KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL – ESENYURT

12 ADET DEPO

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.01.2026

Rapor Numarası: KLRGY-2025-00004

GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	**:**	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	**:**	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	**:**	31.12.2025
Rapor Tarihi	**:**	08.01.2026
Rapor Numarası	**:**	KLRGY-2025-00004
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	**:**	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Köyü, 347 Ada, 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası nitelikli ana gayrimenkuldeki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 ve 16 no'lu bağımsız bölümler
Çalışmanın Konusu	**:**	Konu Gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	**:**	Saadetdere Mahallesi, Tonguç Baba Cad. No:96, Esenyurt/İstanbul
Değerlenme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	**:**	44.448,79 m^2
Değerlenme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Alanı	**:**	Toplam: 67.211 m^2
Değerlenme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	**:**	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

31.12.2025 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri
KDV Hariç	**7.736.880.000 TL**
KDV Dâhil	**9.284.256.000 TL**

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası
KDV Hariç	**32.237.000 TL**
KDV Dâhil	**38.684.400 TL**

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1 RAPOR BİLGİLERİ 1

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü 1

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri 1

1.3 Değerleme Tarihi 1

1.4 Dayanak Sözleşmesi 1

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

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 2

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 2

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 2

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 2

2.4 İşin Kapsamı 2

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI 2

3.1 Değer Tanımları 2

3.1.1 Pazar Değeri 2

3.1.2 Pazar Kirası 2

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı 3

3.2.1 Pazar Yaklaşımı 3

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı 4

3.2.3 Gelir Yaklaşımı 4

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 6

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm 6

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu 10

4.2.1 Esenyurt İlçesi 11

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 13

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler 13

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 15

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki 16
5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 17
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 17
5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi 18
5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar 19
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri 19
5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 19
5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 19
5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 20
5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 20
5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri 21
5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler 21
5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu 22
6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ 23
6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 23
6.2 SWOT Analizi 23
6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları 24
6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri 24
6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar 24
6.5.1 Pazar Yaklaşımı 25
6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri 25

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı 28
6.5.3 Gelir Yaklaşımı 28
6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 30
6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 30
6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi 30
6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 31
7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 32
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması 32
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 32
7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler 32
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 32
7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş 32
7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33
SONUÇ 34
7.7 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 34
7.8 Nihai Değer Takdiri 34
8 EKLER 35

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi **:** 08.01.2026

Rapor Numarası **:** KLRGY-2025-00004

Raporun Türü **:** İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü 347 Ada 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası Niteliğindeki Ana Gayrimenkulün gayrimenkuldeki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 ve 16 no'lu bağımsız bölümlü depoların güncel pazar değeri ve pazar kirası Tespiti

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 25.12.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış 08.01.2026 tarihinde çalışmalar ve rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 16.10.2025 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı **:** EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi **:** Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2 Şişli / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 347 Ada, 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası Niteliğindeki Ana Gayrimenkulün gayrimenkuldeki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 ve 16 no'lu bağımsız bölümlü depoların güncel pazar değeri ve pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın

hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı "dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi.

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

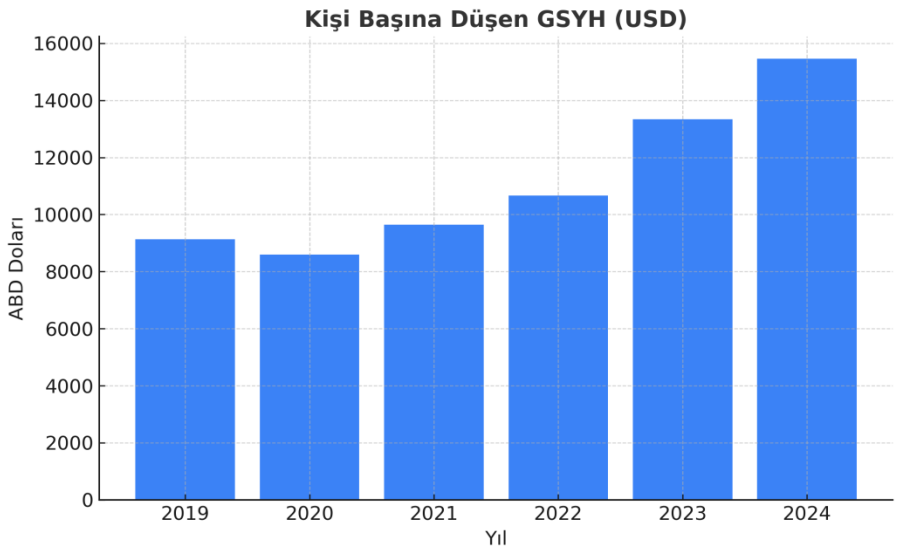
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, jeopolitik konumu ve genç dinamik nüfusuyla gelişmekte olan piyasalar arasında önemli bir aktör konumundadır. Ancak yüksek enflasyon, sürekli olarak dalgalanan döviz kuru, genişleyen cari açık ve küresel ekonomideki belirsizlikler gibi iç ve dış kaynaklı riskler, ekonominin kırılganlıklarını artırmaktadır.

2024 yılında Türkiye ekonomisi, pandemi sonrası dönemde istikrar arayışını sürdürmüş ve ılımlı bir büyüme performansı ortaya koymuştur. 2023'teki yavaşlamanın ardından ekonomi, 2024'te %3,2 oranında büyümüştür. Bu büyümede iç talebin güçlü seyri, kamu yatırımları ve ihracattaki toparlanma belirleyici olmuştur. Bununla birlikte, küresel ekonomideki durgunluk eğilimi ve yüksek enflasyon baskıları, ekonomik büyümenin hız kazanmasını kısıtlamıştır. 2025 yılına bakıldığında ise; Hazine ve Maliye Bakanlığının açıkladığı verilere göre Türkiye'nin ilk yarı büyüme oranı %3,6 olmuştur.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi 2024'teki dengeli büyüme eğilimini 2025'in ilk yarısında da sürdürmektedir. Büyümenin sürdürülebilirliği açısından iç talep ve kamu yatırımları önemli bir destek unsuru olmaya devam ederken, fiyat istikrarının sağlanması ve dış finansman dengesinin güçlendirilmesi önümüzdeki dönemin temel öncelikleri arasında yer almaktadır. Ekonominin orta vadede istikrarlı ve kapsayıcı bir büyüme patikasına girebilmesi, para ve maliye politikalarındaki uyumun sürdürülmesine bağlı olacaktır.

