KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL – KARTAL İLÇESİ

KARTAL TOWER

2 DÜKKÂN ve 1 MESKEN

GAYRIMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.01.2026

Rapor Numarası: KLRGY-2025-00007

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-2025-00007
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	**:**	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi 11441 Ada 70 parselde kayıtlı "Betonarme 36 Katlı A Blok, 26 Katlı B Blok ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda yer alan 2 adet dükkân ve 1 adet mesken
Çalışmanın Konusu	**:**	Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	**:**	Atalar Mah. Şehit Hakan Kurban Cad. Kartal/İSTANBUL
Değerlenme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	**:**	1113.169,88 m²
Değerlenme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Alanı	**:**	358 m^2
Değerlenme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	**:**	Konut + Ticaret

31.12.2025 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri
KDV Hariç	**41.854.000**
KDV Dâhil	**48.603.400**

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası
KDV Hariç	**229.000**
KDV Dâhil	**274.552**

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı net alanı 150 m²'yi aşan konutlarda ve ticari gayrimenkullerde %20, net alanı 150 m² altındaki konutlar için %1 olarak kabul edilmiştir. Kira değerlerinde ise KDV %20 olarak alınmıştır.

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 8

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü 8

1.2 Değerleme Tarihi 8

1.3 Dayanak Sözleşmesi 8

1.4 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 8

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 9

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 9

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 9

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 9

2.4 İşin Kapsamı 9

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI 10

3.1 Değer Tanımları 10

3.1.1 Pazar Değeri 10

3.1.2 Pazar Kirası 10

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı 10

3.2.1 Pazar Yaklaşımı 10

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı 11

3.2.3 Gelir Yaklaşımı 12

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 13

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm 13

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu 17

4.2.1 Kartal İlçesi 18

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 20

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler 20

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 22

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki 23

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 23
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 23
5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi 24
5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar 24
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri 25
5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 25
5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 25
5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 25
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 25
5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri 26
5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler 26
5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu 27
6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ 28
6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 28
6.2 SWOT Analizi 28
6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları 29
6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri 29
6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar 29
6.5.1 Pazar Yaklaşımı 30
6.5.2 Maliyet Yaklaşımı 34
6.5.3 Gelir Yaklaşımı 34
6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 38

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 38
6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi 38
6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 38
7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 39
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması 39
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 39
7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler 39
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 39
7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş 39
7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 39
8 SONUÇ 40
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 40
8.2 Nihai Değer Takdiri 40
9 EKLER 41

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2026

Rapor Numarası : KLRGY-2025-00007

Raporun Türü : İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi 11441 Ada 70 Parseldeki Referans Kartal Towers sitesinde bulunan 2 adet dükkan ve 1 adet mesken Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.2 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 19.11.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış 08.01.2026 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.3 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 18.11.2025 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.4 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

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi 11441 Ada 70 Parseldeki Referans Kartal Towers sitesinde bulunan 2 adet dükkan ve 1 adet meskenin 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.

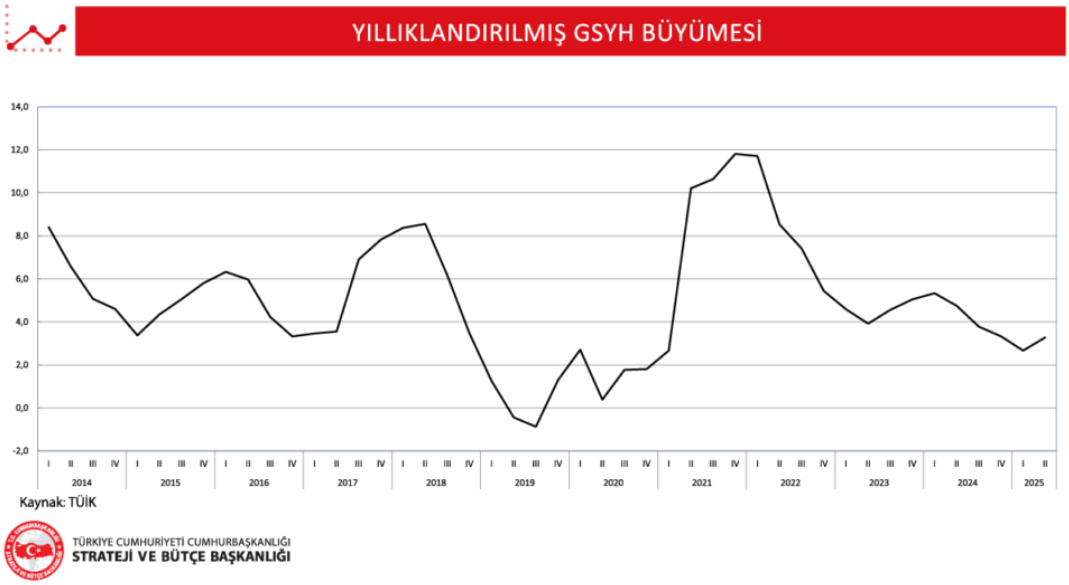
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

