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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ'NDE YER ALAN 2 ADET ARSANIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

CIGDEM HATACIKOGLU
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali CIGDEM HATACIKOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 15:56

GIZEM GEREGÜL EVLEK
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali GİZEM GEREGÜL EVLEK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 15:55

EREN KURT
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 16:11

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-2510088
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ' NDE YER ALAN 2 ADET ARSANIN KİLER GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİNİN DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	CUMHURİYET MAHALLESİ, 183 ADA 1 PARSEL VE 184 ADA 1 PARSEL BEYLİKDÜZÜ/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
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - **Sonuç**

EKLER

Ek 1 - Fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum (kopya)
Ek 4 - Tapu Suretleri
Ek 5 - Beyan Yazıları
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

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 şartlarını 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 2 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Kiler GYO A.Ş.'nin hisselerinin 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 2 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Kiler GYO A.Ş.'nin hissesinin pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için işbu rapor KLGYO-2510088 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Çiğdem Hatacıkoğlu raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK 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 değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1910128	KLGYO-2010050	KLGYO-2410102
Rapor Tarihi	31.12.2019	31.12.2020	06.01.2025
Rapor Konusu	2 ADET ARSANIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ	2 ADET ARSANIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ	2 ADET ARSANIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Kemal ÇOLPAN Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Melek CEYLAN Merve HARMAN Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	13.014.000	14.288.000	333.550.000

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

TAPU KAYITLARI		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEYLİKDÜZÜ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KAVAKLI (BEYLİKDÜZÜ)
Mevkii	:	ADA ÇİFTLİĞİ
Köyü	:	
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ AŞAĞIDAKİ TABLODA BELİRTİLMİŞTİR.		

***Tapu tarihi ve yevmiye no'su 183 ada 1 parselde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine, 184 ada 1 parselde yine Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin son hisse edinim tarihine ve yevmiye no'suna aittir.**

MÜLKİYET BİLGİLERİ								
ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M²)	TAPU TARİHİ*	YEVMİYE NO*	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
183	1	ARSA	2.093,00	25.03.2009	7038	21	2053	**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 119/200** BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 11/40 BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 13/100
184	1	ARSA	4.278,40	15.05.2014	10717	21	2054	**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 119/200** **KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 19/200** BİZİMKENT TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 11/40 BEYAŞ TURİZM EĞİTİM SAĞLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 7/200

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

183 Ada 1 Parsel Üzerinde;
Şerhler :
-AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK AYRILMIŞTIR.(Şablon: Diğer) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
-Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde;
İcrai Haciz : Küçükçekmece İcra Dairesi nin 15/05/2025 tarih 2023/242663 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1295301.40 TL bedel ile Alacaklı : Uniform Çelik Mühendislik İnşaat Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (15.05.2025 tarih, 19181 yevmiye)

184 Ada 1 Parsel Üzerinde;
Beyanlar:
-TİCARET MERKEZİ OLARAK AYRILMIŞTIR.(Şablon: Diğer) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
Şerhler:
--Beyaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde;
İcrai Haciz : Küçükçekmece İcra Dairesi nin 15/05/2025 tarih 2023/242663 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1295301.40 TL bedel ile Alacaklı : Uniform Çelik Mühendislik İnşaat Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (15.05.2025 tarih, 19181 yevmiye)
Taşınmazlar üzerinde yer alan icrai haciz kayıtları diğer maliğe ait olup değerleme konusu hisse ve maliği etkilememektedir.

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yılda herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beylikdüzü Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre değerleme konusu taşınmazların imar planı fonksiyon ve yapılanma bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

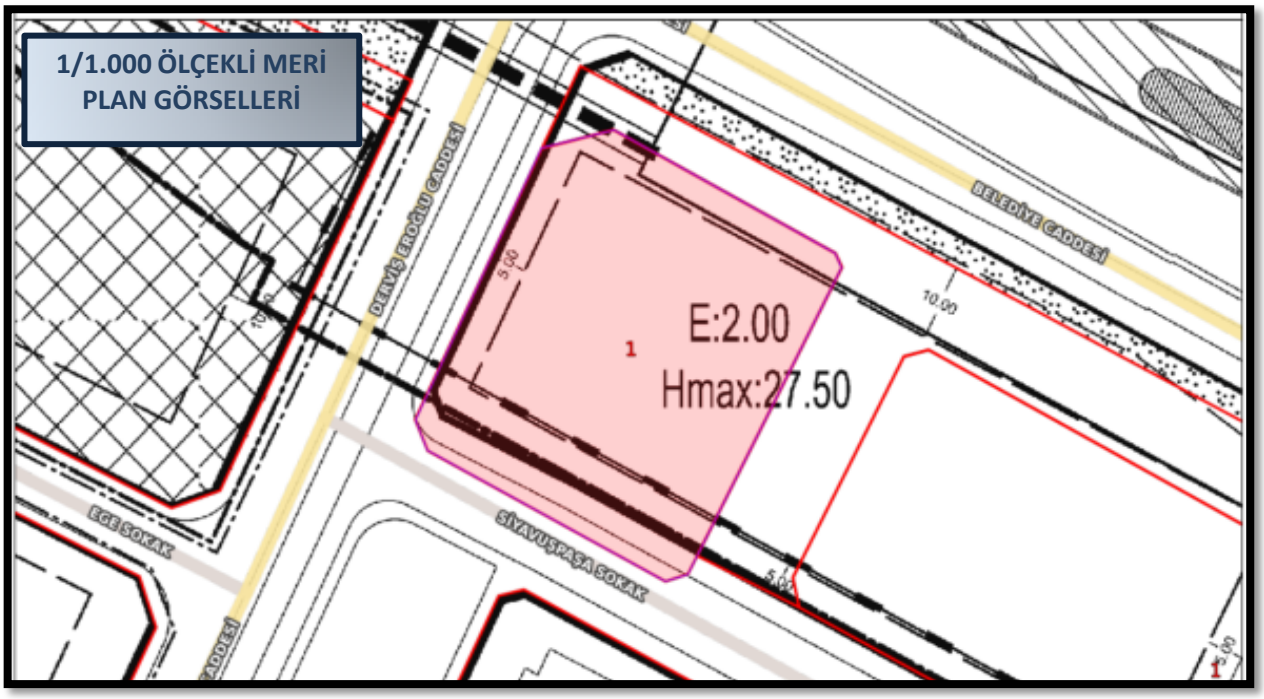
İ.B.B. Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında; Cumhuriyet Mahallesi 183 ada 1 parsel, bir kısmı Konut Alanı (Emsal 2.00, Hmax:27,50 m) bir kısmı İmar Yolu olarak planlanmıştır. Belediyeden ilgili birimden yolda kalan kısmının yaklaşık 200 m² alanlı olduğu ve yola terkinden sonraki net alanının yaklaşık 1.893 m² alanlı olduğu öğrenilmiştir.

İ.B.B. Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında; Cumhuriyet Mahallesi 184 ada 1 parsel, bir kısmı Konut Alanı (Emsal 2.00, Hmax:27,50 m) bir kısmı Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Belediyeden ilgili birimden alınan bilgiye göre belediye hizmet alanında kalan kısmının yaklaşık 1.913 m² alanlı olduğu ve bu alan terkedildikten sonraki net alanının yaklaşık 2.365,40 m² olduğu öğrenilmiştir. İlgili yazıya göre ayrıca bahse konu parsellerin İ.B.B. Başkanlığınca 21.12.2015 tarihli 1/5.000 Ölçekli plan tadilatı bulunmaktadır.