Grafikteki Türkiye ekonomisinin yıllıklandırılmış GSYH büyüme oranlarının 2014'den 2025'e kadar olan seyri gösterilmektedir. Verilere göre, 2018-2019 yılları arasında büyüme oranı belirgin şekilde düşerek sıfıra yaklaşarak negatif seviyelere inmiştir. Bu dönem, ekonomik dalgalanmalar ve finansal sıkıntıların etkili olduğu bir zaman dilimine karşılık gelmektedir. 2020 yılında COVID-19 pandemisinin etkisiyle büyüme oranında sert bir daralma yaşanmış, ekonomi ciddi ölçüde yavaşlamıştır. Ancak 2021 yılında güçlü bir toparlanma gözlemlenmiş ve büyüme oranı grafikteki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2022 ve 2023 yıllarında ise büyüme oranı yeniden düşüş eğilimine girmiş, ancak pozitif seviyelerde kalmaya devam etmiştir. 2024 yılına gelindiğinde büyümenin daha dengeli olduğu görülmektedir. Genel olarak grafik, Türkiye ekonomisinin son yıllarda dalgalı bir büyüme süreci yaşadığını, dış ve iç politikalarının etkisiyle dönemsel olarak daralma ve toparlanma evrelerinden geçtiğini ortaya koymaktadır.



Kişi Başına Düşen Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH), bir ülkede belirli bir dönemde üretilen tüm mal ve hizmetlerin toplam değerinin nüfusa bölünmesiyle elde edilen önemli bir ekonomik göstergedir.

2019–2024 yılları arasındaki verilere bakıldığında Türkiye ekonomisinde genel olarak yukarı yönlü bir eğilim gözlenmektedir. 2019 yılında kişi başına düşen gelir 9.131 dolar iken, pandemi etkisiyle 2020'de 8.599 dolara gerilemiştir. Bu düşüş, COVID-19'un küresel ölçekte yarattığı ekonomik daralmanın bir yansımasıdır. Ancak 2021 itibarıyla toparlanma süreci başlamış, kişi başına gelir 9.639 dolara, 2022'de ise 10.659 dolara yükselmiştir.

2023 yılında güçlü bir artışla 13.339 dolara ulaşan bu değer, 2024'te 15.463 dolar ile son yılların en yüksek seviyesine çıkarak ekonomik büyümenin sürdüğünü göstermiştir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi pandemi sonrası dönemde kademeli bir toparlanma göstermiş ve kişi başına gelirde istikrarlı bir artış yakalamıştır.

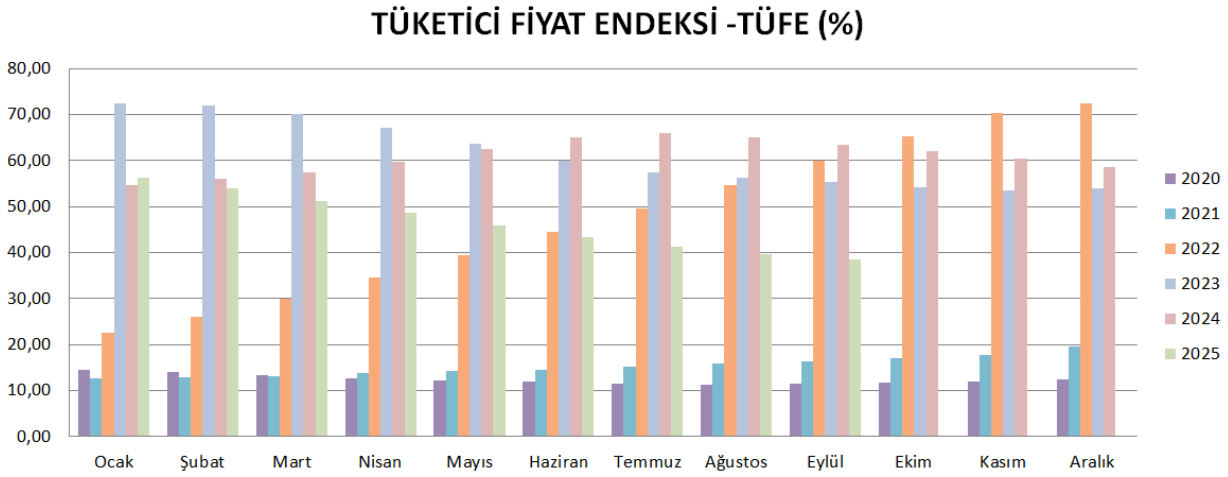
Bununla birlikte, Türkiye ekonomisi yüksek enflasyon ve döviz kuru dalgalanmaları gibi yapısal sorunlarla mücadele etmeye devam etmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda uygulanan sıkı para politikaları sayesinde %50 seviyelerine gerilese de 2024 yılında hâlâ önemli bir risk unsuru olmuştur. Merkez Bankası'nın faiz artırımları ve rezerv politikaları enflasyonu kontrol altına alma çabalarını desteklemiş, ancak kredi maliyetlerinin artması iç talebi ve ekonomik aktiviteyi sınırlamıştır. Ayrıca döviz kurlarındaki dalgalanmalar, özellikle enerji ve teknoloji ithalatı maliyetlerini yükselterek cari açığın genişlemesine yol açmıştır.

Sonuç olarak, Türkiye ekonomisi 2024 yılında büyümesini sürdürmekle birlikte, fiyat istikrarının sağlanması ve döviz piyasalarındaki kırılganlığın azaltılması yönünde önemli adımlar atılması gerekmektedir.