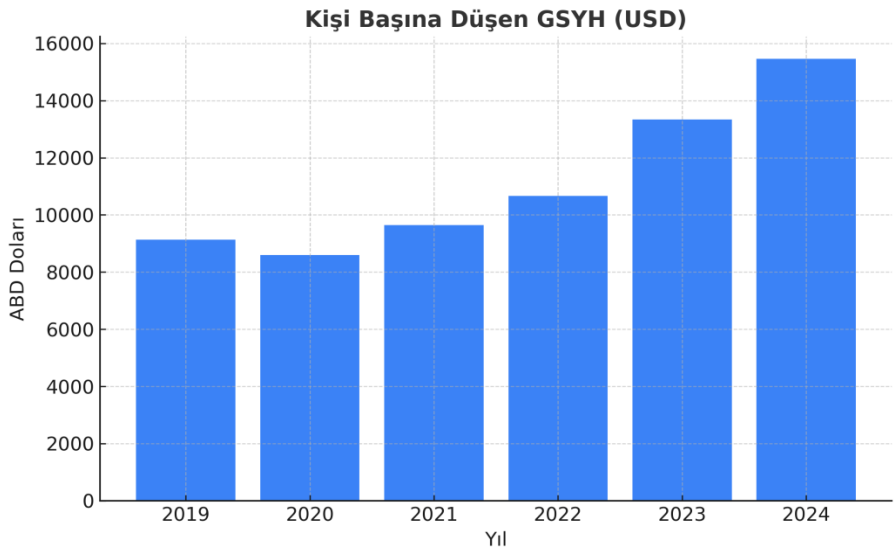
Türkiye ekonomisi, jeopolitik konumu ve genç dinamik nüfusuyla gelişmekte olan piyasalar arasında önemli bir aktör konumundadır. Ancak yüksek enflasyon, sürekli olarak dalgalanan döviz kuru, genişleyen cari açık ve küresel ekonomideki belirsizlikler gibi iç ve dış kaynaklı riskler, ekonominin kırılganlıklarını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

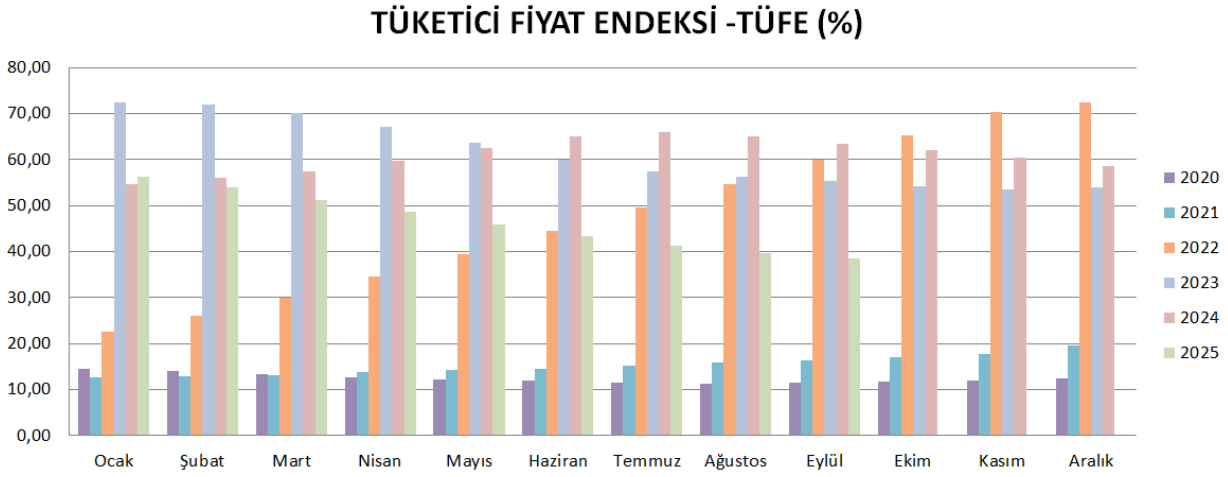
Bununla birlikte, Türkiye ekonomisi yüksek enflasyon ve döviz kuru dalgalanmaları gibi yapısal sorunlarla mücadele etmeye devam etmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda uygulanan sıkı para politikaları sayesinde %50 seviyelerine gerilese de 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 en

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

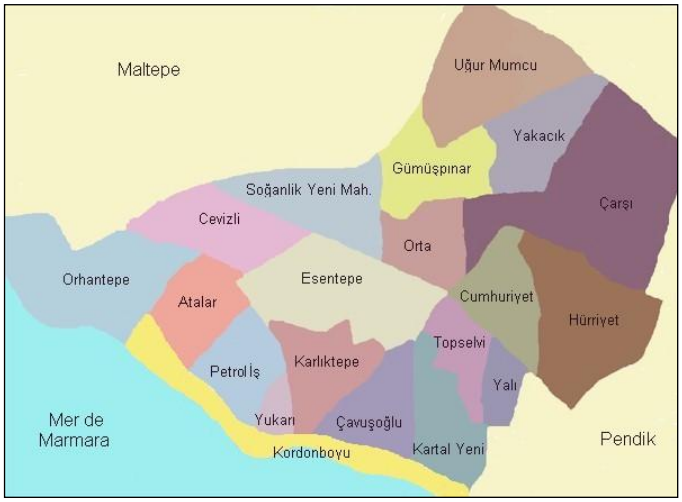
görülmektedir. Ancak döviz bazında değerini koruyan Türk gayrimenkul piyasası, özellikle Orta Doğu, Rusya ve Avrupa'daki yatırımcılar açısından hâlâ cazip konumdadır.

