

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 15646 ADA 44 PARSEL
ÜZERİNDEKİ
TABLO ADALAR PROJESİ BÜNYESİNDEKİ
58 ADET KONUT VE 1 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.05.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.06.2025
RAPOR TARİHİ	30.06.2025
RAPOR NO	VKGYO-2503081
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	58 ADET KONUT VE 1 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ZÜMRÜTEVLER MAHALLESİ EMEK CADDESİ NO:77-83A ve 77-83B TABLO ADALAR PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Buket BOZACI - Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No:926667) Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

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

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 3 - Pazar yaklaşımına göre değerlerinin listesi
- Ek 4 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 5 - Tapu Suretleri- Yapılaşma belgeleri-Diğer Belgeler
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 58 adet konut ve 1 adet dükkanın değerleme tarihindeki Pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 58 adet konut ve 1 adet dükkan nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar ve Kira Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için VKGYO-2503081 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Buket BOZACI, Çiğdem HATACIKOĞLU, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : MALTEPE
Bucağı :
Mahallesi : ZÜMRÜTEVLER
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 15646
Parsel No : 44
Alanı : 15268,61
Vasfı : 28 KATLI A BLOK 18 KATLI B BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (99/100)
OBAKÖY GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT YATIRIM TAAHHÜT SANAYİ
VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/100)
Blok No : EK- Mülkiyet Listesindedir.
Kat No : EK- Mülkiyet Listesindedir.
Bağımsız Bölüm : EK- Mülkiyet Listesindedir.
Arsa Payı : EK- Mülkiyet Listesindedir.
Sayfa No : EK- Mülkiyet Listesindedir.
Cilt No : EK- Mülkiyet Listesindedir.
Yevmiye No : EK- Mülkiyet Listesindedir.
Tapu Tarihi : EK- Mülkiyet Listesindedir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.05.2025 tarihinde, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

-KM ne Çevrilmiştir. (14.05.2024 tarih, 17641 yevmiye)

- Yönetim Planı : 10/11/2023 (13.11.2023 tarih, 41090 yevmiye)

(Açıklama: Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve seklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. Söz konusu beyan, taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.)

Şerhler Hanesi:

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Lehtar: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ (99 Yıllığı Toplam 1 Krş. Bedelle) (30.05.2022 tarih 21117 yevmiye no.)

(Söz konusu şerh ilgili kurumun rutin beyanı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

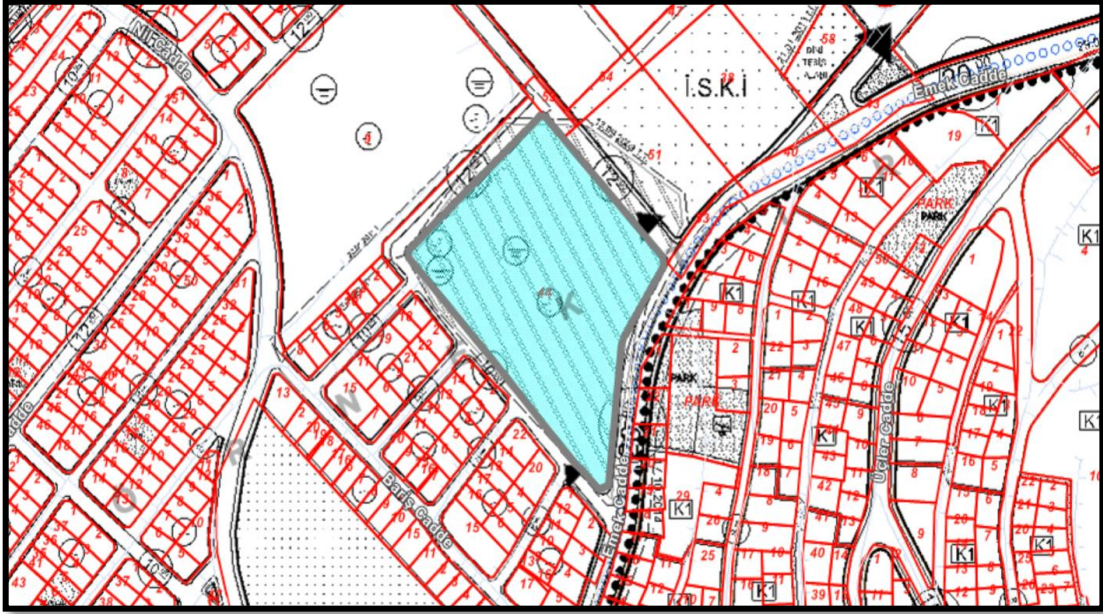
Değerlemeye konu taşınmazların 13.11.2023 tarihinde Kat İrtifakı tesisi işleminden mülkiyeti kurularak 99/100 hissesi VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne, 1/100 hissesi OBAKÖY GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT YATIRIM TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Maltepe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 29.05.2025 tarihli E-27827246-310.05-2224464 sayılı yazıya göre değerlendirme konusu taşınmaz; 1/1000 ölçekli, 15.02.2008-29.07.2008-13.09.2009-22.01.2010-16.06.2016-13.09.2013-15.11.2013-13.12.2013-16.02.2016-21.11.2018-24.11.2020-15.10.2021-18.01.2022-26.05.2022-18.12.2023 t.t.'li Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planında 5/A-/4, 0.20-0.40/1.25 (ön bahçe: 5 m., yan bahçe: 4m., ayırık nizam, 0.20-040 (TAKS), 1,25 Emsal, Yençok: 15 kat) konut alanında kalmaktadır.