Tüketici Fiyat İndeksinin 12 aylık ortalamalara göre değişim (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2020	14,52	13,94	13,33	12,66	12,10	11,88
2021	12,53	12,81	13,18	13,70	14,13	14,55
2022	22,58	25,98	29,88	34,46	39,33	44,54
2023	72,45	71,83	70,20	67,20	63,72	59,95
2024	54,72	55,91	57,50	59,64	62,51	65,07
2025	56,35	53,83	51,26	48,73	45,80	43,23

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2020	11,51	11,27	11,47	11,74	12,04	12,28
2021	15,15	15,78	16,42	17,09	17,71	19,60
2022	49,65	54,69	59,91	65,26	70,36	72,31
2023	57,45	56,28	55,30	54,26	53,40	53,86
2024	65,93	64,91	63,47	62,02	60,45	58,51
2025	41,13	39,62	38,36	-	-	-



TÜİK Verilerinden alınarak oluşturulan grafikte 2020–2025 yılları arasındaki Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranlarının aylara göre değişimi gösterilmektedir. Verilere göre, TÜFE oranları yıllar içinde genel olarak artış eğilimi göstermektedir. 2020 ve 2021 yıllarında düşük seyreden enflasyon oranları, 2022'den itibaren hızla yükselmiş; özellikle 2023 ve 2024 yıllarında belirgin bir artış yaşanmıştır. 2025 yılı verileri ise önceki yıla göre bir miktar gerileme eğilimindedir, ancak yine de 2020 seviyelerinin oldukça üzerindedir. Bu durum, son yıllarda tüketici fiyatlarında yaşanan yüksek enflasyonun etkilerini açıkça ortaya koymaktadır.

2025 yılı itibarıyla Türkiye'nin dış ticaret ve ekonomik görünümüne bakıldığında, ihracat odaklı stratejinin öneminin hâlâ öne çıktığı görülmektedir. 2025'in ilk sekiz ayında ihracat 178,1 milyar dolara çıkarak geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %4,3 artış göstermiştir. Bununla birlikte, ithalat da artış kaydetmiş ve cari işlemler dengesi üzerindeki baskı devam etmektedir. Turizm gelirlerinin artırılması, yenilenebilir enerji kaynaklarının yaygınlaştırılması ve enerji ithalatına alternatif çözümler geliştirilmesi, cari açığın daraltılması açısından kritik adımlar olarak ön plana çıkmaktadır.

İstihdam cephesinde ise, 2025 yılı için resmi işsizlik oranı yaklaşık %8,5 seviyesinde seyretmektedir. Bu oran, genç nüfus arasında hâlâ daha yüksek olarak gözlemlenmektedir ve Türkiye'nin dinamik ve eğitimli genç işgücünü tam kapasiteyle değerlendirme konusunda yapılandırılmış reformlara ihtiyaç duyduğunu işaret etmektedir. Ayrıca ülkenin stratejik coğrafi konumu nedeniyle, 2024 yılı boyunca yaşanan jeopolitik riskler 2025 yılında da etkili olmaya devam etmektedir. İç ve dış riskler, yüksek enflasyon, döviz kuru dalgalanmaları ve genişleyen cari açık dahil, büyüme performansını sınırlayan unsurlar arasında yer alırken, Türkiye'nin genç nüfusu, ihracata dayalı büyüme potansiyeli ve stratejik konumu uzun vadede önemli fırsatlar yaratmaktadır. Bu çerçevede, yapısal reformların uygulanması, etkin bir istihdam yaratma stratejisinin geliştirilmesi ve enflasyon ile fiyat istikrarının sağlanması, Türkiye'nin ekonomik geleceği açısından belirleyici olacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, ekonomik döngülere en hızlı tepki veren alanlardan biri olmayı 2025 yılında da sürdürmektedir. Hem faiz oranları, döviz kurları, enflasyon gibi makroekonomik faktörler hem de beklentiler, güven algısı, yaşam tercihleri gibi mikro dinamikler sektörün yönünü belirlemektedir. Ekonomideki belirsizlik azaldıkça tüketici güveni artmakta, bu da konut ve yatırım amaçlı gayrimenkul talebine doğrudan yansımaktadır.

2021–2023 döneminde pandeminin etkileri, artan maliyetler ve yüksek enflasyon sektörde dalgalanmalara yol açmıştı. Ancak 2024'ün ikinci yarısından itibaren makroekonomik istikrar adımları, 2025 yılında gayrimenkul piyasasında kısmi bir dengelenme sürecini başlatmıştır. Özellikle faiz oranlarında beklenen gevşeme ve finansmana erişimdeki iyileşmeler, 2025'te sektöre yeni bir ivme kazandırmıştır.

2025 yılı itibarıyla konut fiyatları artmaya devam etse de, önceki yıllara kıyasla fiyat artış hızında belirgin bir yavaşlama gözlenmektedir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verilerine göre, konut fiyat endeksi 2025'in ilk yarısında bir önceki yıla göre ortalama %32,9 artmıştır. Bu oran, 2023 ve 2024 dönemindeki %70'in üzerindeki artış hızına göre daha dengeli bir tablo ortaya koymaktadır.

Buna karşın, inşaat maliyet endeksi yüksek seyrini korumaktadır. Enerji fiyatlarındaki oynaklık ve ithalata bağımlı inşaat malzemeleri, yeni projelerin maliyetini artırmakta ve yatırım kararlarını geciktirmektedir. Bu nedenle 2025'te birçok geliştirici, lüks ve üst segment projelere yönelerek maliyet baskısını kâr marjıyla dengelemeye çalışmaktadır.

Konut talebinin coğrafi dağılımı da değişim göstermektedir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropollerde kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri ön planda olurken, Antalya, Muğla, Balıkesir gibi bölgelerde yabancı alımlarının etkisiyle ikinci konut talebi canlı kalmıştır. Özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde dönüşüm projeleri 2025 yılında yeniden hız kazanmış, bu da sektörde inşaat faaliyetlerini desteklemiştir.