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 Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Marmara Denizi kıyısında ve Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında konumlanmış önemli bir yerleşim alanıdır. Mücavir alanlarıyla birlikte yaklaşık 48 km² yüzölçümüne sahip olan ilçe; batısında Maltepe, kuzeyinde Sancaktepe, kuzeydoğusunda Sultanbeyli ve doğusunda Pendik ilçeleriyle çevrilidir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, Kartal İlçesi'nin 2024 yılı sonu nüfusu 475.859 kişidir.

Ulaşım olanakları bakımından oldukça gelişmiş bir yapıya sahip olan Kartal'da denizyolu, karayolu ve demiryolu bağlantıları bir arada bulunmaktadır. İlçe, Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na yaklaşık 15 dakikalık bir mesafede yer almakta olup, Adalar'a vapur ve Yalova'ya deniz otobüsü seferleri düzenlenmektedir. Ayrıca E-5 Karayolu ve otoban bağlantıları sayesinde Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'ne erişim oldukça kolaydır.

Kadıköy–Kartal Metro Hattı, 2012 yılında tamamlanarak hizmete açılmış ve ilçenin ulaşım altyapısını güçlendirmiştir. Bu hat sayesinde Kartal'dan Kadıköy'e ve Marmaray hattına doğrudan bağlantı

sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra Haydarpaşa–Gebze banliyö hattı ve Haydarpaşa–Adapazarı ekspres seferleri de ilçeden geçmektedir.

Kartal'da yaşayan nüfus, hem kent hem de kırsal kültürün izlerini taşımaktadır. İlçe halkının büyük bölümünü sanayi ve hizmet sektörlerinde çalışan işçiler, küçük esnaflar ve imalatçılar oluşturmaktadır. Kartal, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda sanayi tesislerinin en yoğun bulunduğu ilçelerden biri olma özelliğini sürdürmektedir.

Son yıllarda bölgede alışveriş merkezleri, ofis binaları ve modern konut projeleri ile birlikte kentsel dönüşüm faaliyetleri hız kazanmıştır. Bu gelişmeler, ilçenin ticari hayatını canlandırmış, sosyoekonomik yapısını daha da güçlendirmiştir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi'nde, Halitpaşa Caddesi ile Şehit Hakan Kurban Caddesi'ne cepheli konumda yer alan, 11441 ada 70 parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazlara erişim için bölgenin ana arterlerinden Üsküdar Caddesi üzerinden kuzeybatı yönünde ilerlenir ve sağ tarafta yer alan Halitpaşa Caddesi'ne dönülerek ulaşılmaktadır.

Değerleme Konusu Parsel Uydu Görüntüsü

Değerleme Konusu Projelerin Yakın Plan Uydu Haritası

Konu parseller üzerinde Referans Kartal Towers Sitesi projesi gerçekleştirilmiştir. Parsel Konut ve Ticaret niteliğindedir. Site, A ve B bloklardan oluşmakta olup, A Blok'ta 220 adet mesken ve 6 adet asma katlı dükkân olmak üzere toplam 226 bağımsız bölüm bulunmaktadır. B Blok ise mesken niteliğinde 231 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme yapılacak bağımsız bölümler A ve B Bloklarda yer almaktadır.

- Asma katlı dükkân niteliğindeki A Blok zemin kat 221 numaralı bağımsız bölüm
- Asma katlı dükkân niteliğindeki A Blok zemin kat 222 numaralı bağımsız bölüm
- Mesken nitelikli A Blok 30. kat 216 numaralı bağımsız bölüm
- Mesken nitelikli B Blok 19. kat 207 numaralı bağımsız bölüm

Bölgedeki yapılaşmada zemin katların çoğunlukla ticari birimler olarak kullanıldığı görülmektedir. Ayrık nizam ve site tipi yapılaşmanın hâkim olduğu çevrede binalar genellikle yüksek katlı olduğu görülmektedir.

Konu taşınmazların bulunduğu noktadan hem D-100 (E-5) Karayoluna hem de sahil yoluna erişim oldukça kolaydır. Taşınmazların sahil yoluna mesafesi yaklaşık 2 km, D-100 (E-5) karayoluna mesafesi yaklaşık 1.5 km'dir.