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

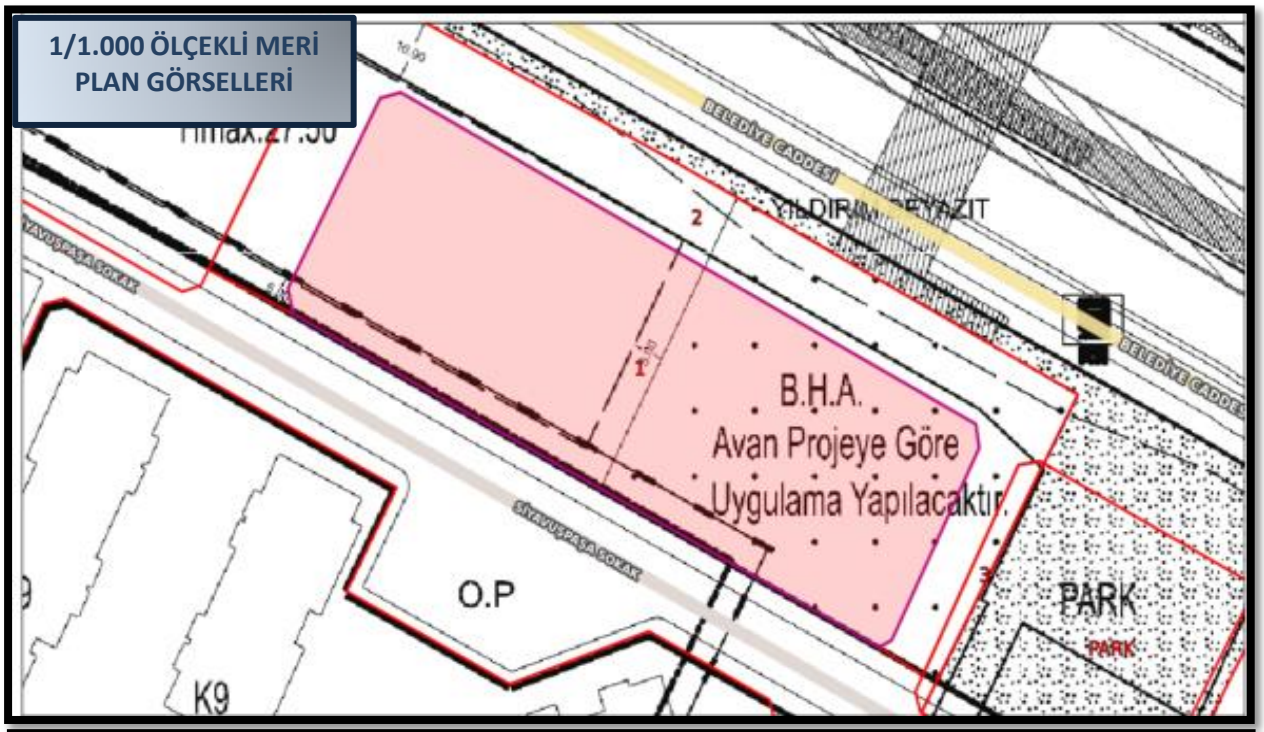
Değerleme konu taşınmazlar 21.01.2025 tarihli 1/5.000 Ölçekli Beylikdüzü İlçesi Kavaklı Mah 183 Ada 1 2 3 Parseller 184 Ada 1 Parsel 185 Ada 2 3 Parseller İle Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin NİP Değişikliği'nden etkilenmiş olup Kavaklı Mahallesi 183 Ada 1 Parsel Ticaret Alanında 184 ada 1 parsel Kısmen Ticaret Alanı, kısmen Belediye Hizmet Alanı ve kısmen Raylı Toplu Taşıma İstasyonu Lejantına sahiptir. Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden edinilen bilgilere göre Nazım İmar Planları onaylanmış ve uygulama imar planlarının hazırlatılması üzere Beylikdüzü Belediyesine iletilmiştir. Beylikdüzü Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre Söz konusu plan çalışmaları için görüşmelerin devam ettiği ancak henüz tamamlanmış bir çalışmanın bulunmadığı şifahen edinilmiştir.

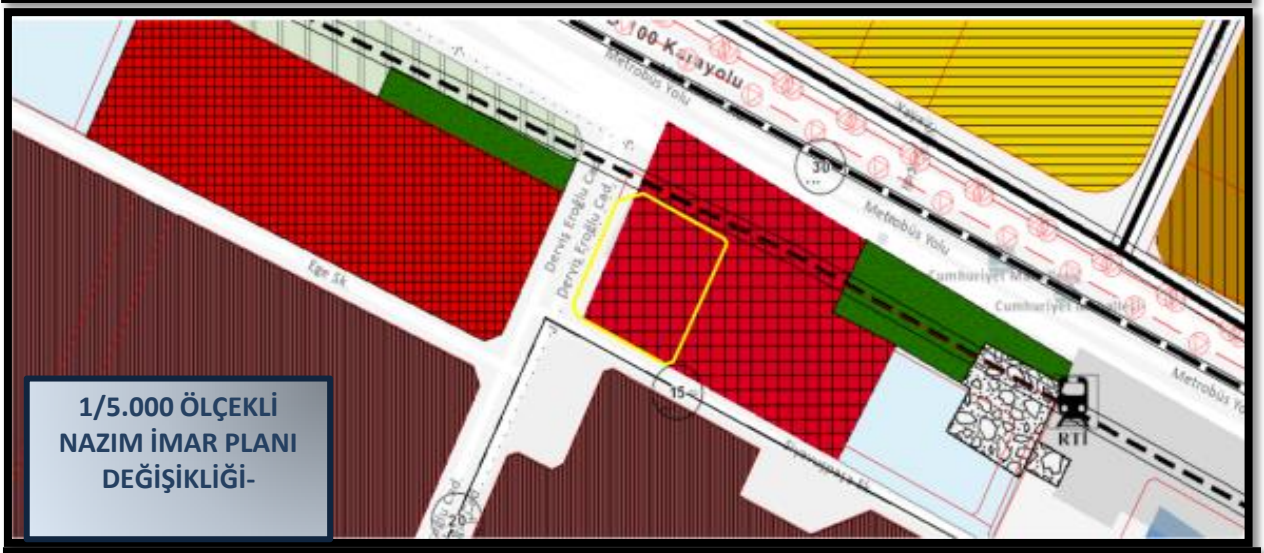
PLAN NOTLARI
1-Plan Değişikliği Onama Sınırı Beylikdüzü İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 183 Ada 1, 2, 3 Parseller, 184 Ada 1 Parsel, 185 Ada 2 ve 3 Parseller İle Bir Kısım Tescil Harici Alanları Kapsamaktadır.
2-Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisindeki Alanlar, Kısmen Belediye Hizmet Alanı, Kısmen Park Alanı ve Kısmen Ticaret Alanı'dır.
3-Raylı Toplu Taşıma İstasyon Alanı İçerisindeki Uygulamalarda Sefaköy-Beylikdüzü (TÜYAP) Metro Hattı ve İstasyonuna İlişkin Raylı Sistem Dairesi Başkanlığından Görüş Alınacaktır.
4-Ticaret Alanının Otopark İhtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Otopark Yönetmeliğinde Belirlenen Otopark Miktarları Doğrultusunda Parselinde Karşılanacaktır.
5-Belediye Hizmet Alanı Fonksiyonunun Altı Raylı Sistem Kullanımını Teşvik Etmek Amacıyla Park Et Devam Et Zemin Altı Otopark Alanı Olarak Düzenlenebilir.
6-Açıklanmayan Hususlarda Meri 1/5000 Ölçekli Beylikdüzü Nazım İmar Planı, Plan Notları İle Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.



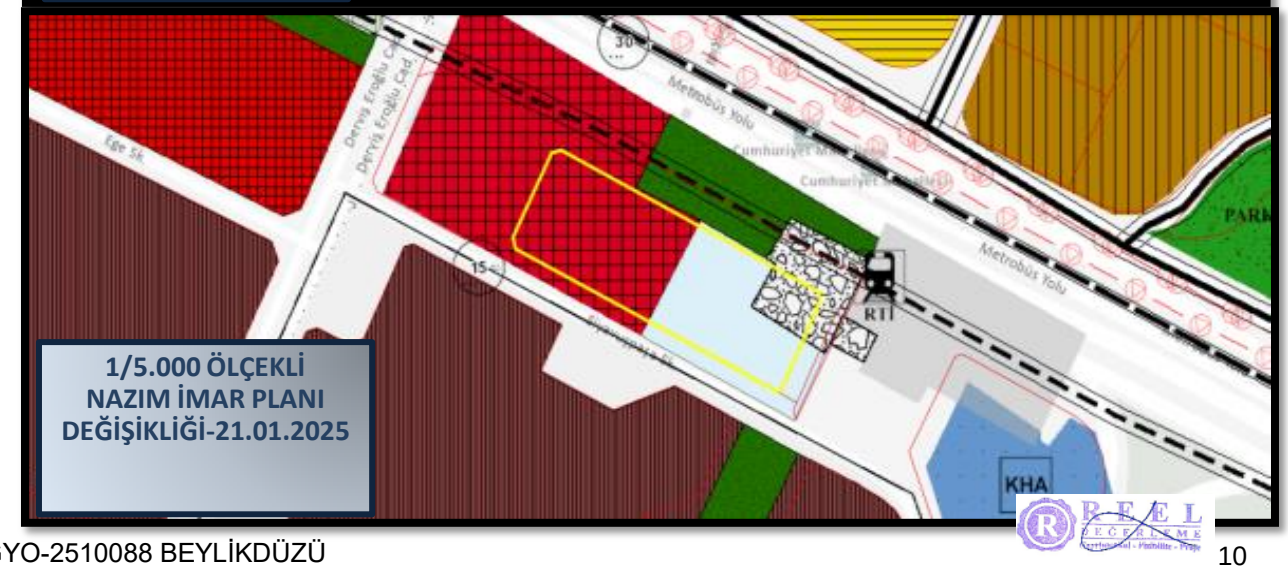
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1/1.000 ÖLÇEKLİ MERİ PLAN GÖRSELLERİ