2025'in dikkat çeken eğilimlerinden biri de teknoloji ve sürdürülebilirlik odaklı projelerin yükselişidir**.** Akıllı bina sistemleri, enerji verimliliği yüksek yapılar ve çevre dostu sertifikalı projeler hem yerli hem yabancı yatırımcılar açısından rekabet avantajı yaratmaktadır. Dijitalleşme, gayrimenkul alım-satım süreçlerini kolaylaştırmış; sanal turlar, dijital tapu işlemleri ve çevrimiçi kredi platformları sektörde standart hâline gelmiştir.

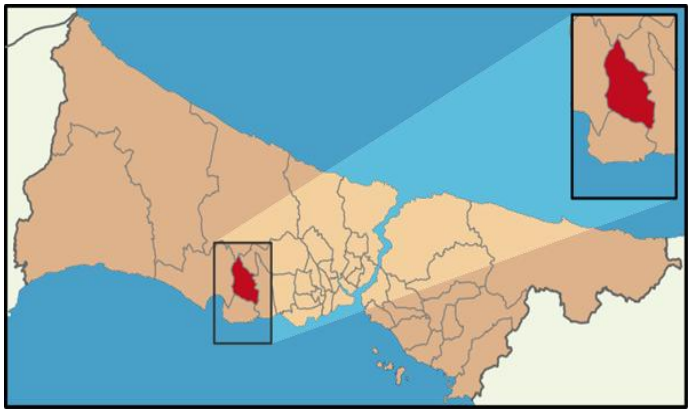
Yabancı yatırımcı ilgisi 2025 yılında da sürmekle birlikte, küresel ekonomik koşullar ve vize-vatandaşlık politikalarındaki değişiklikler nedeniyle 2024'e kıyasla daha temkinli bir eğilim

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

Önümüzdeki dönemde, gayrimenkul sektörünün seyrini belirleyecek ana unsurlar; faiz politikası, maliyet yönetimi, kentsel dönüşüm uygulamaları ve ekonomik güven endeksi olacaktır. Faizlerin düşüş trendini sürdürmesi ve finansman koşullarının iyileşmesi durumunda 2025'in ikinci yarısında satışların daha da artması beklenmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye gayrimenkul sektörü 2025 yılında daha dengeli ancak temkinli bir büyüme sürecine girmiştir. Genç nüfus, artan şehirleşme oranı, dijital dönüşüm ve sürdürülebilir projelere olan talep, sektöre uzun vadede güçlü bir potansiyel sunmaktadır. Bununla birlikte, yüksek maliyetlerin ve gelir-fiyat makasının daralmasının kontrol altına alınmaması hâlinde, sektörün orta vadeli sürdürülebilirliği açısından riskler devam edecektir.

4.2.1 Esenyurt İlçesi



Esenyurt, 2008 yılında Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı bir semt konumundayken, Kıraç Beldesi ile birleştirilerek bağımsız bir ilçe haline getirilmiştir. İlçe, Marmara Bölgesi'nin Trakya alt bölümünde, İstanbul Metropolitan Alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.

Esenyurt'un doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece İlçesi, kuzeyinde Hoşdere Mahallesi ve TEM Otoyolu, güneyinde ise Firuzköy Mahallesi ve E-5 Karayolu (D-100) bulunmaktadır. İlçe; batıda Büyükçekmece, kuzeyde Başakşehir, kuzeybatıda Arnavutköy, doğuda Avcılar, güneyde ise Beylikdüzü ilçeleri ile komşudur.

Toplam 2.770 hektar yüzölçümüne sahip olan ilçe nüfusu 2024 TİÜK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 988.369 kişidir. Esenyurt, 1989 yılında belediye statüsü kazanmış, belediye teşkilatının kurulmasıyla birlikte bölgesel gelişim süreci hız kazanmıştır. Kentleşme ve nüfus artışına paralel olarak, yerel yönetim hizmetlerinin daha etkin sunulabilmesi amacıyla büyük mahalleler bölünmüş; bu kapsamda 2015 yılında mahalle sayısı 20'den 44'e yükseltilmiştir.

İlçe, Kınalı-Trakya Otoyolu, Esenyurt TEM Bağlantı Yolu ve Hadımköy TEM Bağlantı Yolu gibi önemli ulaşım akslarının üzerinde yer almakta olup, E-5 Karayolu (güney sınırı) ile TEM Otoyolu (kuzey sınırı)

arasında konumlanmıştır. Bu nedenle karayolu ulaşımı, ilçenin en etkin ve temel ulaşım sistemini oluşturmaktadır.

Esenyurt, Doğu Marmara ve Trakya alt bölgeleri arasında bağlantı sağlayan stratejik konumu sayesinde, ulusal ve uluslararası ulaşım sistemlerinin kesişim noktasında yer alan önemli bir yerleşim alanıdır. Son yıllarda hızla artan nüfus, konut ve ticari proje yatırımları, ilçenin sosyoekonomik gelişimini ve gayrimenkul değerini önemli ölçüde artırmıştır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi'nde yer alan Kiler Lojistik merkezi, Adnan Kahveci Mahallesi'nde, Tonguç Baba Caddesi üzerinde konumlanmış olup, 162, 163 ve 111. Sokaklar ile çevrelenmiştir. Taşınmaza ulaşmak için E-5 Karayolu'nda, Avcılar'dan Beylikdüzü istikametinde ilerleyip Hadımköy Bağlantı Yolu'na sapılır. Bağlantı yolundan Esenyurt istikametine girilir. Hadımköy Bağlantı Yolu'na paralel olan Adile Naşit Bulvarı'na ulaşıldığında sağa dönülür ve ilerlenir. Ekin Caddesi'ne gelinir ve bu caddeden devam edilerek Tonguç Baba Caddesi'ne ulaşılır. Sola dönülerek devam edildiğinde taşınmaza ulaşılır. Parsel Ambarlı Limanı'na yaklaşık 5 km, TEM Bahçeşehir gişelerine yaklaşık 6 km, E-5 Karayolu Ambarlı Kavşağı'na yaklaşık 1 km mesafededir.