Taşınmazların yakın civarında, Çakabey İmam Hatip Ortaokulu, Ergenekon İbrahim Şakir İlkokulu, Cevizli Marmaray İstasyonu, Lütfü Kırdar Şehir Hastanesi, Atalar Merkez Cami ve Kavaklı Cami yer almaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kartal
Mahallesi	:	Atalar
Pafta No	:	
Ada No	:	11441
Parsel No	:	70
Yüzölçümü	:	13.169,88 m²
Ana Taşınmazın Niteliği	:	Betonarme 36 Katlı A Blok, 26 Katlı B Blok ve Arsası

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

11441 Ada 170 Parsel – Referans Kartal Towers Projesinde Bulunan Taşınmazlar

Blok	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı	Maliki
A	Zemin Kat	221	Asma Katlı Dükkan	96 / 54857	Biskon Yapı A.Ş. (1/100) Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (99/100)
A	Zemin Kat	222	Asma Katlı Dükkan	100 / 54857	Biskon Yapı A.Ş. (1/100) Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (99/100)
A	30. Normal Kat	216	Mesken	235 / 54857	Biskon Yapı A.Ş. (1/100) Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (99/100)

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web tapu sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

11441 Ada 70 Parsel- Referans Kartal Tower Sitesinde Bulunan Taşınmazlar

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken

Beyanlar Hanesinde:

- …KM ne çevrilmiştir. Tarih: 12.02.2021 tarih ve 5027 yevmiye no ile
- Yönetim Planı değişikliği, 08.08.2019 tarih ve 19419 yevmiye no ile

Şerhler Hanesinde

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 0.01 TL bedel karşılığında 99 yıl süreli kira sözleşmesi vardır, 01.02.2018 tarih ve 4673 yevmiye ile

A Blok 216 Numarlı Bağımsız Bölüm üzerinde

Eklenti: A 97 nolu depo, depo tipi eklentisi vardır. 21.07.2015 tarih ve 17411 yevmiye ile

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

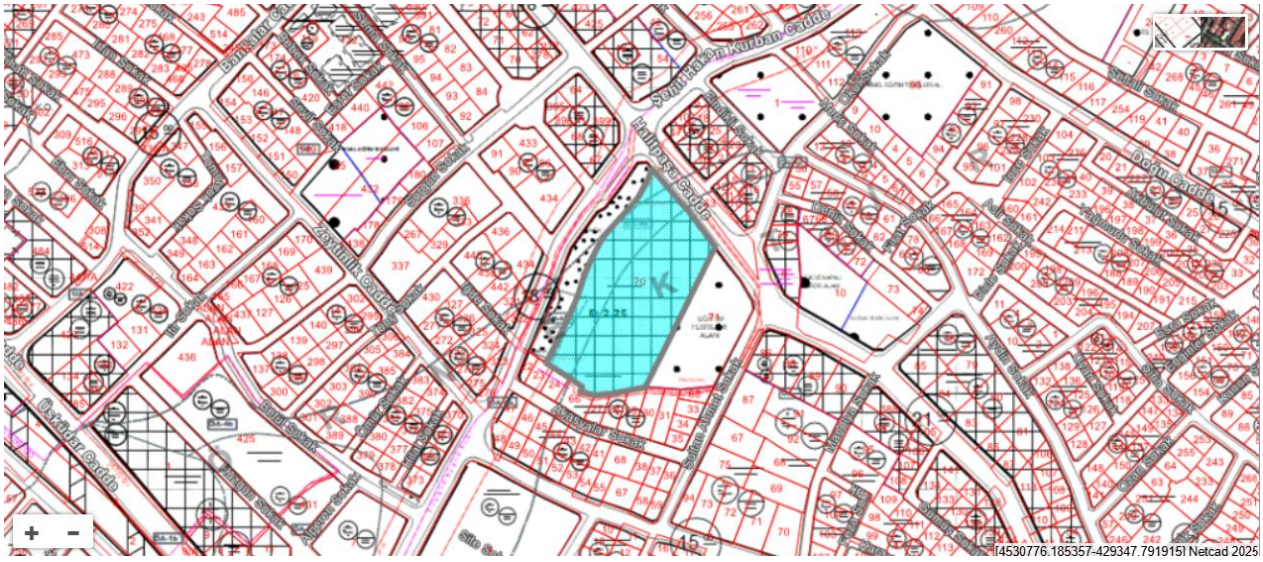
Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde değişik meydana gelmemiştir.

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.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile E-İmar sisteminden alınan güncel verilere göre; değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu parsel, 19.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Kısmen Ticaret + Konut Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır.



İmar Plan Paftası

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Kartal Belediyesi İmar Arşivi taramasında konu taşınmazlara ait takip eden belgelere ulaşılmış ve takip eden bölümde tasnif edilmiştir.

- 08.01.2015 tarihli mimari projesi
- 17.08.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi
- Bila tarihli tadilat mimari projesi,
- 06.03.2015 tarih ve 2-37 numaralı, A ve B Blok için hazırlanmış ilk yapı ruhsatı,
- 1108/2015 tarih ve 5-77 numaralı A ve B Blok için hazırlanmış isim değişikliği yapı ruhsatı,
- 29.06.2015 tarih ve 4-76 numaralı A ve B Blok için hazırlanmış tadilat yapı ruhsatı,
- 30.12.2016 tarih ve 7-30 numaralı A ve B Blok için hazırlanmış isim değişikliği yapı ruhsatı,
- 06.11.2020 tarih ve bila numaralı A ve B Blok için yapı kullanma izin belgesi.

Görülmüştür.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Taşınmazların bulunduğu blokların denetim işleri Mesnet Yapı Denetim Limited Şirketi ile MBM Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, inşaat tamamlanmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla bloklar yapı kullanma izin belgesini almış olup yapı denetim firmalarıyla herhangi bir ilişikleri kalmamıştır.