Söz konusu parselin tamamı (Ayrıntılı Jeolojik Etüd Gerektiren Alan) AJE Alanında yer almakta olup; "(AJE) Ayrıntılı jeolojik etüd gerektiren alanlarda parsel bazında detaylı zemin etüd çalışması yapıp Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın ilgili birimine onaylatıldıktan sonra uygulama yapılabilecektir." Ayrıca; uygulama aşamasında Zemin Etüd Şefliği ve İGDAŞ görüşleri ile İBB Ulaşım Daire Başkanlığı -UTK Kararı dikkate alınacaktır.



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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya incelemesi Maltepe Belediyesi'nde tarafımızca yapılmıştır. Ruhsat, iskan, mimari projeler ve diğer evraklar dosyasında görülmüştür. Ruhsat ve iskan belgeleri gerek taranmış resmi belgelerden gerekse firma yöntemi tarafından tarafımıza ibraz edilmiş belgeler vasıtası ile aşağıda sunulmuştur. Dosyada taranmış belgeler arasında herhangi bir olumsuz bilgi ve belgeye rastlanmamıştır.

RUHSAT VE İSKAN TABLOSU											
BLOK	VERİLİŞ AMACI	TARİH	SAYISI	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI		TOPLAM ÜNİTE	ÜNİTE ALANI (m2)	ORTAK ALAN (m2)	TOPLAM ALAN (m2)	YAP SINIFI
					MESKEN	İŞYERİ					
A	YENİ YAPI	20.06.2017	6-46	MESKEN - İŞYERİ	198	1	199	18.984	21.148	40.132	5-A
A	TADİLAT	31.08.2018	1-25	MESKEN - İŞYERİ	198	1	199	18.984	21.148	40.132	5-A
A	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2.03.2020	43245637	MESKEN - İŞYERİ	198	1	199	18.984	21.148	40.132	5-A
A	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	14.10.2021	115072686	MESKEN - İŞYERİ	198	1	199	18.984	21.148	40.132	5-A
A	TADİLAT	29.07.2022	2022/3-42	MESKEN - İŞYERİ	198	1	199	18.984	21.148	40.132	5-A
A	TADİLAT	24.10.2023	2023/76	MESKEN - İŞYERİ	198	1	199	18.984	21.148	40.132	5-A
A	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	26.03.2024	2024/2-21	MESKEN - İŞYERİ	198	1	199	18.984	21.148	40.132	5-A
B	YENİ YAPI	20.06.2017	6-46	MESKEN	118	-	118	13.327	14.402	27.729	4-C
B	TADİLAT	12.06.2018	1-25	MESKEN	118	-	118	13.327	14.402	27.729	4-C
B	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2.03.2020	10/227213	MESKEN	118	-	118	13.327	14.402	27.729	4-C
B	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	14.10.2021	124163775	MESKEN	118	-	118	13.327	14.402	27.729	4-C
B	TADİLAT	29.07.2022	2022/3-42	MESKEN	118	-	118	13.327	14.402	27.729	4-C
B	TADİLAT	24.10.2023	2023/76	MESKEN	118	-	118	13.327	14.402	27.729	4-C
B	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	26.03.2024	2024/2-21	MESKEN	118	-	118	13.327	14.402	27.729	4-C

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, söz konusu bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Tatlısu Mah. Şenol Güneş Blv., Mira Towers, Blok No:2/A, İç Kapı No:10 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren İstanbul Ülke Yapı Denetim Anonim Şirketi tarafından yapılmıştır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

A Blok için düzenlenmiş Y2334AF727EB3 belge numaralı 04.08.2023 tarihli 41.502,66 m2 kapalı alanda B sınıflı, B Blok için düzenlenmiş Y23344B898FF0 belge numaralı 04.08.2023 tarihli 25.075,98 m2 alanda B sınıflı Enerji Kimlik Belgesi mevcuttur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, Emek Caddesi üzerinden 77-83 dış kapı numarasını alan 15.268,61 m² alana sahip 15646 ada 44 parselde inşa edilmiş olan Tablo Adalar Projesi kapsamında yer alan 58 adet konut ve 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümlerdir.