Değerleme konusu taşınmazın karşı parsellerinde, Bak Yapı tarafından inşa edilen Prestij Park Esenyurt konut projesi ve İnanlar Terrace Mix projeleri bulunmaktadır. Bölgedeki AVM'lerin en büyüklerinden bir tanesi olan Torium AVM değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Tonguç Baba Caddesi üzerindedir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin geometrik şekli düzgündür ve eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde değerleme tarihi itibariyle lojistik tesisi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkul E-5 ve TEM karayollarına yakındır. Konumu nedeniyle ulaşılabilirliği çok yüksek olan taşınmaza ulaşım metrobüs ve karayolu toplu taşıma araçlarıyla sağlanabilmektedir.

Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Esenyurt
Mahallesi	Esenyurt
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	347
Parsel No	10
Yüzölçümü	44.448,79 m^2
Niteliği	B.A.K. İşyeri ve Arsası

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Kat	Cilt/Sahife
1	127000/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)	2.Bodrum	290/28572
2	127000/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)	2.Bodrum	290/28573
3	127000/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)	2.Bodrum	290/28574
4	127000/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)	2.Bodrum	290/28575
5	127000/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)	2.Bodrum	290/28576
6	127000/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)	2.Bodrum	290/28577
7	127000/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)	2.Bodrum	290/28578
10	222200/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)	1.Bodrum	290/28581
11	222200/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)	1.Bodrum	290/28582
12	222200/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)	1.Bodrum	290/28583
13	222200/4444879	Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)	1.Bodrum	290/28584
16	889079/4444879	Ara Katlı Depo	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)	Zemin Kat	290/28587

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Müşteriden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Yev: 9856 Tarih: 21.04.2009
- Yönetim Planı: 18.03.2009

Şerhler Hanesinde

- Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 99 Yıllığı 1TL den Kira Şerhi (Yev: 1272 Tarih:08.11.2006)

1, 3,4, 5, 6 ve7 Bağımsız Bölüm Numaralı Depolar

Rehinler Hanesinde

•Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1.dereceden, , %51 faiz oranıyla, 157.550.000 TL bedelle ipotek. 16.03.2015 tarih 16302 yevmiye numarası ile

2 Bağımsız Bölüm Numaralı Depo

- Vakıf Katılım Bankası A.Ş. lehine 600.000.000.-TL bedelle 1.derece ipotek. 30.01.2023 tarih 10434 yevmiye numarası ile

16 Bağımsız Bölüm Numaralı Depo

Rehinler Hanesinde

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 500.000.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek 01.04.2022 tarih, 31885 yevmiye numarası ile

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mülkiyet bilgilerinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. Taşınmazların eski parsel numarası 9 parsel olup ada parsel numaraları değişmiştir. İlk yapı ruhsatı eski parsel numarası için verilmiştir

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

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkullerin değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Kiler GYO A.Ş.'nin 04.11.2025 tarihli yazısına göre taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olup ipoteklere ilişkin yazı rapor ekinde sunulmuştur.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 347 ada 10 numaralı parsel; 12.07.2013 tarih ve 1525 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile 4. Etap 1/1000 Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Bu planda söz konusu parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda yer almakta olup E=1.50 ve hmaks=13.50'dir. İmar plan notları aşağıda verilmiştir:

İmar plan notlarının 2.25.6. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları başlıklı maddesine göre: konut dışı kentsel çalışma alanlarında; moteller, lokantalar, kafeteryalar, resmi tesisler, kültürel ve sosyal tesisler, "dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan" imalathaneler ile "patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen" depolar yapılabilir.

Taşınmazların bulunduğu parseli de kapsayan adada 13. İdare Mahkemesinin 27.02.2018 tarih ve 2017/1521 esas sayılı kararı ile imar uygulamasına ilişkin iptal kararı ve Danıştay 6. Daire Mahkemesinin 16.10.2023 tarih 2023/4489 esas 2023/7467 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar plan iptali bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarının iptali kararı verilmiş olup mevcut yapı ruhsatları/yapı kullanım izin belgeleri hakkında her hangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 32. Maddesi gereği, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının yürütmesinin durdurulması halinde mahkeme kararında yapı ruhsatı/yapı kullanım izin belgeleri yürütmesinin durdurulmasına dair ayrıca bir değerlendirme olmadığı sürece yapı ruhsatının/yapı kullanım izin belgelerin kazanılmış hak olarak devam edeceği değerlendirmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 54. Maddesinde de ruhsat eklerine uygun bir şekilde devam eden inşaatın bulunduğu bir bölgede plan değişikliği olması halinde dahi ilk ruhsat tarihindeki plan ve yönetmelik hükümlerinin geçerli olacağı, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları ve yapı ruhsatlarının ayrı idari işlemler olduğu ve planlara gelen yürütmeyi durdurma kararından dolayı yapı ruhsatlarının ve yapı kullanım izin belgelerinin durdurulmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir. İmar planı için verilmiş yürütmeyi durdurma kararına istinaden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi için ayrıca bir mahkeme kararı olmaksızın yapı ruhsatını durdurmanın hukuki bir yaklaşım olmayacağı değerlendirilmektedir.

Söz konusu taşınmazların yapı ruhsatları/yapı kullanım izin belgelerine ilişkin açılmış bir dava olmadığı, değerleme konusu taşınmazların yapı kullanım izin belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak yasal evrak süreçlerinin tamamlandığı görülmüştür.