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

Kartal 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

Projeye ait mimari proje, ruhsat, yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat irtifakı tesis edilmiştir. Kat mülkiyetine geçiş ile ilgili başvurular yapılmıştır. Konu taşınmazlar için alınması gerekli tüm izin ve belgeler tam olarak bulunmaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin "a" bendine göre "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler."

Bu sebeple değerleme konusu gayrimenkullerin imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

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	:	A Blok 3 bodrum+ Zemin + 31 Normal Kat B Blok 2 bodrum + Zemin + 23 Normal Kat
Yaşı	:	~ 5
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma	:	Merkezi sistem
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Kapalı Otopark
Su Deposu	:	Mevcut
Yangın Algılama / Söndürme Sistemi	:	Mevcut

Değerleme konusu parsel Şehit Hakan Kurban Caddesi, Halit Paşa Caddesi ve Sultan Ahmet Sokak ile çevrelenmiştir. Konu taşınmaz ile Şehit Hakan Kurban Caddesi arasında yeşil alan bulunmaktadır. Halit Paşa Caddesi tarafı ise, direkt caddeye cephelidir. Parsel düze yakın bir topografik yapıya sahiptir.

Ana gayrimenkul A ve B Bloklardan oluşmaktadır. A Blok; 3 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 31 normal kat ve çatı katı, B Blok 2 bodrum kat, zemin kat, 23 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.

Ana gayrimenkul A Blok toplam 226 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ana gayrimenkul B Blok 231 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Sitede toplam 457 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu ünitelerin 451 adedi konut 6 adedi ise dükkân niteliğindedir.

451 adet konut bağımsız bölümünün 124 adedi 1+1, 182 adedi 2+1, 125 adedi 3+1 ve kalan 10 adedi ise 4+1 ve 5+1 tipindeki daha büyük konut alanlarıdır.

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu taşınmazların yer aldığı projede inşaat tamamlanış yaşam başlamış durumdadır.
- Konu konut sitesi A ve B blok olmak üzere iki bloktan oluşmakta olup bu bloklar ayrık nizam şeklinde inşaa edilmiştir. A Blok zemin kattan itibaren hemen hemen kat planı olarak aynı kat planının tekrarına dayalı bir kule iken B blokta baza olarak adlandırılabilecek bir bölüm üzerinde kule katları yükselmektedir.
- Site içerisinde açık alanlarda süs havuzu bahçe ve yeşil alanlar, yürüyüş alanı, spor alanı ve çocuk oyun alanı yer almaktadır.

- Sitenin sosyal tesis alanında ise kapalı yüzme havuzu giyinme soyunma alanları ve buhar odası gibi alanlar yer almaktadır.
- Konu taşınmazların iç mekânları kaliteli malzeme ve iyi bir işçilik ile tamamlanmıştır.
- Konu taşınmazların tamında ıslak hacimlerde yerler seramik ve granit kaplı duvarlar ise seramik kaplıdır.
- Odalar ve salonda yerler laminat parke duvarlar saten boyalıdır.
- İç mekan kapıları Amerikan kapı dış kapı ise çelik kapıdır.
- Mutfaklarda dolaplar hazır durumda ve fırın, ocak, davlumbaz ve bulaşık makinesi hazır bir şekilde teslim edilmektedir.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Konu taşınmazlar kiracıları tarafından 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

- Parsel; Kartal'ın gelişen sahil hattına, E-5 aksına ve önemli ulaşım arterlerine yakın konumda yer almaktadır.
- Marmaray, metro ve ana ulaşım hatlarına erişim imkânının bulunmaktadır.
- Parselin bulunduğu Atalar Mahallesi'nin karma kullanım ve konut ağırlıklı gelişmektedir.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafede bulunmaktadır.
- Kartal ilçesinde artan yapı stoğu rekabeti yükseltmektedir.

Fırsatlar

- Bölge, konut piyasası açısından gelişmektedir.
- Nitelikli konut sitelerine talep artmaktadır.
- Bölge düzenli yapılaşmış olduğu tercih gören bir lokasyondur.
- Parseller çevresindeki kentsel dönüşüm çalışmaları, bölgede bir yenilenme sağlamaktadır bu sayede bölgedeki nitelikli yapı stoku artmakta ve bölge değer kazanmaktadır.
- Uzun süredir konut ruhsatlarındaki yavaşlama, üretimi de etkilemiş olup, konut ihtiyacı her geçen gün artmaktadır.

Tehditler

- Makroekonomik göstergelerde gerçekleşen bozulma ya da jeopolitik riskler gayrimenkul piyasalarını uzun süredir olumsuz etkilemektedir.

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 konut ve dükkan nitelikli olmaları nedeniyle pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri 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.