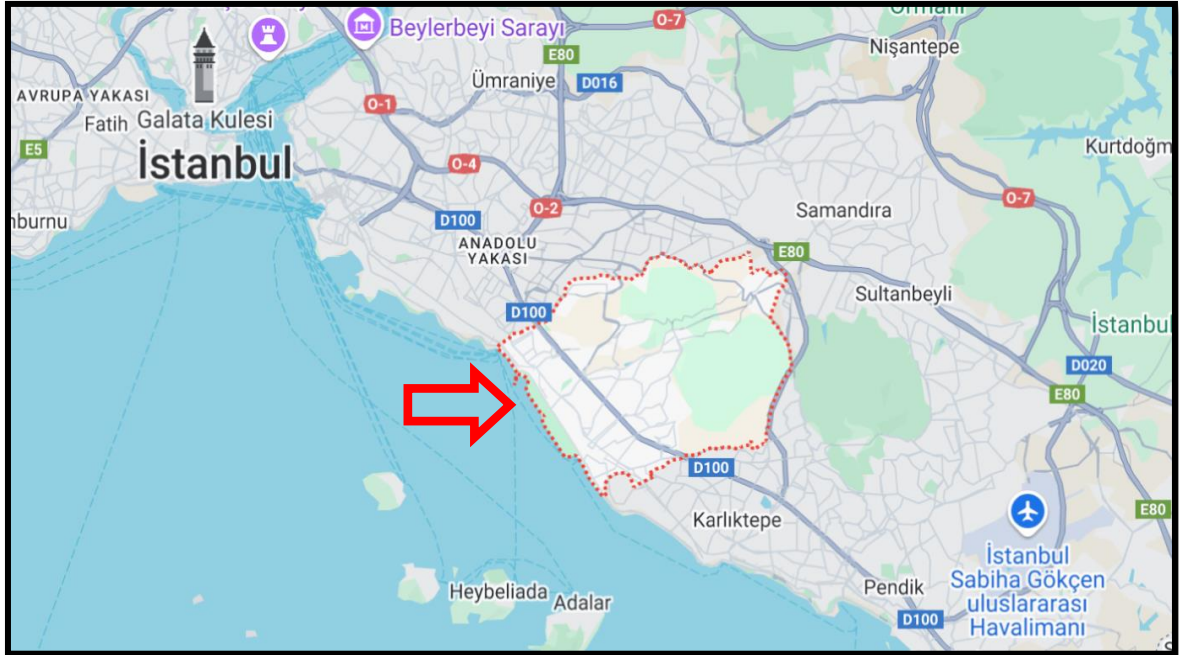
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada 44 parselde yer almaktadır. Parsele ulaşım, ana ulaşım aksı Nil Caddesi ve Emek Caddesi vasıtaları ile sağlanmaktadır. Proje Emek Caddesi üzerinden 77-83 dış kapı numarasını almaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, konut ve ticari kullanımlı yapılar yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri; Nish Adalar, Marmarada Evleri, Mesa Panorama Evleri, Marmaroom, Suryapı Yeşil Mavi, Narcity, Kiptaş Seyrantepe Sitesi, Adatepe Kiptaş Sitesi örnek olarak gösterilebilir.

Bölge genel itibarı siteler dışında orta gelir gruplarına hitap etmekte olup bölgedeki site yerleşimleri orta üst ve kısmen üst gelir gruplarını barındırmaktadır. Nil Caddesi kuzeyinde 10 yıl içerisinde çok sayıda projenin tamamlanması ve devam ediyor olması bölgeyi hareketlendirmiştir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda E-5 Otoyolu bulunmakta ve erişimi kolaylaştırmaktadır. Nil Caddesi ve Başöğretmen Caddesi ile otobana ulaşmak mümkün durumda olup, Mektep Caddesi veya Büyükbakkalköy Yolu vasıtası ile TEM Otoyoluna erişim mümkün durumdadır. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan projenin yer aldığı 15646 ada 44 parsel sayılı "28 Katlı A Blok 18 Katlı B Bloklu Betonarme Bina Ve Arsası" vasıflı taşınmaz 15.268,61 m² alana sahiptir. Parsel kısmen eğimli bir topoğrafyaya ve geometrik olarak yamuk forma sahiptir.

Parsel üzerinde A ve B Blok olarak adlandırılmış 2 adet blok yer almakta olup, her iki blokta konut bloğu olarak kullanılmaktadır. A Blok 5 bodrum kat, zemin kat ve 22 normal kattan oluşmakta olup toplamda 28 katlı olarak ve B Blok 5 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kattan oluşmakta olup toplamda 18 katlı olarak inşa edilmiştir. A Blok içerisinde 198 adet mesken ve 1 adet dükkan olmak üzere 199 adet bağımsız bölüm ve B Blok içerisinde 118 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Açık ve kapalı otopark alanları, kapalı havuz, güvenlik, spor alanları gibi donatıları bulunmaktadır. Projede yaşam yaklaşık 1 yıldır başlamış olup kat mülkiyeti kurulmuş durumdadır.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: IVC - VA
Kullanım Amacı	: KONUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR - DENİZ
Cephesi	: DÖRT CEPHE

Deprem Bölgesi : 1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar A Blok'ta konumlu 34 adet konut nitelikli taşınmazlar ve 1 adet dükkan nitelikli taşınmaz ve B Blok'ta konumlu 24 adet konut nitelikli taşınmazlardır. Konut nitelikli taşınmazların iç mekan özellikleri benzer nitelikte olup genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler lamine parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb. ürünler bulunmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Götürdüğü Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

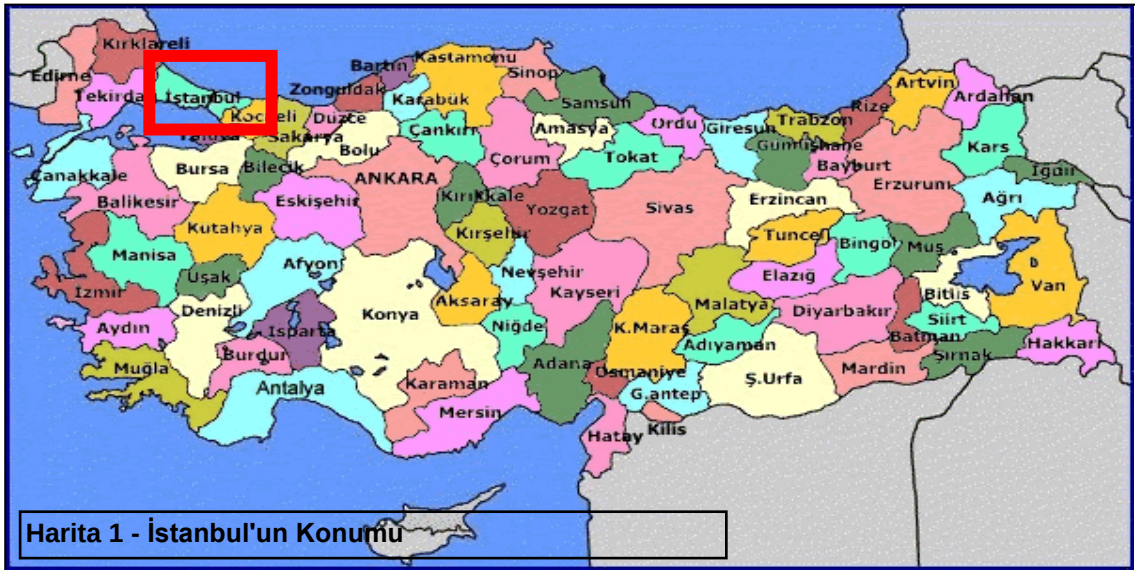
4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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