Mevzuat uyarınca alınması gereken tüm belgeleri tam ve eksiksiz olarak mevcut olup, tüm yasal süreçlerin tamamlanmış olması nedeni ile olumsuz bir durumun olmadığı bilgisi alınmıştır

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu binaya ait

- 05.10.2005 tarih ve 2005/3412 numaralı Yapı Ruhsatı (63.368 m² için)
- 01.02.2008 tarih ve 2008/1927 numaralı Yapı Ruhsatı (70.569 m² için)
- 06.03.2009 tarih ve 2009/1400 numaralı Yapı Ruhsatı (83.560 m² için)
- 06.04.2009 tarih ve 2009/6015 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi (83.560 m² için)
- 24.01.2009 tarih 414 no'lu onaylı mimari proje,
- 01.02.2008 tarihli mimari proje görülmüştür.

Gayrimenkullere ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır. Gayrimenkuller için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb. durum bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi, Barbaros Bulvarı, Günaydın 1 Apt No: 129/6 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren "AKS Proje Yapı Denetim Limited Şirketi" tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

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

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

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır.

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

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

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	2 Bodrum + Zemin + Asma Kat (Depo Kısmı) 7 kat (Ofis Kısmı)
Yaşı	:	~16
Brüt Alanı	:	1 No'lu Depo: 974 m^2 2 No'lu Depo: 17.640,38 m^2 3 No'lu Depo: 86,24 m^2 4 No'lu Depo: 86,24 m^2 5 No'lu Depo: 86,24 m^2 6 No'lu Depo: 86,24 m^2 7 No'lu Depo: 86,24 m^2 10 No'lu Depo: 56,32 m^2 11 No'lu Depo: 72,16 m^2 12 No'lu Depo: 20.658,7 m^2 13 No'lu Depo: 75,60 m^2 16 No'lu Depo: 22.303 m^2
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Var
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Var
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Var
Jeneratör	:	Var

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina 7 adet ofis ve 12 adet depo olmak üzere 19 adet bağımsız bölümden meydana gelmiş olup toplamda 83.560,29 m^2 kapalı alana sahiptir.
- Taşınmazların yakın çevresinde konut ve depolama alanları mevcut olup TEM-Avcılar Bağlantı yolu üzerinden görünürlüğü yüksektir.
- 1,2, 3, 4, 5, 6, 7 no'lu bağımsız bölümler 2. bodrum katta, 10, 11, 12 ve 13 no'lu bağımsız bölümler 1.bodrum katta yer almakta olup mevcut durumda kiracıları tarafından depolama amaçlı kullanılmaktadır.
- Zemin katta yer alan, 16 no'lu bağımsız bölüm "Asma katlı depo" alanı kiracıları tarafından kullanılmaktadır.
- Depolama alanlarında yerler sertleştirilmiş beton, kaplıdır.
- Bina dış cephesi sıva üzeri boya, alüminyum sandviç paneldir.
- Taşınmazda ana akslar arası mesafe ortalama 8 m, ortalama tavan yüksekliği ise 7 m'dir.
- TIR park alanı ve yükleme rampaları mevcuttur.

- Depolama alanında çok sayıda seksiyonel kapı mevcuttur. Kapılar tırların yanaşmasına uygun yüksekliktedir.
- Binanın mimarisinden dolayı bağımsız bölümlerin derinlikleri değişkendir.
- Bağımsız bölümlerin zemin ve duvarları betondur.

Gayrimenkuller içerisinde yapılan dekorasyon amaçlı değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar kiracıları tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz, E-5 karayoluna, TEM-Otoyolu'na, Ambarlı Limanı'na yakın konumda olup İstanbul içine en yakın lojistik merkezlerinden biridir.
- Değerleme konusu taşınmaz, çevresinde yer alan, lojistik tesisi olarak projelendirilmiş depo nitelikli yapılardan daha büyüktür ve daha iyi durumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Hızlı gelişen lojistik sektöründen dolayı depolara olan talep artmaktadır.

Zayıf Yönler

- Bölgede hızlı nüfus artışı beraberinde trafik sorunlarını getirmektedir.

Fırsatlar

- Esenyurt oldukça hızlı gelişen bir ilçedir.
- Bölgede nitelikli projelerin geliştiriliyor olması bölgenin algısına olumlu katkılar sağlamaktadır.
- E-ticaretin artması ile lojistik sektörüne olan talep artmakta, konumundan dolayı projeye olan talep artmaktadır.

Tehditler

- Bankaların kredilere uygulamakta olduğu yüksek faiz oranları gelecekte gayrimenkul piyasasını olumsu etkileyebilir.
- Taşınmazın çevresi konut ağırlıklı gelişmiş olup gelecekte konut sitelerinin arasında kalması sorun oluşturabilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklük/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm ögeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

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

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

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

SATILIK DEPO EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	**Yeri**	**Alanı (m²)**	**Fiyatı**	**Birim m² Fiyatı**	**Kaynak**	**Emsal Özellikleri**
1	Esenyurt Eşbah Inovasyon Vadisi	340	31.000.000 TL	91.176 TL	Remax Kom 0 (212) 669 53 30	7 m yüksekilğe sahip tır girişli depo
2	Esenyurt	526	50.500.000 TL	96.008 TL	Coldwell Banker Onko 0 (212) 885 24 24	12 m yüksekilğe sahip tır rampalı 2 katlı depo
3	Esenyurt	1.470	148.000.000 TL	100.680 TL	Gold Gayirmenkul 0 (532) 629 04 59	6 m yüksekilğe sahip tır rampalı depo
4	Atlas Sanayi Sitesi	683	69.300.000 TL	101.464 TL	Coldwell Banker Onko 0 (212) 885 24 24	12 m yüksekilğe sahip tır rampalı depo
5	Esenyurt Akçaburgaz	566	56.100.000 TL	99.117 TL	Coldwell Banker Onko 0 (212) 885 24 24	11 m yüksekilğe sahip tır rampalı depo

Emsallerin konumları aşağıdaki uydu görüntüsü üzerinde işaretlenmiştir.