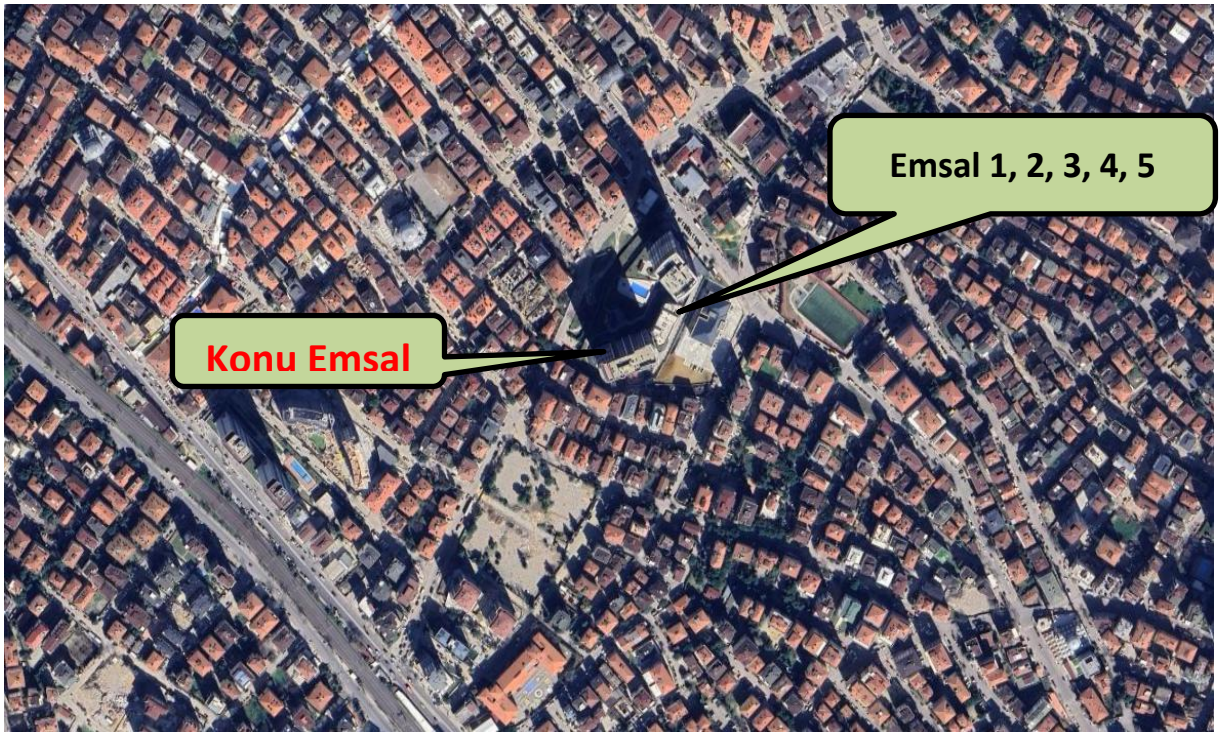
Rapora konu taşınmazlar konut ve dükkan niteliğinde olduğu için bölgede satışta olan konut ve dükkan nitelikli mülkler araştırılmıştır.

İlk olarak konut nitelik taşınmazlara yönelik pazar araştırmasına ilişkin elde edilen bulgular takip eden tabloda sunulmuştur.

KONUT SATILIK						
EMSAL	**Yeri**	**Alanı (m²)**	**Fiyatı (TL)**	**Birim Fiyatı (TL/m²)**	**Kaynak**	**Özellikleri**
Emsal 1	Kartal Towers	170	₺17.500.000	₺102.941	Mac RealTors 0539 726 24 88	15. Kat 3+1 manzaralı
Emsal 2	Kartal Towers	125	₺12.800.000	₺102.400	Sarıcanlar Gayrimenkul Danışmanlığı 0532 063 79 01	4. Kat 2+1
Emsal 3	Kartal Towers	100	₺9.500.000	₺95.000	EvYap Emlak 0532 236 51 97	10. Kat 2+1
Emsal 4	Kartal Towers	70	₺6.250.000	₺89.286	Görgün Gayrimenkul 0539 741 68 63	4. Kat 1+1 bahçe ve peyzaj manzaralı
Emsal 5	Kartal Towers	145	₺15.000.000	₺103.448	Marin Yatırım 0541 591 15 23	11. Kat 3+1

Projede 2+1 tipi konutlar esas alınarak ara katlarda olmasına durumuna göre baz fiyat tespit edilmiştir.

Emsallerin konumları aşağıdaki uydu görüntüsü üzerinde işaretlenmiştir.



Satılık Konutlar Emsal Krokisi

Konut Emsal Düzeltme	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	₺17.500.000	₺12.800.000	₺9.500.000	₺6.250.000	₺15.000.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	₺16.625.000	₺12.160.000	₺9.025.000	₺5.937.500	₺14.250.000
Büyüklük (m²)	170,00	125,00	100,00	70,00	145,00
Birim m² Satılık Değeri (TL)	₺97.794	₺97.280	₺90.250	₺84.821	₺98.276
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	-3%	0%
Manzara Düzeltmesi	3%	0%	0%	0%	0%
Kat Düzeltmesi	7%	12%	10%	12%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	12%	10%	9%	10%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	**₺107.574**	**₺108.954**	**₺99.275**	**₺92.455**	**₺108.103**
Ortalama (TL)	**₺103.272**				

Konu taşınmaz için belirlenen birim değer 103.272 TL'dir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Brüt Alan	Birim m² Değeri	Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer
216	30	Mesken	157	₺ 103.272	₺16.214.000

Taşınmazın pazar yaklaşımına göre değeri 16.214.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Konut değerlerinin takdir edilmesinin ardından değerlemeye konu dükkan nitelikli mülklerin değerlemesine geçilmiştir. Bu kapsamda yakın çevrede dükkân nitelikli satılık mülkler araştırılmış ve takip eden metinde sunulmuştur. Ardından ticari alanlar için emsal mülkler incelenmiştir. Emsal satılık dükkân verileri aşağıdaki tabloda paylaşılmıştır.