1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ-



1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ-21.01.2025

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

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

Meri 21.01.2007 tasdik tarihli Beylikdüzü 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 183 ada 1 parsel, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m konut alanı, kısmen de imar yolu, 184 ada 1 parsel, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m konut alanı, kısmen de Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış olup; 21.01.2025 tarihli 1/5.000 Ölçekli Beylikdüzü İlçesi Kavaklı Mah 183 Ada 1 2 3 Parseller 184 Ada 1 Parsel 185 Ada 2 3 Parseller İle Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin NİP Değişikliği'nden etkilenmiş olup Kavaklı Mahallesi 183 Ada 1 Parsel Ticaret Alanında 184 ada 1 parsel Kısmen Ticaret Alanı, kısmen Belediye Hizmet Alanı ve kısmen Raylı Toplu Taşıma İstasyonu Lejantına sahiptir. Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden edinilen bilgilere göre Nazım İmar Planları onaylanmış ve uygulama imar planlarının hazırlatılması üzere Beylikdüzü Belediyesine iletilmiştir. Beylikdüzü Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre Söz konusu plan çalışmaları için görüşmelerin devam ettiği ancak henüz tamamlanmış bir çalışmanın bulunmadığı şifahen edinilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Rapor konusu gayrimenkullerin Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerinde taşınmazların dosyasında herhangi bir ruhsat veya mimari proje bulunmadığı görülmüştür.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parseller üzerinde değerleme günü itibariyle herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parseller üzerinde ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple yapı denetime tabii değildir.

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 taşınmazlar boş arsa olup enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

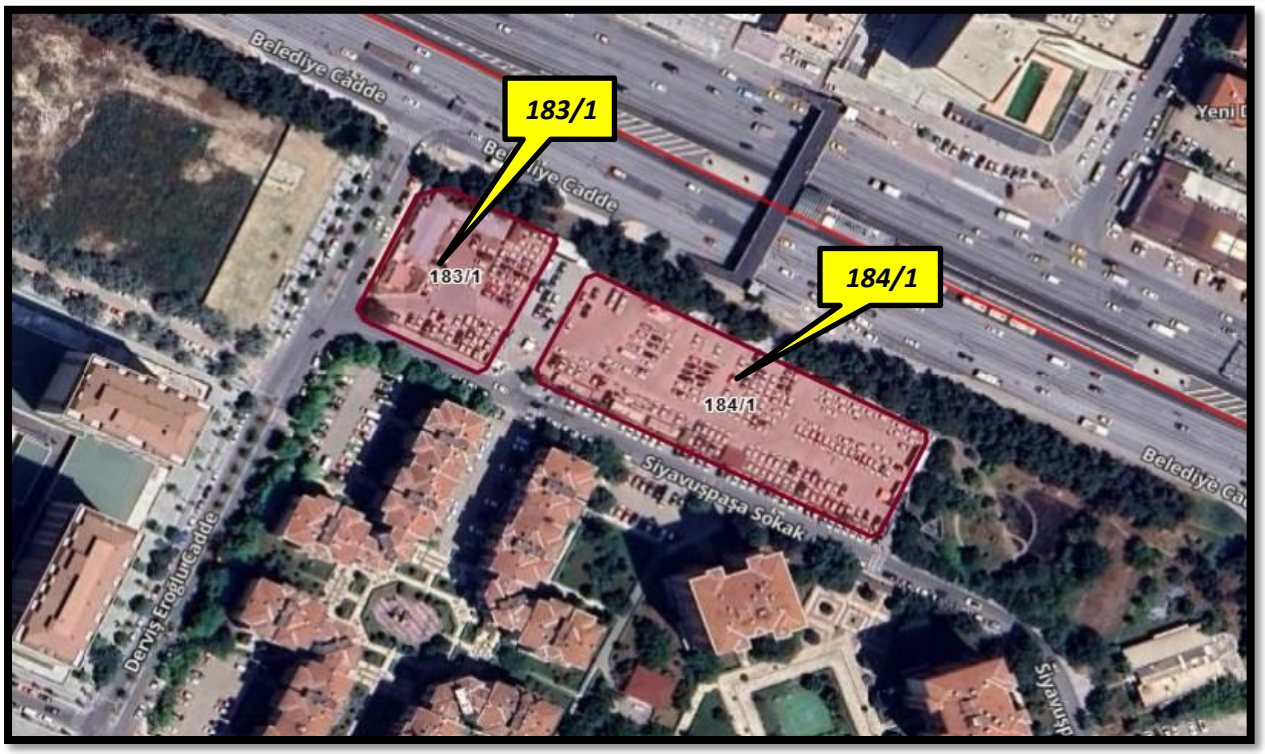
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 183 Ada 1 Parselde kain 2.093,00 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 184 Ada 1 Parselde kain 4.278,40 m² alanlı arsa nitelikli taşınmazdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların yakın çevresinde genellikle orta gelir grupları tarafından tercih edilen ayrık nizamda yeni inşa edilmiş ya da edilmekte olan siteler ile 7-9 katlı apartmanlar bulunmaktadır. Konut amaçlı tercih edilen bölgenin sürekli gelişim göstermesi, D100 Karayolu'na yakın yakın olması, alt yapı ulaşım imkânları bölgenin tercih sebepleri olarak sıralanabilir. Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Derviş Eroğlu Caddesi ve Siyavuşpaşa Caddesi'nin kesiştiği köşede yer alan 183 ada 1 parsel nolu 'Arsa' ile D100 Karayolu ile Siyavuşpaşa Caddesi arasında yer alan 184 ada 1 parsel nolu 'Arsa'lardır. Parseller, D100 Karayolu'ndan 20 m içeride yer almakta olup kuzeyde 183 ada 2 nolu parsele cephelidir.

E-5
Taşınmazların Konumu
183/1
184/1
Euro Park Hotel
Belediye Cadde
Dervis Eroğlu Cadde
Ege Sokak
Onur Sokak
Nadir Sokak
1992 Sokak
1996 Sokak
Siyavuspaşa Sokak


183/1
184/1
Belediye Cadde
Siyavuspaşa Sokak
Dervis Eroğlu Cadde

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar toplu konut bölgesinde kalmaktadırlar. Ulaşım özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. D100 Karayoluna cepheli olması nedeni ile ulaşım imkanları kolaydır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 183 Ada 1 Parsel; 2.093,00 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir . açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahip olup geometrik form olarak dörtgen formundadır. Parselin Derviş Eroğlu Caddesi'ne yaklaşık 45 metre cephesi bulunmakta olup derinliği yaklaşık 46 metredir.
184 Ada 1 Parsel; 4.278,40 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir . Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahip olup geometrik form olarak dörtgen formundadır. Parselin Siyavuş Paşa Sokak'a yaklaşık 110 metre cephesi bulunmakta olup derinliği yaklaşık 40 metredir.

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

Taşınmazlar boş arsadır.

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.