Satılık Depo Emsal Krokisi

Depo					
SATILIK EMSAL DÜZELTME	**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**
İstenen Fiyat(TL)	31.000.000	50.500.000	148.000.000	69.300.000	56.100.000
Pazarlık Payı	5%	5%	10%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	29.450.000	47.975.000	133.200.000	62.370.000	53.295.000
Büyüklük(m2)	340	526	1.470	683	566
Birim M2 Değeri	86.618	91.207	90.612	91.318	94.161
Konum Düzeltmesi	15%	20%	20%	20%	20%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	0%	0%	0%	0%
Mimari/Nitelik Düzeltmesi	10%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	*20%*	*20%*	*20%*	*20%*	*20%*
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	*103.941*	*109.449*	*108.735*	*109.581*	*112.993*
Ortalama					108.940 TL

Pazar yaklaşımı sonucunda depolar için birim m² değeri 108.940 TL olarak hesaplanmış olup değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumları ve büyüklükleri dikkate alınarak Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler aşağıdaki gibidir. Emsal değerlendirmeleri 1 no'lu bağımsız bölüm baz alınarak yapılmıştır. Buna göre değerleme konusu bağımsız bölümlerin değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Alan, (m2)	Birim m2 Değeri	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
1	2.bodrum	974	108.940 TL	1,00	108.940 TL	106.110.000 TL
2	2.bodrum	17.640	108.940 TL	0,95	103.493 TL	1.825.652.000 TL
3	2.bodrum	86	108.940 TL	1,25	136.175 TL	11.744.000 TL
4	2.bodrum	86	108.940 TL	1,25	136.175 TL	11.744.000 TL
5	2.bodrum	86	108.940 TL	1,25	136.175 TL	11.744.000 TL
6	2.bodrum	86	108.940 TL	1,25	136.175 TL	11.744.000 TL
7	2.bodrum	86	108.940 TL	1,25	136.175 TL	11.744.000 TL
10	1.bodrum	56	108.940 TL	1,15	125.281 TL	7.056.000 TL
11	1.bodrum	72	108.940 TL	1,15	125.281 TL	9.040.000 TL
12	1.bodrum	20.659	108.940 TL	1,05	114.387 TL	2.363.081.000 TL
13	1.bodrum	76	108.940 TL	1,15	125.281 TL	9.471.000 TL
16	Zemin	22.303	108.940 TL	1,10	119.834 TL	2.672.651.000 TL
Toplam		**62.211**				**7.051.781.000 TL**

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık depo emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

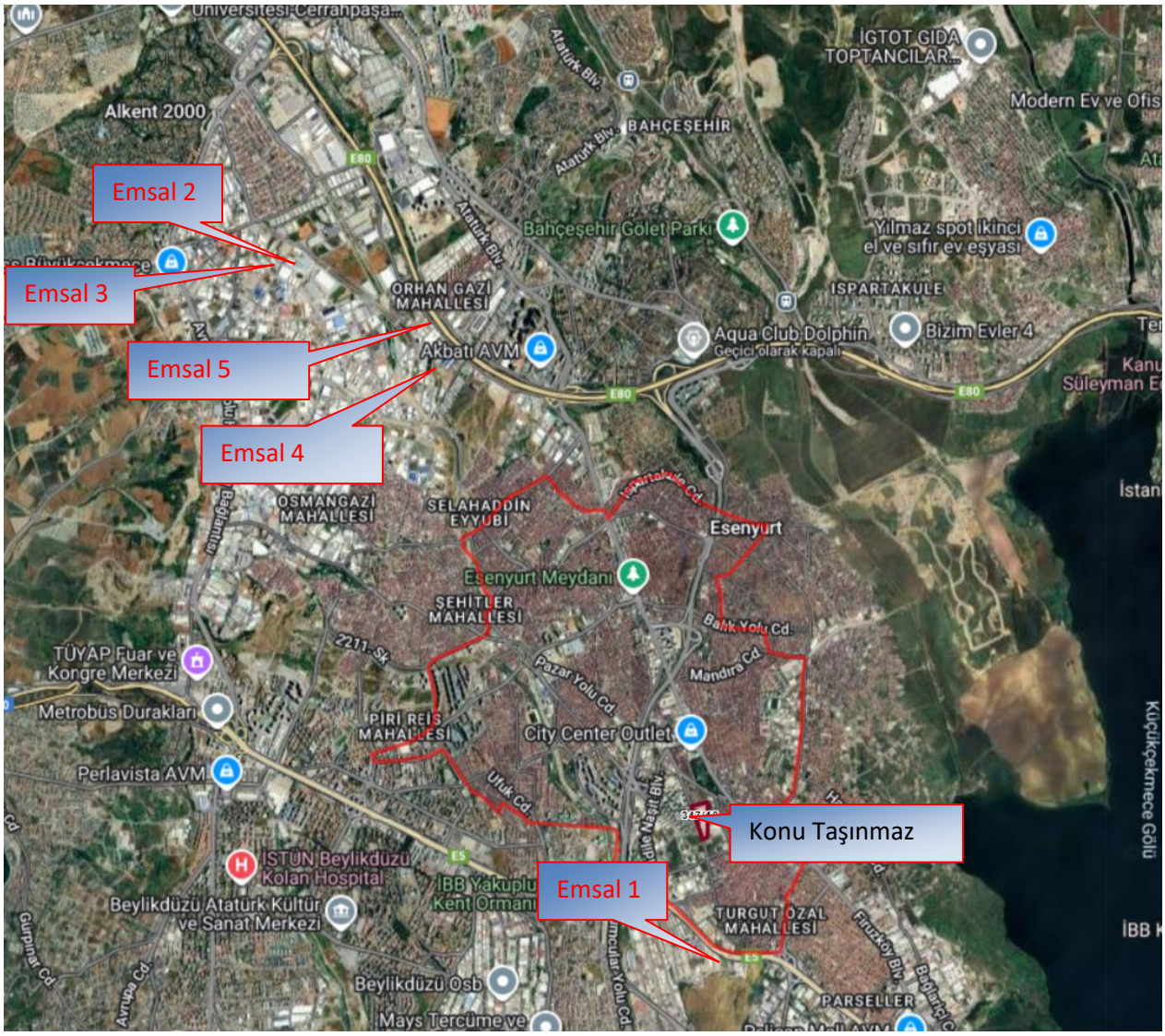
Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar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