SATILIK DÜKKAN EMSAL							
EMSAL	**Yeri**	**Alanı (m²)**	**İndirgenmiş Alan (m²)**	**Fiyatı (TL)**	**Birim Fiyatı (TL/m²)**	**Kaynak**	**Özellikleri**
1	Kartal, Atalar Mahallesi	120	86,50	₺11.250.000	₺130.058	7 Renk İstanbul 0534 677 13 67	Konu taşınmazla aynı binada, 66 m² Düz giriş, 25 m² Asma kat, 40 m² Bahçe kullanım alanı
2	Kartal, Atalar Mahallesi	80	56,67	₺8.600.000	₺151.765	Advan Gayrimenkul Danışmanlık 0532 417 13 70	Şehir Hakan Kurban caddesine cepheli, düz giriş 50m², depo 20m², ön kullanım 10m²
3	Kartal, Atalar Mahallesi	30	30,00	₺4.700.000	₺156.667	Lobi Gayrimenkul 0542 473 04 04	Şehir Hakan Kurban caddesine cepheli
4	Kartal, Atalar Mahallesi	100	88,00	₺11.500.000	₺130.682	Coldwell Banker One 0532 245 12 75	Net 85 m², ön kullanımıyla 100 m²

Doğru karşılaştırma yapabilmek için, asma katlar %50, depo alanları %33, ön kullanım alanları %25 oranında zemin kata indirgenmiştir. Bu metrekareler üzerinden baz birim satış fiyatı oluşturulmuştur.

SATILIK DÜKKAN	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satılık Fiyatı (TL)	₺11.250.000	₺8.600.000	₺4.700.000	₺11.500.000
Pazarlık Payı	5%	10%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	₺10.687.500	₺7.740.000	₺4.230.000	₺10.925.000
Büyüklük (m²)	86,50	56,67	30,00	88,00
Birim m² Satılık Değeri (TL)	123.555	136.588	141.000	124.148
Konum Düzeltmesi	0%	5%	10%	20%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-5%	0%
Konsept Düzeltmesi	10%	5%	5%	5%
Şerefiye Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	10%	10%	25%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	**₺135.910**	**₺150.247**	**₺155.100**	**₺155.185**
Ortalama (TL)	**₺149.111**			

Konu taşınmazlar için baz birim satış fiyatı 149.111 TL olarak belirlenmiş, ardından şerefiye kurgusu ile değeri saptanmıştır.

Belirlenen baz fiyat üzerinden taşınmazların değeri takip eden tabloda sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Zemin Kat	Asma Kat	Brüt Alan	İndirgenmiş Alan	Birim m² Değeri	Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer
221	Asma Katlı Dükkan	71	28	99	85,0	₺ 49.110,53	₺ 12.670.000
222	Asma Katlı Dükkan	72	30	102	87,0	₺ 49.110,53	₺ 12.970.000

İki taşınmazsın toplam değeri 25.640.000 TL olarka tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümler ile ilgili olarak yeteri kadar satılık kiralım emsal bilgisine ulaşıldığından 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.

İlk olarak konut için kira değer tespiti yapılmak üzere emsaller incelenmiştir.

KONUT KİRALIK						
EMSAL	**Yeri**	**Alanı (m²)**	**Fiyatı (TL)**	**Birim Fiyatı (TL/m2)**	**Kaynak**	**Özellikleri**
Emsal 1	Kartal Towers	115	₺57.000	₺496	Pozitif Gayrimenkul 0533 540 43 61	21.Kat 2+1
Emsal 2	Kartal Towers	115	₺70.000	₺609	Remax Enjoy 0554 120 73 57	20. Kat 2+1 deniz manzaralı
Emsal 3	Kartal Towers	122	₺60.000	₺492	Hedef Gayrimenkul 0533 454 93 89	21. Kat 2+1
Emsal 4	Kartal, Atalar Mahallesi	97	₺40.000	₺412	Pınar Emlak 0532 482 69 20	5. Kat 2+1
Emsal 5	Kartal, Atalar Mahallesi	105	₺45.000	₺429	Red Partners Center 0532 446 19 62	3. Kat 2+1

Emsallerin konumları aşağıdaki uydu görüntüsü üzerinde işaretlenmiştir.

Kiralık Konutlar Emsal Krokisi

KİRALIK KONUT	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	₺57.000	₺70.000	₺60.000	₺40.000	₺45.000
Pazarlık Payı	5%	15%	10%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	₺54.150	₺59.500	₺54.000	₺38.000	₺40.500
Büyüklük (m²)	115,00	115,00	122,00	97,00	105,00
Birim m² Satılık Değeri (TL)	₺471	₺517	₺443	₺392	₺386
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	5%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	-3%	0%
Manzara Düzeltmesi	0%	-15%	0%	0%	0%
Kat Düzeltmesi	5%	5%	5%	15%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	-10%	5%	17%	20%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	**₺494**	**₺466**	**₺465**	**₺458**	**₺463**
Ortalama (TL)	**₺469**				

216 nolu konut nitelikli taşınmaz için baz birim kira 469 TL/m2/ay olarak hesaplanmıştır. Projede satışta olan konutların satış ve kira değerleri kıyaslandığında geri dönüş süresinin 20 yıl olduğu saptanmıştır. Gelir yöntemine göre değer hesaplanırken bu veriden faydalanılmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Brüt Alan	Manzara	Aylık Birim m² Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer
216	30	Mesken	157	Şehir	₺469,21	₺73.665	₺883.983	0,05	₺ 17.680.000

Gelir Yöntemine göre taşınmazın değeri 17.680.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Ardından kiralık dükkan emsalleri incelenmiştir. Doğru karşılaştırma yapabilmek için, asma katlar %50, depo alanları %33, ön kullanım alanları %25 oranında zemin kata indirgenmiştir. Bu metrekareler üzerinden aylık baz birim kira fiyatı oluşturulmuştur.

KİRALIK DÜKKAN EMSAL							
EMSAL	**Yeri**	**Alanı (m²)**	**İndirgenmiş Alan (m²)**	**Kira (TL)**	**Birim Kira (TL/m²)**	**Kaynak**	**Özellikleri**
1	Referans Loca Ön Cephe Dükkan	240	240	300.000	₺1.250	Max Seos Gayrimenkul 0532 317 44 83	iki dükkan birleşil
2	Çanakkale Caddesi	250	200	255.000	₺1.275	Acarkent Remax 7tepe 0532 522 32 57	Cadde üzeri yakın konumda asma katlı dükkan
3	Tekel Cad. İstasyona yakın	22	22	39.000	₺1.773	Remax Balance 0532 640 47 87	Cadde üzeri düz ayak dükkan
4	Çanakkale Caddesi	400	285	280.000	₺982	İnincest to Sipahi 0544 825 42 00	Cadde üzeri daha yukarıda asma katlı dükkan
5	Çanakkale Caddesi	430	216	190.000	₺878	Bircan Gayrimenkul 0543 891 73 41	Cadde üzeri daha yukarıda asma katlı dükkan

KİRALIK DÜKKAN	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	₺300.000	₺255.000	₺39.000	₺280.000	₺190.000
Pazarlık Payı	15%	25%	30%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	₺255.000	₺191.250	₺27.300	₺252.000	₺171.000
Büyüklük (m²)	240,00	200	22	285	216
Birim m² Satılık Değeri (TL)	1.063	₺956	₺1.241	₺884	₺790
Konum Düzeltmesi	-15%	-5%	-20%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-10%	0%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	-5%	-25%	0%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	**₺956**	**₺908**	**₺931**	**₺884**	**₺830**
Ortalamatı (TL)	**₺902**				

Dükkan nitelikli taşınmazlar için aylık baz kira oluşturulmuş ardından gelir yöntemi ile değerleri saptanmıştır. Bölgede satılık ve kiralık dükkan fiyatları üzerinden geri dönüş süresi 16 - 17 yıl olarak belirlenmiş ve gelir yöntemine göre değerde bu veriden faydalanılmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Brüt Alan (m2)	İndirgenmiş Alan (m2)	Birim m² Değeri	Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	Aylık Birim m² Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer
221	Asma Katlı Dükkan	99	85,0	₺149.110,53	₺ 12.670.000	₺901,91	₺76.662,33	₺919.948,00	0,06	₺15.332.000
222	Asma Katlı Dükkan	102	87,0	₺149.110,53	₺ 12.970.000	₺901,91	₺78.466,15	₺941.593,84	0,06	₺15.693.000

Gelir yaklaşımına göre iki taşınmazın toplam değeri 31.025.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri 6.5.3 gelir yaklaşımında hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 229.000 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.

	Konut Değeri(TL)	Dükkanlar Değeri (TL)	Değerler Toplamı (TL)
Pazar Yaklaşımı	16.214.000	25.640.000	41.854.000
Gelir Yaklaşımı	17.680.000	31.025.000	48.705.000

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerleri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerleri aralarında fark bulunmaktadır. Taşınmazların niteliği gereği nihai değer takdirinde pazar 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 son üç yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerleme çalışması yapılmamıştır.

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 “konut” ve “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.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 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	**41.854.000**
KDV Dâhil	**48.603.400**

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası
KDV Hariç	**229.000**
KDV Dâhil	**274.552**

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı net alanı 150 m²'yi aşan konutlarda ve ticari gayrimenkullerde %20, net alanı 150 m² altındaki konutlar için %1 olarak kabul edilmiştir. Kira değerlerinde ise KDV %20 olarak alınmıştır.

Hazırlayan
Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431

Onaylayan
Dilek YILMAZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566

9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Yapı Ruhsatları
4. Yapı Kullanma İzin Belgesi
5. Mimari Proje
6. Fotoğraflar
7. SPK Lisans Örnekleri
8. Mesleki Tecrübe Belgeleri