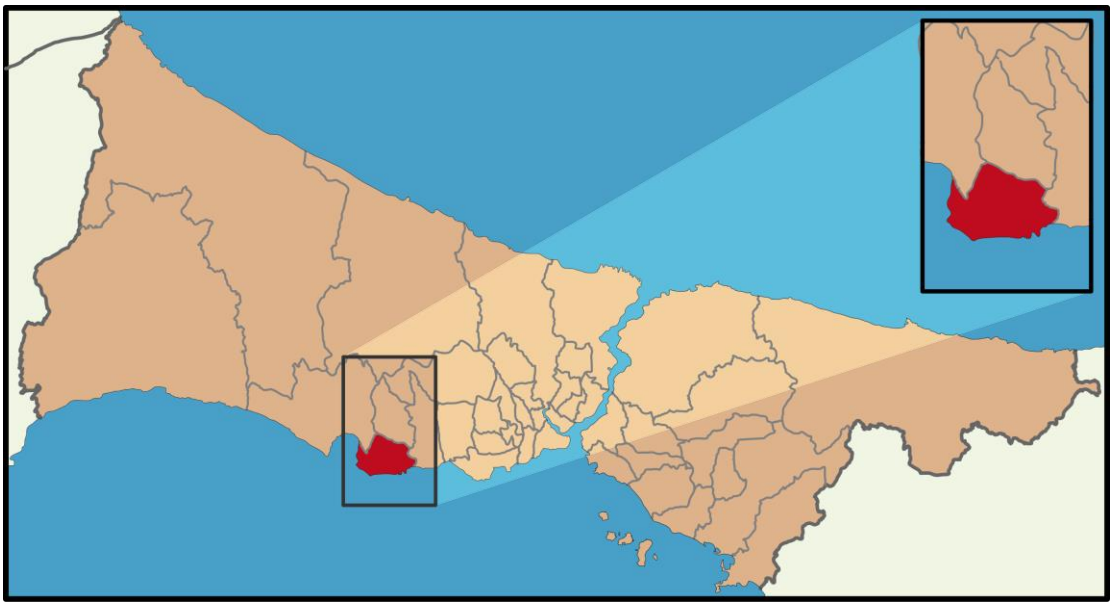
Harita 1 - İstanbulu'un Konumu

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

4.1.2 - Beylikdüzü İlçesi

Beylikdüzü ilçesi; İstanbul'un batı aksında, Marmara Denizi kıyısında konumlanmış olup, kuzeyde Esenyurt, doğuda Avcılar, batıda Büyükçekmece ilçeleri ile çevrilidir. İlçe, Topkapı–Büyükçekmece hattı boyunca gelişen ulaşım koridoru üzerinde yer almakta ve son yıllarda artan konut, ticaret ve hizmet fonksiyonlarıyla birlikte planlı şehirleşme örnekleri arasında değerlendirilmektedir. Bölgenin topografyası genel itibarıyla hafif eğimli bir yapı sergilemekte olup deniz seviyesinden kuzeye doğru yükselen bir arazi formu mevcuttur. Marmara Denizi'ne olan sahil bandı, rekreasyon alanları ve kıyı düzenleme çalışmalarıyla birlikte ilçenin yaşam kalitesini artıran önemli bir çevresel nitelik taşımaktadır.
İlçenin tarihsel gelişimi incelendiğinde, Beylikdüzü'nün uzun yıllar kırsal karakterde bir yerleşim olduğu; 1980 sonrası sanayi ve konut gelişimiyle birlikte nüfusunun artış gösterdiği görülmektedir. 2008 yılında ilçe statüsü kazanmasıyla beraber yerleşim alanları planlı bir yapılaşma sürecine dahil edilmiş, modern konut siteleri, ticaret alanları ve sosyal donatı alanlarıyla kentsel kimliği güçlenmiştir. İlçede özellikle son 15 yılda markalı konut projeleri ve büyük ölçekli karma kullanımlı yatırımların yaygınlaştığı gözlemlenmektedir.
Ulaşım açısından Beylikdüzü; D-100 Karayolu (E-5) üzerinde konumlanmış olup, ilçede yer alan Beylikdüzü–Sondurak Metrobüs İstasyonu sayesinde İstanbul'un ana toplu taşıma omurgasına doğrudan bağlanmaktadır. İlçe içi hareketlilik ise toplu taşıma hatları, minibüs erişimi ve karayolu bağlantılarıyla sağlanmaktadır. TEM Otoyolu'na Hadımköy bağlantıları üzerinden erişilebilmekte; ayrıca bölgede planlanan raylı sistem entegrasyonları ile ulaşım altyapısının güçlendirilmesi hedeflenmektedir. İstanbul Havalimanı'na olan erişim ise karayolu üzerinden ortalama 40–45 dakika sürmektedir.

Beylikdüzü; geniş yeşil alanları, sosyal ve kültürel tesisleri, alışveriş merkezleri, eğitim ve sağlık kurumları, organize sanayi bölgelerine olan yakınlığı ve modern kentleşme yapısıyla dikkat çeken bir ilçe niteliğindedir. Planlı yapılaşma oranının İstanbul ortalamasının üzerinde olması, düzenli cadde-şehir dokusu ve gelişen altyapı yatırımları ilçenin gayrimenkul piyasasını destekleyen başlıca faktörler arasında yer almaktadır. Bölge, hem konut hem de ticari gayrimenkul segmentlerinde yatırım talebi gören, sürdürülebilir gelişim potansiyeline sahip bir lokasyon durumundadır.
Beylikdüzü nüfusu 2024 yılına göre 415.290. Bu nüfus, 201.696 erkek ve 213.594 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,57 erkek, %51,43 kadındır.



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.

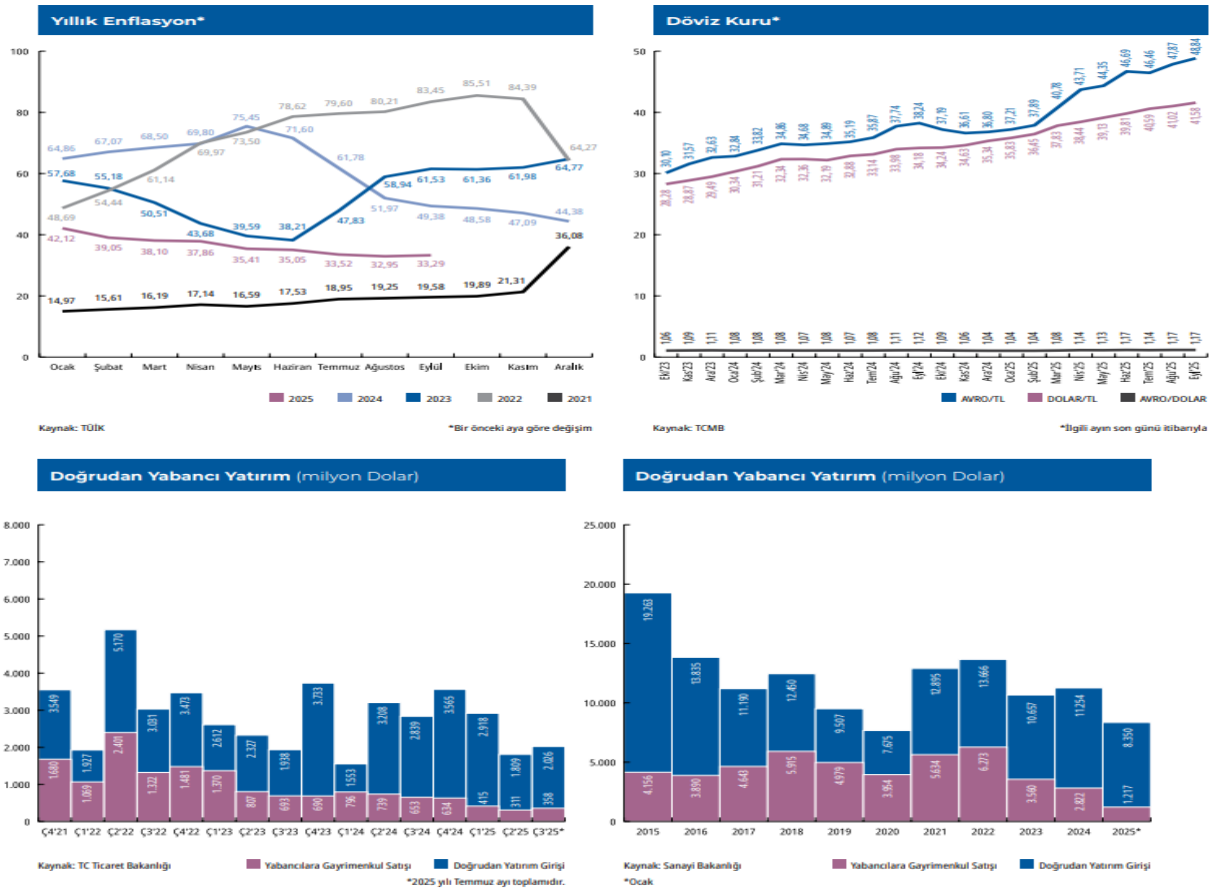
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine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

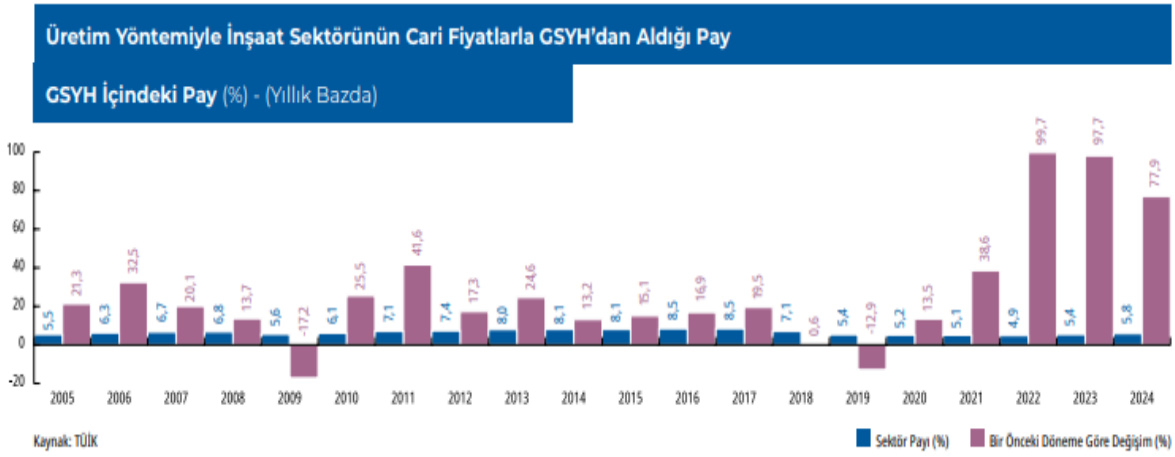
Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme 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.

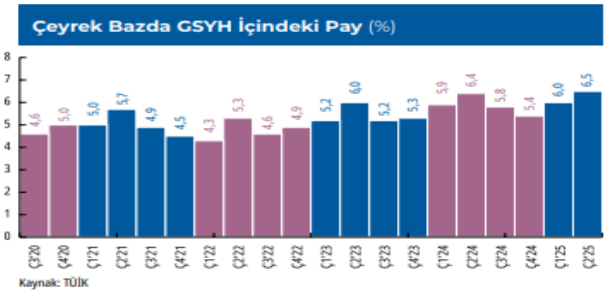
Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir 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.

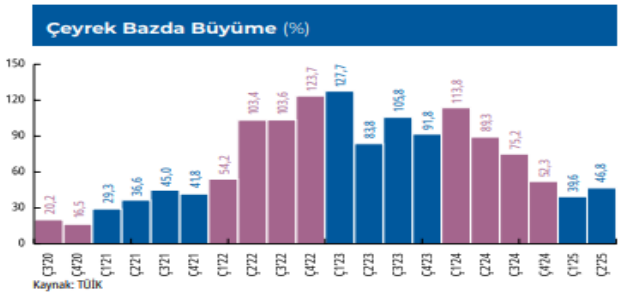
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık
fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

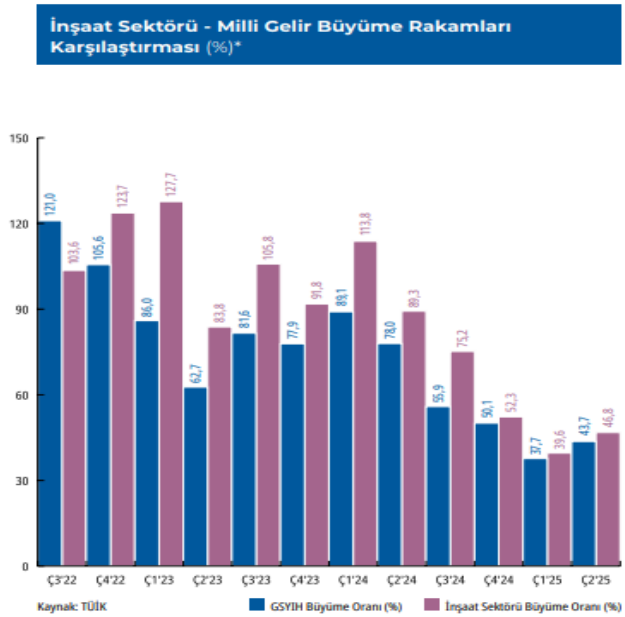
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: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









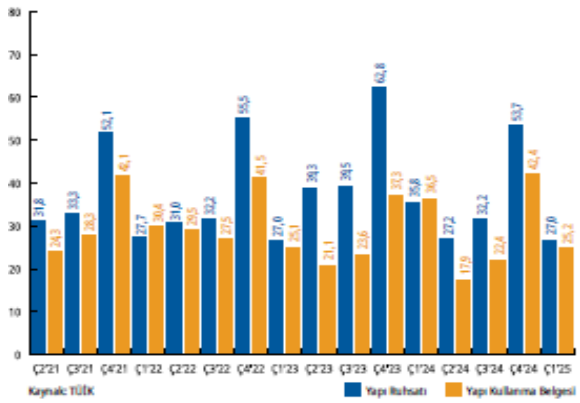
(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

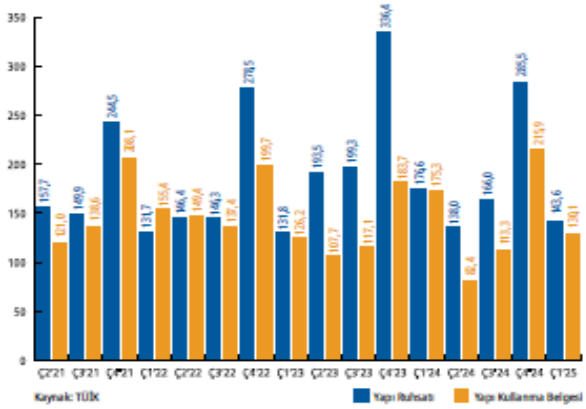
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



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



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

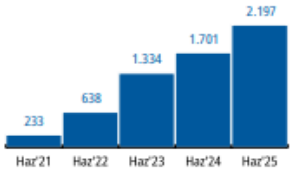
Kaynak: TÜİK

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

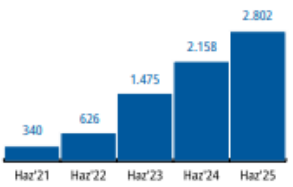
Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

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

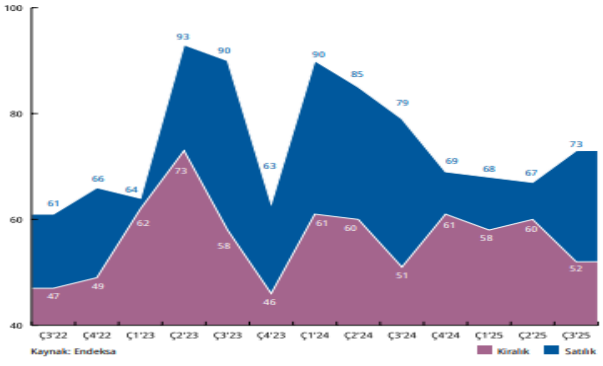
Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

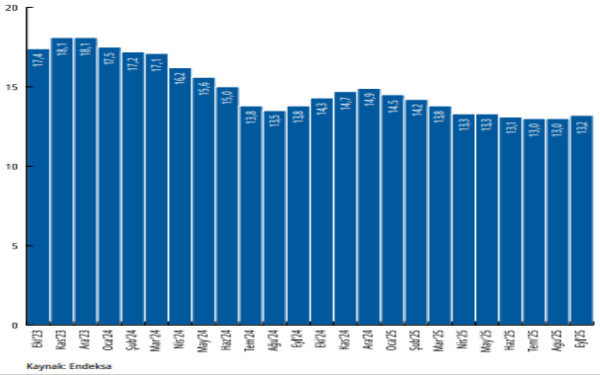
Endeks Değeri: Mart 2025
2.802
Aylık Nominal Değişim (%)
%0
Yıllık Nominal Değişim (%)
%30
Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.702

Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



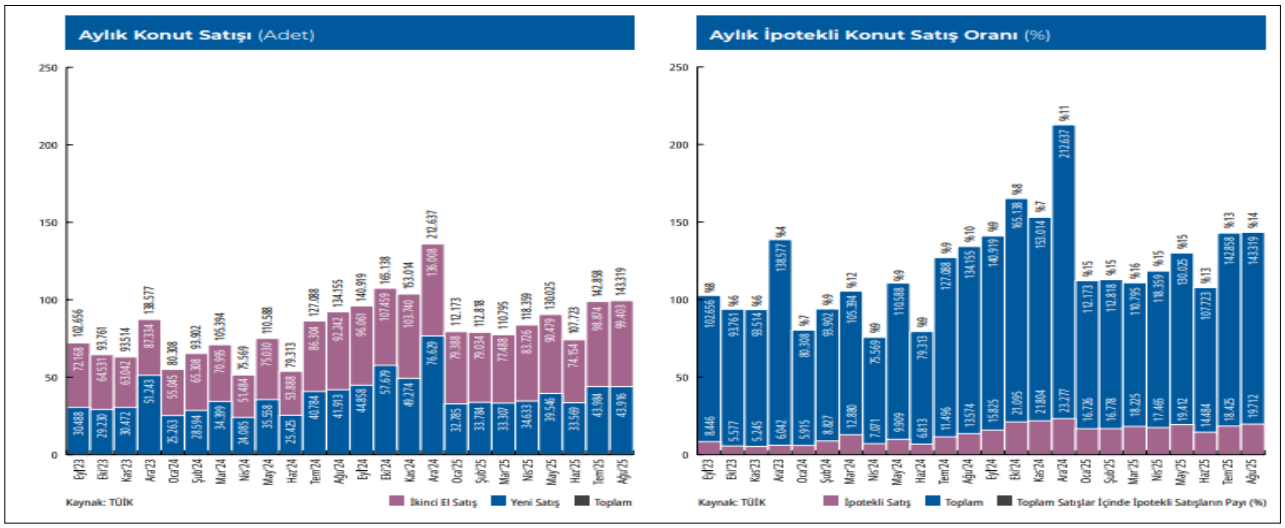
Kaynak: Endeksa

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.