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

KİRALIK DEPO EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	**Yeri**	**Alanı (m²)**	**Aylık Kirası**	**Birim m^2 Kirası**	**Kaynak**	**Emsal Özellikleri**
1	Avcılar	7.230	4.200.000 TL	581 TL	Livbane Sanayi ve Lojistik Gayirmenkul 0 (212) 434 44 46	D-100 Karayolu'na yakın 12810 m2 açık alanı bulunan 2 katlı müstakil depo
2	Avcılar	798	445.000 TL	558 TL	Daphne Gayrimenkul 0 (532) 285 92 55	6,85 m yüksekilğe sahip tır girişli depo
3	Esenyurt	370	162.000 TL	438 TL	Kent Emlak 0 (212) 886 44 44	10 m yüksekilğe sahip tır girişli depo
4	Artaş Ticaret Merkezi	320	170.000 TL	531 TL	Metropol Ticari Emlak 0 (553) 686 70 97	7 m yüksekilğe sahip tır girişli depo
5	Esenyurt	5.500	3.000.000 TL	545 TL	Remax Referans 0 (212) 824 44 24	9 m yüksekilğe sahip tır girişli depo

Bölgede yakın konumda değerlemeye konu depo fonksiyonlu emsal olarak değerlendirilebilecek depolar bulunmuştur. Depolamaya uygun olup salt depolama amaçlı inşa edilmemiş aynı zamanda imalathane olarak da düşünülen emsallerde kolon aralıkları, tır manevra alanı, tır yanaşma kabiliyeti gibi faktörler de göz önünde bulundurularak tasarım düzeltmesi yapılmıştır.

Emsallerin konumları aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Kiralık Depo Emsal Krokisi

Depo					
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**
İstenen Kira(TL)	4.200.000	445.000	162.000	170.000	3.000.000
Pazarlık Payı	3%	10%	5%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	4.074.000	400.500	153.900	161.500	2.700.000
Büyüklük(m2)	7.230	798	370	320	5.500
Birim M2 Kirası	563	502	416	505	491
Konum Düzeltmesi	0%	10%	25%	10%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	5%	0%	0%	0%	3%
Mimari/Nitelik Düzeltmesi	-10%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	*-5%*	*10%*	*25%*	*10%*	*13%*
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	*535*	*552*	*520*	*555*	*555*
Ortalama					543 TL

Pazar yaklaşımı ile depo birim m² aylık kira değeri 543 TL olarak hesaplanmıştır. 2 no'lu satılık emsalin aylık 200.000 TL kira getirisi olduğu beyan edilmiştir. Söz konusu emsalin pazarlıklı fiyatı 47.975.000 TL olup konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı %5 olarak kabul edilmiştir. Emsal değerlendirmeleri 1 no'lu bağımsız bölüm baz alınarak yapılmıştır. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerleri aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Bağımsız Bölüm No	Kat	Alan, m2	Birim m2 Kirası	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim m2 Kira	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
1	2.bodrum	974,0	543 TL	1,00	543 TL	529.000 TL	6.348.000 TL	0,050	126.960.000 TL
2	2.bodrum	17.640,4	543 TL	0,95	516 TL	9.107.000 TL	109.284.000 TL	0,050	2.185.680.000 TL
3	2.bodrum	86,2	543 TL	1,25	679 TL	59.000 TL	708.000 TL	0,050	14.160.000 TL
4	2.bodrum	86,2	543 TL	1,25	679 TL	59.000 TL	708.000 TL	0,050	14.160.000 TL
5	2.bodrum	86,2	543 TL	1,25	679 TL	59.000 TL	708.000 TL	0,050	14.160.000 TL
6	2.bodrum	86,2	543 TL	1,25	679 TL	59.000 TL	708.000 TL	0,050	14.160.000 TL
7	2.bodrum	86,2	543 TL	1,25	679 TL	59.000 TL	708.000 TL	0,050	14.160.000 TL
10	1.bodrum	56,3	543 TL	1,15	625 TL	35.000 TL	420.000 TL	0,050	8.400.000 TL
11	1.bodrum	72,2	543 TL	1,15	625 TL	45.000 TL	540.000 TL	0,050	10.800.000 TL
12	1.bodrum	20.658,7	543 TL	0,95	516 TL	10.665.000 TL	127.980.000 TL	0,050	2.559.600.000 TL
13	1.bodrum	75,6	543 TL	1,15	625 TL	47.000 TL	564.000 TL	0,050	11.280.000 TL
16	Zemin	22.303,0	543 TL	0,95	516 TL	11.514.000 TL	138.168.000 TL	0,050	2.763.360.000 TL
Toplam		**62.211**				**32.237.000 TL**	**386.844.000 TL**		**7.736.880.000 TL**

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri 6.5.3 gelir yaklaşımında hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu depoların aylık toplam kirası 32.327.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	7.051.781.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Toplam Değer	7.736.880.000 TL

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerleri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerleri birbirine yakındır. Taşınmazların gelir getiren mülkler olması, mevcut durumda kiracıları tarafından kullanılıyor olmaları nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerler dikkate alınmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 08.01.2021 tarihinde KLRGY-2020-00004 numaralı değerleme raporu ve son olarak 28.06.2024 tarihli KLRGY-2021-00001 07.01.2025 tarihinde KLRGY-2024-00004numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

SONUÇ

7.7 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

7.8 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri
KDV Hariç	**7.736.880.000 TL**
KDV Dâhil	**9.284.256.000 TL**

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası
KDV Hariç	**32.237.000 TL**
KDV Dâhil	**38.684.400 TL**

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan
Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431

Onaylayan
Dilek YILMAZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566

8 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İpotek Yazıları (Kiler GYO A.Ş.'den Alınan)
4. İmar Durumu
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Mimari Proje
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri