 TL/m²
Ortalama				**53.757,23 TL/m²**

* ESTON ŞEHİR KORU

Polatyol tarafından inşa edilen Eston Şehir Koru projesi 44.000 m2 arsa alanı üzerinde, ağırlıklı olarak Villa, Katlı Villa, 5 katlı Koru Konakları ve 7-8 katlı Koru Evleri'yle toplam 1090 konut ve 31 ticari birimden oluşmaktadır. Projede sosyal donatılar, rekreasyon alanları ve günlük ihtiyaçlara yönelik ticari birimler yer almakta olup, ulaşım akslarına yakın konumuyla bölgenin nitelikli projeleri arasında değerlendirilmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Global Gayrimenkul 0 (532) 236 62 26	3+1	170m²	13.250.000 TL	77.941 TL/m²
Altın Emlak 0532 065 07 89	2+1	126m²	11.250.000 TL	89.286 TL/m²
Trio Gayrimenkul 0 (533) 355 47 78	2+1	124m²	10.250.000 TL	82.661 TL/m²
		Ortalama		**83.296 TL/m²**

* SPRADON VADİ

Spradon Vadi, Kuzu Group tarafından Bahçeşehir bölgesinde hayata geçirilen, geniş peyzaj alanları ve düşük yoğunluklu yerleşim düzeniyle öne çıkan bir konut projesidir. Farklı kat yüksekliklerine sahip bloklardan oluşan projede 1+1, 2+1 ve 3+1 ağırlıklı daire tipleri bulunmakta olup daireler açık alan kullanımı ve ferah planlarıyla aile yaşamına uygun şekilde tasarlanmıştır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Westside Gayrimenkul 0 (533) 663 93 81	1+1	74m²	4.550.000 TL	61.486 TL/m²
3. Cadde Gayrimenkul 0 (532) 651 48 15	2+1	105m²	6.300.000 TL	60.000 TL/m²
Avrupa Emlak 0 (530) 113 31 15	2+1	115m²	5.600.000 TL	48.696 TL/m²
		Ortalama		**56.727 TL/m²**

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

* **YUVAM BAHÇEŞEHİR EVLERİ**

Yuvam Bahçeşehir Evleri, Başakşehir Belediyesi öncülüğünde geliştirilmiştir. Toplam 752 konuttan oluşan proje, modern mimari anlayışıyla planlanmış yatay yapılaşma düzenine sahip olup aile yaşamına uygun 2+1 ve 3+1 daire tipleri sunmaktadır. Projede kapalı otopark, çocuk oyun alanları, peyzaj düzenlemeleri ve ticari birimler gibi temel sosyal donatılar yer almaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Panaroma Zeyd Gayrimenkul 0 (532) 430 95 78	2+1	125m²	7.500.000 TL	60.000 TL/m²
Prestige Real Estate 0 (544) 204 16 29	2+1	62m²	5.550.000 TL	89.516 TL/m²
Prestige Real Estate 0 (544) 204 16 29	2+1	90m²	6.100.000 TL	67.778 TL/m²
		Ortalama		**72.431 TL/m²**

Satılık Emsaller (Konut)

1 Trio Gayrimenkul

Tel 0 (533) 355 47 78

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede bulunduğu bloğun 3. katında konumlu 90 m² olarak pazarlanan 2+1 daire için 6.875.000 TL istenmektedir.

SATILIK 90 .-M² 6.875.000 .-TL 76.389 .-TL/M²

2 Panaroma Gayrimenkul

Tel 0 (530) 123 36 42

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede bulunduğu bloğun 14. katında konumlu 119 m² olarak pazarlanan 2+1 daire için 8.200.000 TL istenmektedir.

SATILIK 119 .-M² 8.200.000 .-TL 68.908 .-TL/M²

3 Coldwell Banker Yıldız Gayrimenkul

Tel 0 (541) 633 48 94

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede bulunduğu bloğun 20. katında konumlu 65 m² olarak pazarlanan 1+1 daire için 4.950.000 TL istenmektedir.

SATILIK 65 .-M² 4.950.000 .-TL 76.154 .-TL/M²

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

4 Coldwell Banker Yıldız Gayrimenkul

Tel 0 (552) 158 38 86

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede bulunduğu bloğun 5. katında konumlu 137 m² olarak pazarlanan 2+1 daire için 8.550.000 TL istenmektedir.

SATILIK	137 .-M²	8.550.000 .-TL	62.409 .-TL/M²

5 Coldwell Banker Yıldız Gayrimenkul

Tel 0 (552) 158 38 86

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede bulunduğu bloğun 3. katında konumlu 137 m² olarak pazarlanan 2+1 daire için 8.850.000 TL istenmektedir.

SATILIK	137 .-M²	8.850.000 .-TL	64.599 .-TL/M²

Satılık Ticari Emsaller

6 Panaroma Gayrimenkul

Tel 0 (530) 123 36 42

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede bodrum+zemin+1 kattan oluşan 85 m² olarak pazarlanan dükkan 10.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	85 .-M²	10.000.000 .-TL	117.647 .-TL/M²

7 Alder Emlak

Tel 0 (552) 464 89 49

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede zemin katta konumlu 48 m² olarak pazarlanan dükkan 7.800.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	48 .-M²	7.800.000 .-TL	162.500 .-TL/M²

8 Altın Emlak Ispartakule

Tel 0 532 792 69 36

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede Yuvam Bahçeşehir projesinde konumlu cadde cepheli 260 m2 olarak pazarlanan depolu dükkan 40.000.000 TL fiyatla satılıktır.

SATILIK	260 .-M²	40.000.000 .-TL	153.846 .-TL/M²

9 Alder Emlak

Tel 0 (552) 464 89 49

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede zemin katta konumlu 57 m² olarak pazarlanan dükkan 9.200.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	57 .-M²	9.200.000 .-TL	161.404 .-TL/M²

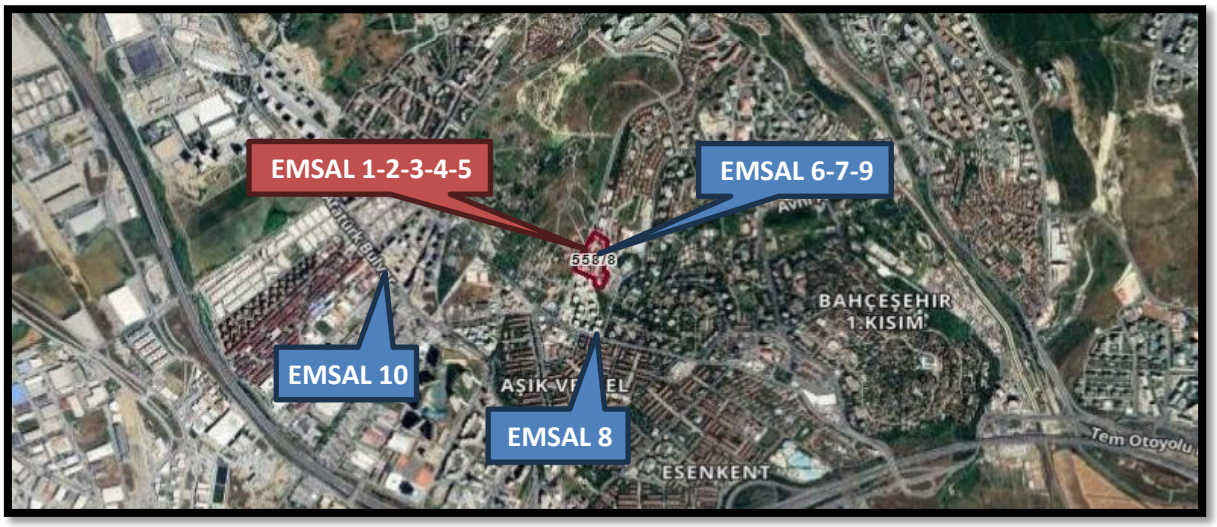
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

10 Yesmart Gayrimenkul

Tel 0 (537) 527 29 58

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede Hayat Park projesinde konumlu cadde cepheli 65 m2 olarak pazarlanan dükkan 8.000.000 TL fiyatla satılıktır.

SATILIK	65 .-M²	8.000.000 .-TL	123.077 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT BİRİMLERİ İÇİN						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	VADİTEPE GÖLEVLERİ	MAVERA COMFORT	SPRADON VADİ	ESTON ŞEHİR KORU	YUVAM BAHÇEŞEHİR EVLERİ
SATIŞ FİYATI	A-57	8.250.000	10.750.000	4.550.000	11.250.000	5.550.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	124	120	105	74	126	62
BİRİM M² DEĞERİ		68.750	102.381	61.486	89.286	89.516
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%	15%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER	**3**	6-10	2	0	6-10	2
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	**YAPI YAŞI**	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%	ORTA İYİ -3%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		30%	10%	2%	30%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**94.400**	**89.650**	**113.029**	**62.962**	**116.429**	**89.874**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
SATIŞ FİYATI	E-121	10.000.000	7.800.000	40.000.000	9.200.000	8.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	101	85	48	260	57	65
BİRİM M² DEĞERİ		117.647	162.500	153.846	161.404	123.077
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -7%	ORTA KÜÇÜK -15%	BÜYÜK 15%	ORTA KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -10%
FONKSİYON	1. KATTA BÖLÜMÜ BULUNAN DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DÜKKAN	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	10%	0%	0%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%	10%	15%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		3%	-15%	0%	-15%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**135.438**	**121.176**	**137.889**	**153.092**	**136.402**	**128.628**

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tabloda değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.
Satılık emsal karşılaştırma yönteminde değerleme konusu bağımsız bölümlerden A blok 57 nolu bağımsız daire ve E blok 121 bağımsız bölüm nolu dükkan 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 A blok 57 bağımsız bölüm nolu taşınmazın birim m² değeri olarak ~94.400.-TL/m², E blok 121 bağımsız bölüm nolu dükkanın birim m² değeri olarak ~135.438.-TL/m² olarak 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.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri	
Mesken Nitelikli Taşınmazların Toplam Değeri	**144.885.000 TL**
Dükkan Nitelikli Taşınmazların Toplam Değeri	**142.208.000 TL**
Taşınmazların Toplam Değeri	**287.093.000 TL**
Taşınmazlarn KİLER GYO A.Ş. Hisselerinin Toplam Değeri	**286.353.830 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.

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	**287.093.000 TL**
Taşınmazların Kiler GYO A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (99/100)	**286.353.830 TL**

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, 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.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

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

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

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir.
Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin 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.

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 bağımsız bölümlerin Kiler GYO A.Ş. hissesine düşen

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

286.353.830 .-TL

(İki Yüz Seksen Altı Milyon Üç Yüz Elli Üç Bin Sekiz Yüz Otuz TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

316.983.450 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Çiğdem HATACIKOĞLU	**Gizem GEREGÜL EVLEK**	**Eren KURT**
Lisans No: 411409	Lisans No: 409558	Lisans No: 402003

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