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; İstanbul Büyükşehir Belediyesi; Beylikdüzü Belediyesi, Beylikdüzü Tapu Müdürlüğü, Kiler GYO A.Ş. den alınan bilgiler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
* Yakın çevresinde nitelikli konut projeleri gözlemlenmiştir.
* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludurlar.
* Erişlebilirlikleri yüksektir.
* 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine istinaden plan fonksiyonunda değişiklikler olmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Hisseli mülkiyete sahiptirler.
* 21.01.2025 t.t.li 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine tabii olup söz konusu plan doğrultusunda hazırlanıp onanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

1 KAMEROĞLU METROHOME SUITES

Kameroğlu İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilen Kameroğlu Metrohome Suites projesi; 43.700 m2 arsa alanı üzerinde, 1693 konut ve 125 mağaza oluşan kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Osse Ossence Gayyrimenkul 0 (532) 786 27 34	1+1	60m²	5.300.000 TL	88.333 TL/m²
Mega City Gayrimenkul 0 (506) 506 25 15	2+1	110m²	8.000.000 TL	72.727 TL/m²
Remax Gelişim 0 (538) 583 69 88	3+1	193m²	14.000.000 TL	72.539 TL/m²
		Ortalama		**77.866 TL/m²**

2 WEST SİDE İSTANBUL 2

West Side İstanbul 2, İstanbul'un Beylikdüzü ilçesinde yer alan modern bir konut projesidir. Toplam 36.900 metrekarelik bir alanda yer alan proje, 15 bloktan oluşmakta ve 1.555 konut içermektedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Abacı Gayrimenkul 0 (532) 247 48 11	1+1	70m²	5.400.000 TL	77.143 TL/m²
Anka Gayrimenkul 0 (552) 443 56 56	2+1	85m²	7.150.000 TL	84.118 TL/m²
West Global Beylikdüzü 0 (534) 927 13 33	3+1	169m²	12.850.000 TL	76.036 TL/m²
		Ortalama		**79.099 TL/m²**

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

3 BRAND İSTANBUL PARK

EMS YAPI A.Ş. tarafından inşa edilen 8.705 m2 arsa alanı üzerinde, 61 ticari ve 396 konuttan oluşan Brand İstanbul Park Projesi, D-100 karayolu üzerinde kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tiplerde daireler mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Çebi Gayrimenkul 0 (533) 774 61 03	1+1	82m²	5.950.000 TL	72.561 TL/m²
Yıldız istanbul Emlak 0 (535) 311 28 65	2+1	100m²	7.400.000 TL	74.000 TL/m²
Dinçtürk Gayrimenkul 0 (549) 690 50 04	3+1	187m²	13.750.000 TL	73.529 TL/m²
		Ortalama		**73.363 TL/m²**

4 CENTRO BEYLİKDÜZÜ

Nibay İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilen 10.593 m2 arsa alanı üzerinde, 125 ticari ve 165 konuttan oluşan Centro Beylikdüzü Projesi, kapalı otoparkı ve sosyal donatıları bulunan düzenli bir sitedir. Sitede 1+1, 2+1, 3+1 tiplerde daireler mevcuttur.

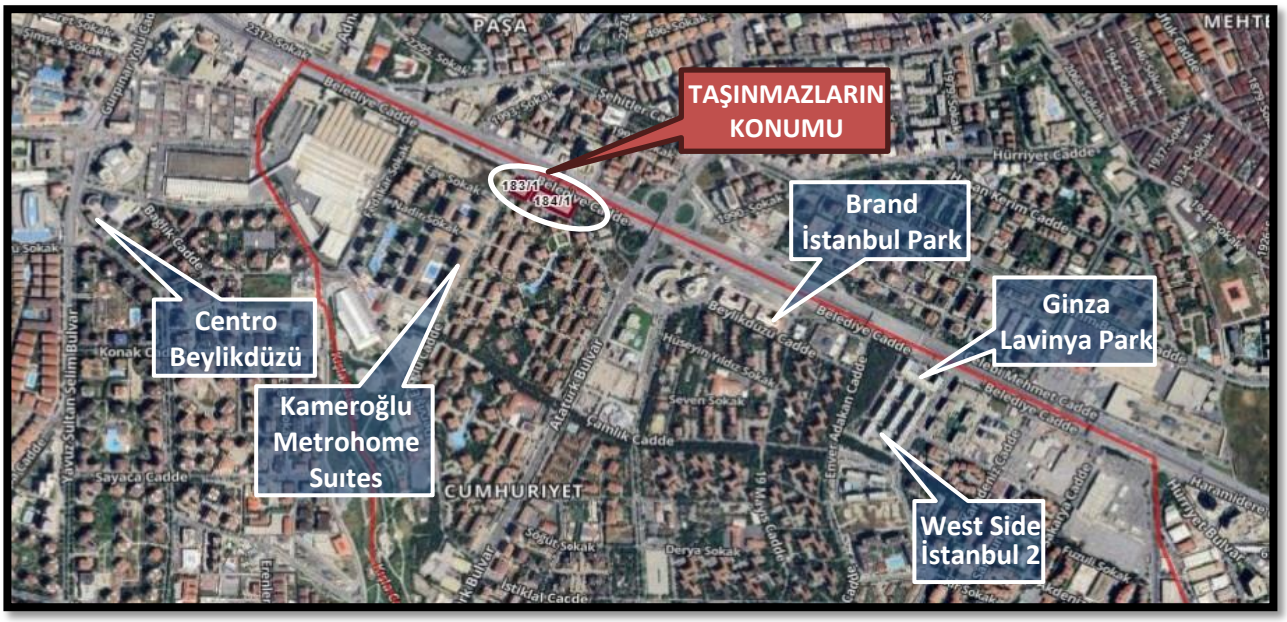
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Satış Ofisi 0 (536) 687 49 21	1+1	74m²	6.715.000 TL	90.743 TL/m²
Satış Ofisi 0 (536) 687 49 21	2+1	108m²	8.285.000 TL	76.713 TL/m²
Remax Gelişim 0 (532) 352 09 46	3+1	200m²	12.750.000 TL	63.750 TL/m²
		Ortalama		**77.069 TL/m²**

5 GİNZA LAVİNYA PARK

Keleşoğlu İnşaat tarafından imal edilmiştir.Toplam 94.107 m2 inşaat alanına sahip olan proje, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tiplerinden oluşan konut bloklarındaki 230 konut, 158 adet ofisten oluşmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
West Global 0 534 927 13 33	2+1	135m²	7.600.000 TL	56.296 TL/m²
West Global 0 534 927 13 33	2+1	135m²	8.925.000 TL	66.111 TL/m²
Panaroma Zeyd Gayrimenkul	3+1	185m²	12.750.000 TL	68.919 TL/m²
		Ortalama		**63.775 TL/m²**

Emsal Krokisi (Konut)



Satılık Arsa Emsalleri

1 Xver Fon Gayrimenkul

Tel 0 (555) 198 03 59

Yakuplu Mahallesi, 704 ada 11 parselde konumlu Osmangazi Caddesi cepheli Max E=1,00 Blok nizam 10 kat Ticaret+ Konut imarlı olduğu belirtilen net 738 m² olarak pazarlanan parsel 71.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	738 .-M²	71.000.000 .-TL	96.206 .-TL/M²

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

2 Şeker Gayrimenkul Danışmanlığı

Tel 0 (551) 599 66 08

Gürpınar Mahallesi, 1009 ada 1 parselde konumlu Kuştepe Caddesi ile Osmanlı Caddesi kesişiminde kısmen E=2,00 Hmax=24.50 m Konut kısmen Park imarlı olduğu belirtilen net 3.129 m² olarak pazarlanan parsel 280.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	3.129 .-M²	280.000.000 .-TL	89.485 .-TL/M²

3 My Home Turkey Real Estate Agent

Tel 0 (532) 683 61 29

Adnan Kahveci Mahallesinde konumlu Z+6 kat Ticaret+Konut imarlı olduğu belirtilen net 2000 m² olarak pazarlanan parsel 199.000.000 TL bedel ile satılıktır. Parsel üzerinde projelendirilmiş inşaat ruhsatı alınmış ancak inşaata başlanılmamış olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	2.000 .-M²	199.000.000 .-TL	99.500 .-TL/M²

4 Time 34 Gayrimenkul

Tel 0 (532) 262 26 47

Esenyurt Üçevler Mahallesi, 1332 ada 11 ve 15 parselde konumlu Nazım Hikmet Bulvarı ile Şehitler Caddesi kesişiminde TAKS:0.40, KAKS:1.75 Ticaret+Konut imarlı olduğu belirtilen toplamda 6.000 m² olarak pazarlanan iki adet parsel 500.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	6.000 .-M²	500.000.000 .-TL	83.333 .-TL/M²

5 Atılım Gayrimenkul Beylikdüzü

Tel 0 (542) 636 96 85

Yakuplu Mahallesi, 439 ada 3 parselde konumlu 4 kat Konut imarlı olduğu belirtilen net 195 m² olarak pazarlanan parsel 16.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	195 .-M²	16.000.000 .-TL	82.051 .-TL/M²

6 Remax Kaya

Tel 0 (540) 471 10 10

Gürpınar Mahallesi, 1640 ada 11 parselde konumlu Kuştepe Caddesi Cepheli Ayrık nizam 3 kat TAKS:0.30 Konut imarlı olduğu belirtilen net 2.218 m² olarak pazarlanan parsel 150.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	2.218 .-M²	150.000.000 .-TL	67.628 .-TL/M²

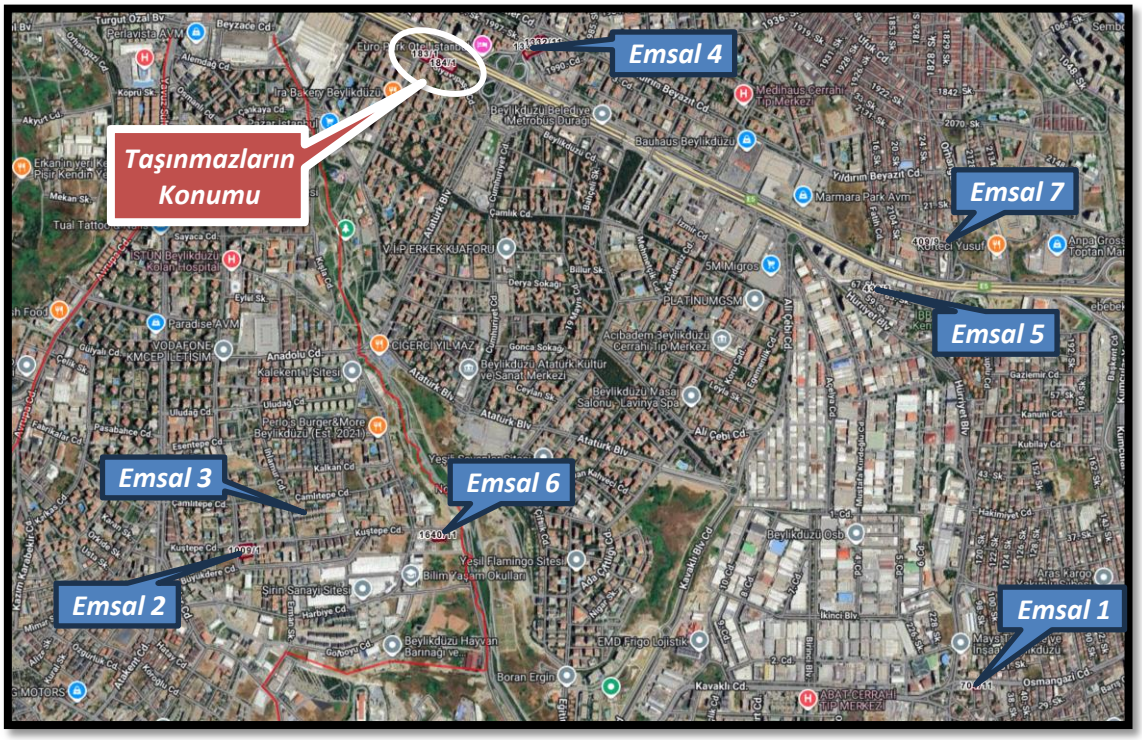
7 Arı Emlak

Tel 0 (532) 305 92 10

Esenyurt YAkuplu Mahallesi, 409 ada 9 parselde konumlu 4 kat Konut imarlı olduğu belirtilen net 260 m² olarak pazarlanan parsel 16.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	260 .-M²	16.250.000 .-TL	62.500 .-TL/M²

Arsa Emsalleri Krokisi



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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT BİRİMLERİ İÇİN						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KAMEROĞLU METROHOME SUİTES	WEST SİDE İSTANBUL	BRAND İSTANBUL PARK	CENTRO BEYLİKDÜZÜ	GİNZA LAVİNYA PARK
SATIŞ FİYATI		8.000.000	7.150.000	5.950.000	6.715.000	12.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	80	110	85	82	74	185
BİRİM M² DEĞERİ		72.727	84.118	72.561	90.743	68.919
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 15%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
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		15%	15%	15%	15%	15%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	0%	20%	15%
DİĞER BİLGİLER	**KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ İNŞAAT BAŞLAMAMIŞ**					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		66%	51%	31%	31%	66%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**114.800**	**120.364**	**126.597**	**94.692**	**118.420**	**114.061**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA (183 ADA 1 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI		71.000.000	280.000.000	199.000.000	500.000.000	150.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.893	738	3.129	2.000	6.000	2.218
BİRİM M² DEĞERİ		96.206	89.485	99.500	83.333	67.628
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 15%	BENZER 0%	BÜYÜK 25%	ORTA BÜYÜK 5%
İMAR	E:2,00	E:1,00	E:2,00	7 KAT	E:1,75	3 KAT TAKS:0,30
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 25%
FONKSİYON	KONUT	TİCK	TİCK	TİCK	TİCK	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		25%	20%	25%	15%	25%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		25%	20%	15%	20%	25%
DİĞER BİLGİLER	**HİSSELİ MÜLKİYET**	TEK MÜLKİYET ORTA İYİ	TEK MÜLKİYET ORTA İYİ	TEK MÜLKİYET ORTA İYİ	TEK MÜLKİYET ORTA İYİ	TEK MÜLKİYET ORTA İYİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		39%	34%	34%	49%	69%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**125.000**	**133.274**	**119.928**	**133.350**	**124.183**	**114.306**

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

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
	Ada-Parsel No	**Brüt Alanı (m²)**	**Net Alanı (m²)**	**İmar Birim m² Değeri**	**Parselin Değeri (.-TL)**
	183-1	**2.093,00**	**1.893,00**	**125.000,00**	**236.625.000,00 TL**
KONUT	184-1	4.278,40	2.365,00	125.000,00	295.625.000,00 TL
BHA	184-1	4.278,40	1.913,40	100.000,00	191.340.000,00 TL
TOPLAM	**184-1**	**4.278,40**	**4.278,40**	**113.819,42**	**486.965.000,00 TL**
	2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				**723.590.000,00**

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞER TABLOSU				
Ada No	**Parsel No**	**Kiler GYO A.Ş. Hisse Alanı (m²)**	**Birim m² Değeri**	**Parselin Değeri (.-TL)**
183	**1**	**1.245,34**	**125.000,00**	**155.665.000,00**
184	**1**	**2.952,10**	**113.819,42**	**336.005.000,00**
			TOPLAM DEĞER (.-TL)	**491.670.000,00**
			YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)	**491.670.000,00**

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmaması sebebi ile, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır. Değer takdiri arsa değeri üzerinden yapılmıştır.

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

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. Son üç yılın ortalaması olarak ~%23,00 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.
Söz konusu parselin konumu, alanı, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

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

% 23,00 Risksiz Oran
+ % 5,00 Risk Primi
= % 28,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut ina tablosunda %28,00 olarak kabul edilmiştir

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazlar için herhangi bir onaylı ruhsat, proje bulunmamaktadır. Ayrıca parseller 21.01.2025 tarihli 1/5.000 Ölçekli Beylikdüzü İlçesi Kavaklı Mah 183 Ada 1 2 3 Parseller 184 Ada 1 Parsel 185 Ada 2 3 Parseller İle Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin NİP Değişikliği'nden etkilenmiş olup Kavaklı Mahallesi 183 Ada 1 Parsel Ticaret Alanında 184 ada 1 parsel Kısmen Ticaret Alanı, kısmen Belediye Hizmet Alanı ve kısmen Raylı Toplu Taşıma İstasyonu Lejantına sahiptir. Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden edinilen bilgilere göre Nazım İmar Planları onaylanmış ve uygulama imar planlarının hazırlatılması üzere Beylikdüzü Belediyesine iletilmiştir. Beylikdüzü Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre Söz konusu plan çalışmaları için görüşmelerin devam ettiği ancak henüz tamamlanmış bir çalışmanın bulunmadığı şifahen edinilmiştir.
184 ada 1 parsel, Emsal 2.00, Hmax:27,50 m Konut alanı kısmen de Belediye Hizmet Alanı (belediye hizmet alanında kalan kısmının yaklaşık 1.913 m² alanlı kısmı olduğu ve bu alan terkedildikten sonraki net alanının yaklaşık 2.365 m² olduğu) olarak planlanmış olup aşağıdaki tablolarda NET ALANLARI üzerinden geliştirme çalışmaları yapılmıştır.

Değerleme konusu parseller üzerinde eski plan koşullarına istinaden tek bir proje geliştirilmiştir. Parsellerin net alan toplamları 4.258 m², Emsal 2,00 konut imar fonksiyonuna istinaden emsal inşaat alanı toplam 8.516 m²' olarak hesaplanmıştır. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak %25 inşaat alanı eklenerek toplam 10.645 m² satılabilir inşaat alanı hesaplanmıştır. Parselin konut olarak projelendirileceği öngörülmüştür.
Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parsel üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	Değerlemeye Konu Yüzölçümü (m^2)	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı
183/1 184/1	KONUT	**4.258,00**	2,00	8.516,00	2.129,00	**10.645,00**	**13.838,50**	10.645,00
		4.258,00		**8.516,00**	**2.129,00**	**10.645,00**	**13.838,50**	**10.645,00**

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %26,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmaz için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 114.800.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35 ve 3. dönem bir önceki yıla göre %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin karma ve lüks nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda satılabilir alanlar için ortalama birim inşa maliyeti 24.000-TL/m², ortak alanlar için ortalama birim inşa maliyeti 12.000-TL/m² olarak alınmıştır.
İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. 36 aylık süreç içerisinde inşaatın ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Hesaplanan 13.838,50 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

	Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler		
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	40,00%	35,00%	25,00%
Maliyet (TL)	117.520.800 TL	102.830.700 TL	73.450.500 TL
TOPLAM (TL)	293.802.000 TL		

	Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler		
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	40,00%	35,00%	25,00%
Maliyet (TL)	117.520.800 TL	133.679.910 TL	124.131.345 TL
TOPLAM (TL)	375.332.055 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.
Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %5 - %15 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde ***%5*** oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Girişimci Geliştirici Karı

Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.
Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede girişimci karının % 15 olacağı öngörülmüştür.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %28,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 1.694.672.291.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri 644.183.274-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 85'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)

YATIRIM SÜRECİ	36
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	10.645,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	10.645,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	13.838,50
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	24.000
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	12.000
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	293.802.000
Yıllık Enflasyon Oranı	30,00%

		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan		3.194 m²	4.258 m²	3.194 m²	10.645
Ortalama Birim Satış Fiyatı		114.800 TL/m²	154.980 TL/m²	209.223 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı			35%	35%	
Satış Geliri (Konut)		366.613.800 TL/m²	659.904.840 TL/m²	668.153.651 TL/m²	1.694.672.291
GELİRLER (Toplam)		**366.613.800 TL**	**659.904.840 TL**	**668.153.651 TL**	**1.694.672.291**
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		40,00%	35,00%	25,00%	
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	293.802.000,00 TL	117.520.800 TL	102.830.700 TL	73.450.500 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		117.520.800 TL	133.679.910 TL	124.131.345 TL	375.332.055
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %3'ü)	3%	10.998.414 TL	19.797.145 TL	20.044.610 TL	50.840.169
Geliştirici Karı (Hasılatın %10'i)	10%	36.661.380 TL	65.990.484 TL	66.815.365 TL	169.467.229
GİDERLER (Toplam)		**165.180.594 TL**	**219.467.539 TL**	**210.991.320 TL**	**595.639.453**
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		**201.433.206 TL**	**440.437.301 TL**	**457.162.331 TL**	1.099.032.838 TL

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			28,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	4.258,00	151.287,76 TL	**644.183.274 TL**
Arsa Değeri (TL) %85			**547.555.783 TL**
TOPLAM ARSA DEĞERİ	4.258,00	128.594,59 TL	**547.555.783 TL**

184 Ada, 1 No'lu Parselin Belediye Hizmet alanında (BHA) kalan 1.913 m² bölümü için Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında olmayıp Kamu Ortaklık Payı (KOP) kapsamındadır ve ilgili kurum tarafından kamulaştırılacaktır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun kamulaştırma bedel tespiti ile ilgili maddesine dayanarak çevre rayicinden kamulaştırılacağı, değerlendirilmiş ve parselin belediye hizmet alanı imarlı kısmının konut imarlı kısmı ile aynı değerde kamulaştırılacağı varsayılmıştır. Ancak, parselin Belediye Hizmet Alanı'nda kalan kısmı için henüz bir kamulaştırma kararı alınmamış olması ve ne zaman kamulaştırılacağının belli olmaması nedeniyle parselin bu kısmı için %20 değer düşüklüğü hesaplanmıştır. Buna göre;

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
	Ada-Parsel No	**Brüt Alanı (m²)**	**Net Alanı (m²)**	**İmar Birim m² Değeri**	**Parselin Değeri (.-TL)**
	183-1	**2.093,00**	**1.893,00**	**128.595,00**	**243.430.335,00 TL**
KONUT	184-1	4.278,40	2.365,00	128.595,00	304.127.175,00 TL
BHA	184-1	4.278,40	1.913,40	102.876,00	196.842.938,40 TL
TOPLAM	**184-1**	**4.278,40**	**4.278,40**	**117.092,86**	**500.970.113,40 TL**
	2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				**744.400.448,40**

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞER TABLOSU				
Ada No	**Parsel No**	**Kiler GYO A.Ş. Hisse Alanı (m²)**	**Birim m² Değeri**	**Parselin Değeri (.-TL)**
183	**1**	**1.245,34**	**128.595,00**	**160.145.000,00**
184	**1**	**2.952,10**	**117.092,86**	**345.670.000,00**
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞER (.-TL)				**505.815.000,00**
2 ADET PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				**505.815.000,00**

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parseller ; 21.01.2025 tasdik tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Meydan Düzenleme Alanı olarak planlanmış olup söz konusu plan doğrultusunda hazırlanıp onanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. 1/5.000 Ölçekli İmar Planlarının kesinleşip, 1/1.000 Uygulama Planlarının onaylanmasından sonra imar planlarına göre en etkin ve verimli kullanım analizi yapılabilecektir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan parsellerin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

2 Adet Arsanın 1/1 Hissesinin Toplam Değeri (TL)	**723.590.000**
2 Adet Arsanın Kiler Gyo A.Ş. Payına Düşen Miktarının Değeri (TL)	**491.670.000**

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

2 Adet Arsanın 1/1 Hissesinin Toplam Değeri (TL)	**744.400.448**
2 Adet Arsanın Kiler Gyo A.Ş. Payına Düşen Miktarının Değeri (TL)	**505.815.000**

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.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile piyasa yaklaşımı yönteminde değere ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu parseller için piyasa yaklaşımı ile elde edilen değerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Parsel üzerinde herhangi bir yapıya rastlanılmamıştır. Bu nedenle değer takdirinde arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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 ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamıştır.

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 unsura 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

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup, parseller için tararfımıza ibraz edilmiş ruhsat veya proje bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır. 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

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.

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 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 taşınmazların 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.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." denilmekte olup, Kiler GYO A.Ş. değerlemeye konu 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel üzerinde hissedardır.

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. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmekte olup, değerleme konusu parsellerin niteliği arsadır ve gayrimenkuller üzerinde ruhsat alınmayı gerektirecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parseller "arsa" nitelikli olup, üzerinde ruhsat ve proje onaylanması gerekli herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Tebliğin 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." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlar hisseli olup Kiler GYO A.Ş.'nin hisseleri üzerinde gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek herhangibir takyidat bulunmamaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar boş arsa durumunda olduğundan, taşınmazların tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumlu olduğu ve bu kapsamda taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında 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 rapor konusu iki adet parselin Kiler GYO A.Ş. hissesine tekabül eden;

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

491.670.000 .-TL

(Dört Yüz Doksan Bir Milyon Altı Yüz Yetmiş Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

540.837.000 .-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

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
  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.