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

4.1.2 - Maltepe İlçesi

Maltepe, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda Marmara Denizi'ne kıyısı olan bir ilçesidir. Kadıköy, Kartal, Sancaktepe ve Ataşehir ilçeleriyle komşu olan Maltepe, nüfus bakımından İstanbul'un dokuzuncu, Anadolu Yakası'nın dördüncü büyük ilçesi konumundadır. Maltepe, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul ilinin Marmara Denizi kıyısında yer alır. Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşu olan Maltepe İlçesi'nin, Marmara Denizi'ne yaklaşık 7 km kıyısı vardır. Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru tatlı bir meyil ile 440 m'ye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıyıdan itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülüdür, oldukça da verimlidir. İlçenin bakıldığına bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülmüştür. En yüksek dağı Kayış Dağı'dır.

İlçede Akdeniz iklimi özellikleri görülür. Yazları sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve serindir. İlkbahar serin ve yağışlı, sonbahar ılıman ve yağışlıdır. En çok esen rüzgarlar poyraz ve lodostur. Lodos deniz fırtınası yapar, kışın keşişleme ve kible rüzgarları da eser. Yıldız ve karayel rüzgarları fırtına getirir. İlçe topraklarının doğal bitki örtüsü ormandır. Orman olmayan yerler makiler ve otsu bitkilerle kaplıdır. Günümüzde düzlük alanlardaki bağ ve bahçeler, tepelerin yamaçlarını saran yeşil ormanlar azalmış, tarla ve otlakların yerine yerleşme alanları, iş yerleri, atölyeler ve fabrikalar kurulmuştur.

Maltepe bölgesinde ulaşım demiryolu ve kara yolu ile yapılmaktadır. Demiryolu Maltepe'nin E-5 Karayolu altında kalan eski Maltepe'nin kurulmuş olduğu güzergahtır. Karayolu ise (Ankara Asfaltı) Maltepe'yi üçe ayırmaktadır. Bu yol Maltepe'yi Anadolu'ya yan yollar ise komşu ilçelere bağlar. İkinci önemli kara yolu ise Bağdat Caddesi olup Bostancı ile Pendik arasındaki güzergâhı oluşturmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump 'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

* ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

* "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

* Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

* Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

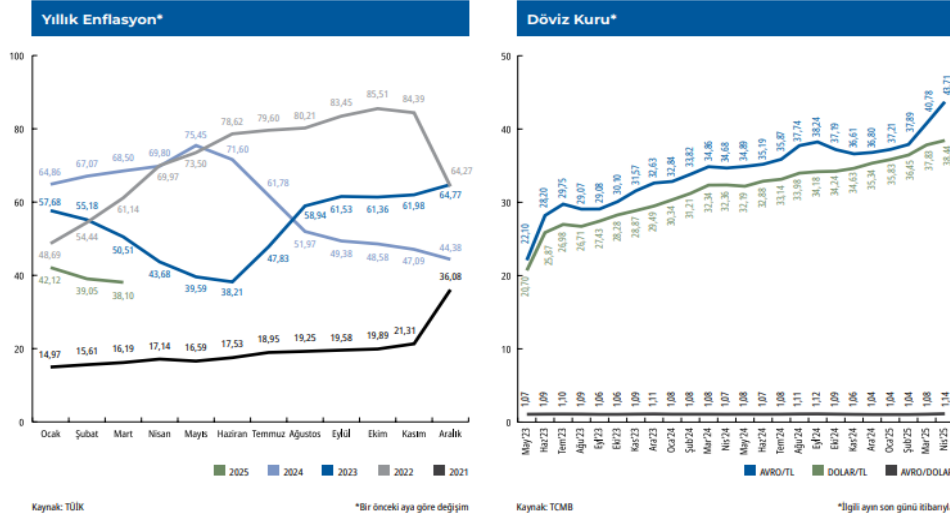
Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



(Kaynak: (Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

Yaratdığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görülmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

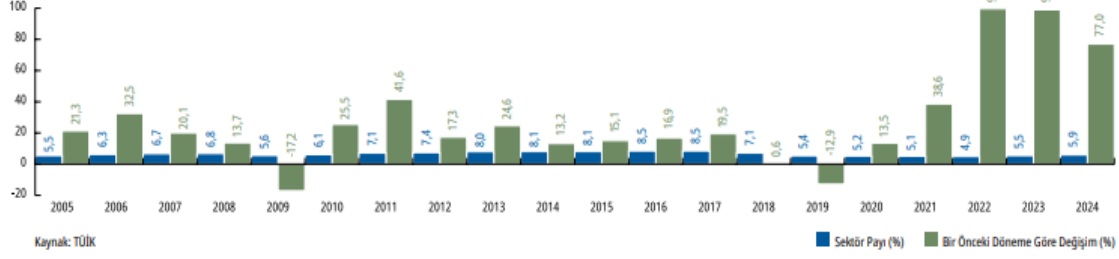
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

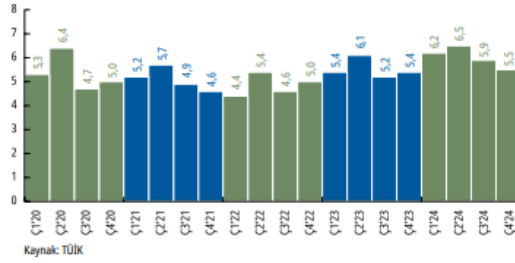
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

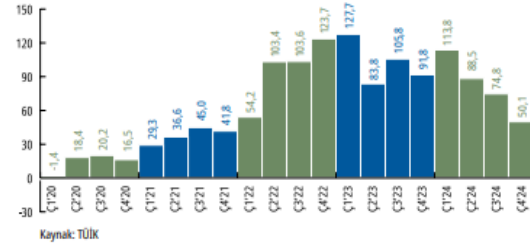
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



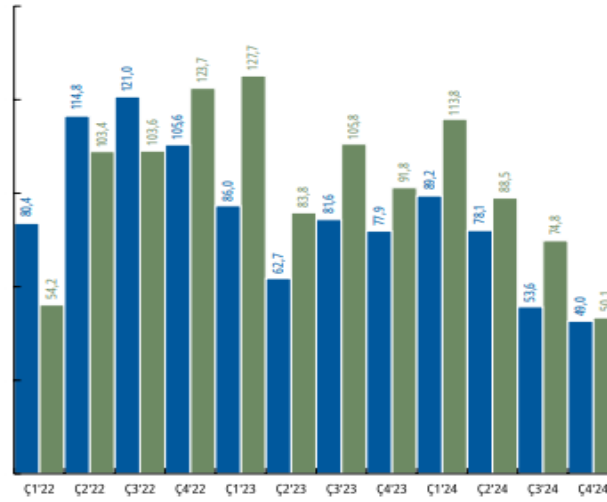
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %20,1 oranında artış kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %36,7 oranında gerileyerek 335.786 adet olmuştur. Bu rakam, 2020 yılından bu yana kaydedilen en yüksek birinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

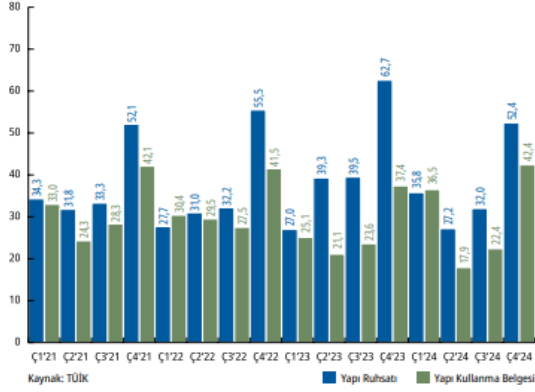
Konut fiyatları artışında 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık artış %29,4 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi %32,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%4,2 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden sadece Ankara'da reel değişim negatif bölgeden çıkarak %0,4'e yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde artış görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %28,6 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %33,7'ye yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise -%3,2 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 37.740 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 61.085 TL/m², İzmir'de 41.743 TL/m², Ankara'da ise 33.272 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %13,2, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %23,8 oranında artışlar görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 99.876 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 235.910 adede ulaşmıştır. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2024 ortalaması olan %32,8'in gerisinde kalarak %29,7 olmuştur.

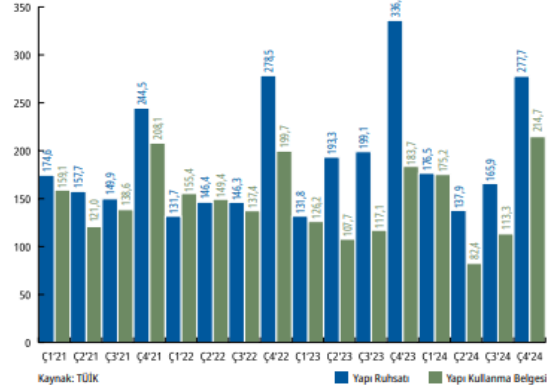
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde 51.729 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %87,3 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2025 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %16,4'e ulaşmış, son 22 ayın en yüksek oranı gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde sınırlı bir gerilemenin dahi ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2024 yılının ilk çeyreğinde %41,7 iken 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0'a gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ilk çeyreğinde yıllık %12,7 oranında bir artışla 284.057 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılarla yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında düşüşle 4.578 adet olarak gerçekleşmiştir. Böylece yabancılarla satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,4 ile son 7 yılın en düşük birinci çeyrek oranı olmuştur. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 779 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.785 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.468 adetle Antalya ikinci sırayı, 348 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

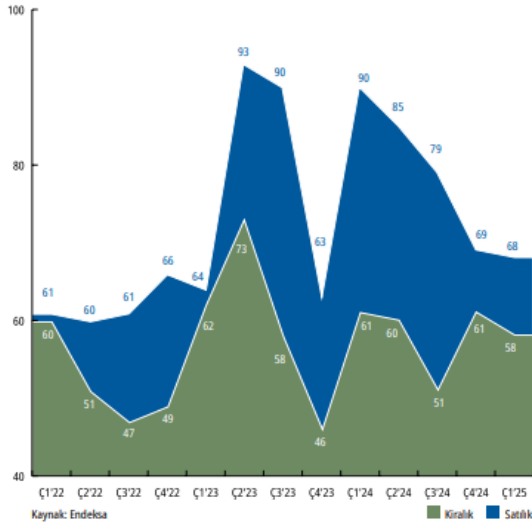
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



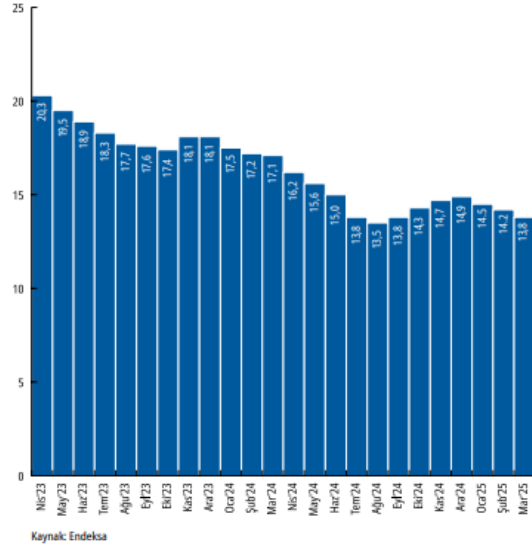
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



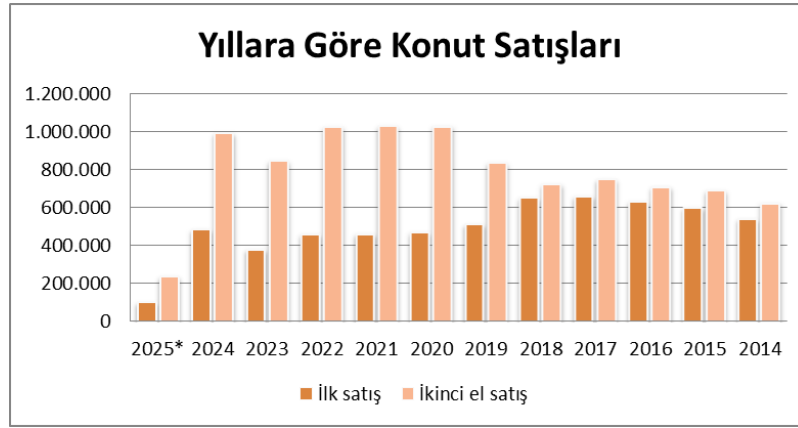
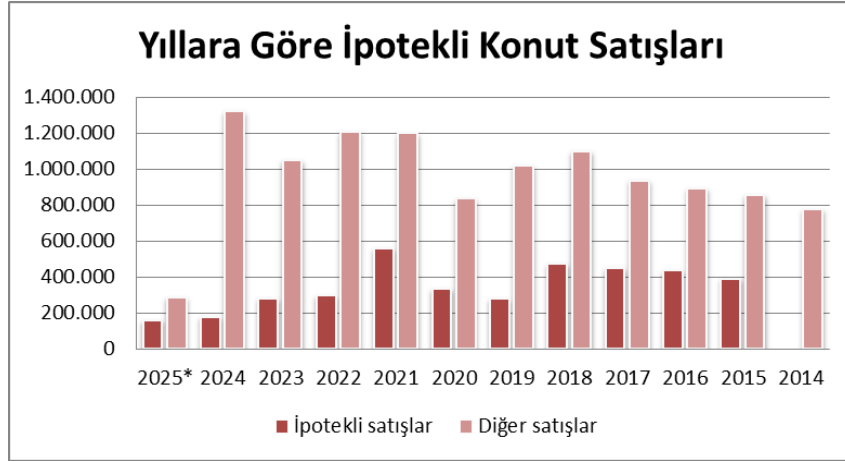
Endeksa GYODER
Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Endeksa GYODER
Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

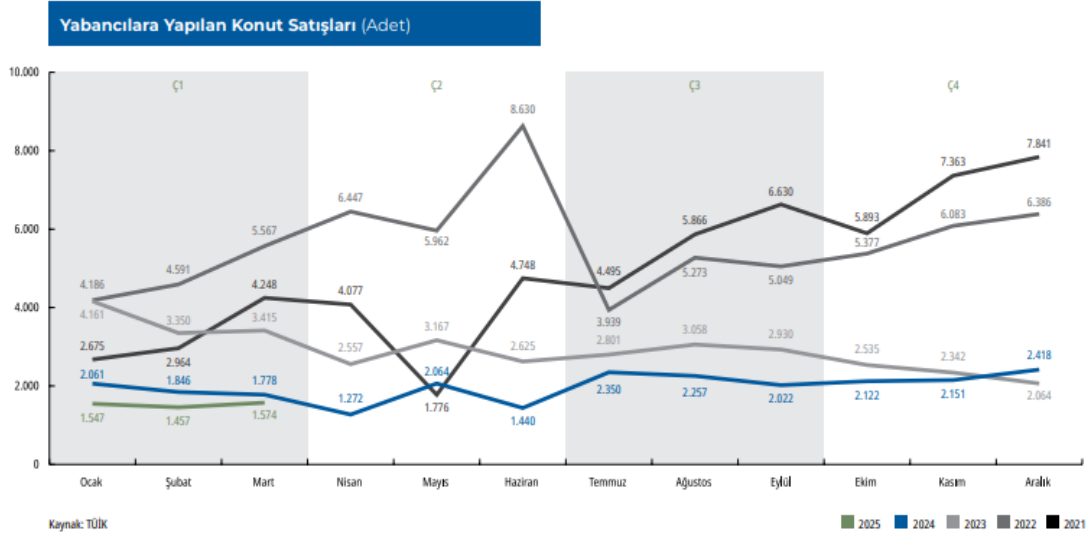


2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık faiz oranı 2024 yılının son çeyreğini %2,91 seviyesinde tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %2,82 seviyesinde seyreden aylık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında 2,84 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2024 Aralık ayını %36,93 ile tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,11 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında %40 seviyesinde seyretmektedir. 2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 4,1 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2024 yılı Mart ayında %27,3 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2025 itibarıyla 14,1 puan azalarak %13,2 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2025*	335.786	51.729	284.057	15,4%	335.786	99.876	235.910
2024	1.478.025	158.486	1.319.539	10,72%	1.478.025	484.461	993.564
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827

(Kaynak: TÜİK, 2025 1.Çeyrek. 2025yılı verileri Ocak-Şubat-Mart dönemini kapsamaktadır.)



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Vakıf GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * E-5 Otoyoluna, Maltepe ilçe merkezine ve TEM Otoyoluna yakın konumdadır.
- * Tercih edilen bir bölgede konumlanmaktadır.
- * Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı bir projede yer almaktadır.
- * İskan belgesi alınmış kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.
- * Yakın çevrede nitelikli projelerde konut arzı yoğunluğu bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Tablo Adalar bünyesindeki 64 adet konut nitelikli bağımsız bölümün ve 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Konut Proje Emsalleri

* NARCITY KULE				
				
Proje, 147383 m2 alan üzerine kurulmuştur ve 22 blok, 1306 konuttan oluşmaktadır. Projede; 3 açık, 1 kapalı yüzme havuzu, sauna, fitness, sinema salonu, masa tenisi ve yürüyüş alanları mevcuttur. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır.				
SATILIK	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Realty World CZM 0554 764 70 84	1+1 2. kat	72m²	8.500.000 TL	118.056 TL/m²
Remax İkon 0530 125 12 46	2+1 3. kat	115m²	11.850.000 TL	103.043 TL/m²
Albayrak Gayrimenkul 0530 260 58 55	3+1 2. kat	165m²	15.500.000 TL	93.939 TL/m²
Hometown Gayrimenkul 0530 306 24 09	4+1 7. kat	165m²	22.250.000 TL	134.848 TL/m²
Ortalama				112.472 TL/m²

* **FUAYE TURKUVAZ**



Yılmaz İnşaat tarafından Maltepe' de inşa edilen Fuaye TurkuvaZ projesinde, 14 ve 24 katlı 2 blokta büyüklükleri 65 metrekare ile 194 metrekare arasında değişen, 1+1 / 2+1 / 3+1 / Loft seçeneklerinde 186 daire bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Can İnşaat Emlak 0532 767 63 64	2+1 8. kat	120m²	11.700.000 TL	97.500 TL/m²
KW Cadde2 0532 157 68 66	1+1 12. kat	109m²	9.750.000 TL	89.450 TL/m²
Remax Smart 0539 397 06 56	3,5+1 Bahçe Katı	411m²	26.000.000 TL	63.260 TL/m²
Ortalama				83.403 TL/m²

* **MARMARADA EVLERİ**



Satiroğlu İnşaat tarafından hayata geçirilen Marmarada Evleri projesi 11 bin 50 metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. Projenin inşaat büyüklüğü 40 bin 20 metrekare olarak belirlendi. Yedi bloktan oluşan projede 245 konut yer alıyor. Marmarada Evleri'nin sosyal donatıları arasında, 7/24 güvenlik, kameralı güvenlik, açık otopark, kapalı otopark, açık yüzme havuzu, çocuk havuzu, fitness center, spor salonu, sauna, hamam, sosyal tesis, yeşil alan, çocuk oyun alanı, özel peyzaj düzenlemesi, yürüyüş alanı yer alıyor.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Coldwell Banker Nexus 0532 489 70 36	3+1 4. kat	120m²	8.950.000 TL	74.583 TL/m²
Soylu Yapı Pendik 0551 429 86 86	3+1 4. kat	125m²	7.250.000 TL	58.000 TL/m²
Sahibinden	4+2 10. kat	230m²	18.850.000 TL	81.957 TL/m²
Ortalama				71.513 TL/m²

* **NISH ADALAR**



Proje 202.500 metrekare arazi üzerinde 2200 konut, sosyal tesisler ve alışveriş ünitelerinden oluşuyor. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, açık ve kapalı havuz, sauna, yeşil alan, kafe gibi donatılar mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Pusula 0532 506 96 75	1+1 3. kat	83m²	7.100.000 TL	85.542 TL/m²
Remax City 0543 623 83 95	2+1 Giriş Altı Kot 4	123m²	12.000.000 TL	97.561 TL/m²
Hometown Gayrimenkul 0546 459 58 52	3+1 12. kat	197m²	16.700.000 TL	84.772 TL/m²
Agios Emlak 0539 823 25 00	4+1 2. kat	200m²	21.500.000 TL	107.500 TL/m²
Ortalama				93.844 TL/m²

* **KİPTAŞ ADATEPE SİTESİ**



Kiptaş Maltepe Konutları 1. Etap, 13 blokta, 105 metrekarelik 878 daireden oluşmaktadır. Kiptaş Maltepe Konutları projesinde kapalı yüzme havuzu, her daireye kapalı otopark ve sosyal donatı alanları bulunuyor.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Çiğdem Gayrimenkul 0532 357 40 71	2+1 2.kat	105m²	8.290.000 TL	78.952 TL/m²
KW Boğaziçi 0532 436 79 78	3+1 Bahçe katı	145m²	12.100.000 TL	83.448 TL/m²
Magna Cadde Gayrimenkul 0533 741 03 34	3+1 Bahçe katı	150m²	12.500.000 TL	83.333 TL/m²
Ortalama				81.911 TL/m²

* **MESA PANORAMA**



Mesa Mesken Sanayii A.Ş. tarafından hayata geçirdiği Mesa Panorama projesinde 1+1'den 4+1'e geniş teras ve balkonlu 317 daire bulunuyor. 3 bloklu olarak tasarlanan projedeki 1+1'ler 70.72 ila 73.11 metrekare, 2+1'ler 98.84 ila 136.57 metrekare, 3+1'ler 143.10 ila 149.32 metrekare, 4+1 daireler ise 221.46 metrekare büyüklüğe sahip.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Lotus 0532 481 35 63	1+1 7. kat	73m²	6.875.000 TL	94.178 TL/m²
Global Vadi Gayrimenkul 0536 346 53 83	2+1 3.kat	113m²	12.750.000 TL	112.832 TL/m²
Nidapark Gayrimenkul 0533 088 05 53	3+1 17.kat	149m²	16.400.000 TL	110.067 TL/m²
Ortalama				105.692 TL/m²

* **MARMAROOM**



Marmaroom Evleri, 13.000m² lik yapı adası üzerinde yüksek katlı 3 konut bloğu ve sosyal tesis yapısını içerisinde deniz manzaralı daireleri içinde barındıran toplam 296 daireden oluşan toplu konut projesidir. Zümrütevler deki konut yerleşiminin sosyal tesisi açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, squash salonu, kreş, cafe, çok amaçlı salon ile birlikte açık halı saha, çocuk oyun alanları ile birlikte sosyal yaşamın merkezi niteliğinde tasarlanmıştır. 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleri ile kullanışlı daireler tasarlanmıştır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sahibinden	2+1 5.kat	90m²	6.100.000 TL	67.778 TL/m²
Expo Gayrimenkul 0532 337 82 20	3+1 3.kat	120m²	7.050.000 TL	58.750 TL/m²
Remax We 0551 239 88 55	1+1 3.kat	60m²	4.750.000 TL	79.167 TL/m²
Longway Gayrimenkul 0545 714 02 98	2+1 14.kat	97m²	7.200.000 TL	74.227 TL/m²
Ortalama				69.980 TL/m²

* **SURYAPI YEŞİL MAVİ**



Sur Yapı'nın Maltepe'deki Yeşilmavi Projesi, 50 bin 18 metrekare inşaat alanına sahiptir. Yeşil Mavi projesi 4 blokta 268 konut ve ticari ünitelerden meydana geliyor. Bloklar 19 katlı olarak tasarlandı. Projede 1+1'ler 63 metrekare, 2+1'ler 91 metrekare, 3+1'ler 162 metrekare ve 4+1 'ler 244 metrekare büyüklüğe sahiptir. Projede C bloğun altında ve etrafında sosyal tesisler bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Açı Gayrimenkul 0552 310 44 84	2+1 8.kat	142m ²	14.500.000 TL	102.113 TL/m ²
Mar Gayrimenkul 0533 018 58 04	2+1 2.kat	108m ²	9.600.000 TL	88.889 TL/m ²
Turyap Premium 0555 603 00 75	1+1 12.kat	63m ²	6.500.000 TL	103.175 TL/m ²
Ortalama				98.059 TL/m²

Konut Emsal Krokisi



Satılık Emsaller

1 ALBAYRAK GAYRİMENKUL

Tel 0530 260 58 55

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 2. katta bulunan 1+1 planlı daire 61 m2 olarak pazarlanmakta ve 4.475.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Site içi manzaralıdır.

SATILIK	61	.-M ²	4.475.000	.-TL	73.361	.-TL/M ²
---------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

2 REMAX BETA

Tel 0541 363 37 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 18. katta bulunan 4+1 planlı daire 225 m2 olarak pazarlanmakta ve 18.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Deniz ve adalar manzaralıdır.

SATILIK	225	.-M ²	18.500.000	.-TL	82.222	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

3 RELAXHB GAYRİMENKUL

Tel 0533 597 15 68

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 9. katta bulunan 2+1 planlı daire 100 m2 olarak pazarlanmakta ve 8.975.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Deniz ve adalar manzaralıdır.

SATILIK	100	.-M ²	8.975.000	.-TL	89.750	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

4 WİSREM GAYRİMENKUL

Tel 0532 369 97 76

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 4. katta bulunan 2+1 planlı daire 145 m2 olarak pazarlanmakta ve 11.130.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Deniz ve adalar manzaralıdır.

SATILIK	145	.-M ²	11.130.000	.-TL	76.759	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

5 REMAX LOTUS

Tel 0533 081 29 81

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 7. katta bulunan 1+1 planlı daire 84 m2 olarak pazarlanmakta ve 6.750.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	84	.-M ²	6.750.000	.-TL	80.357	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

6 REMAX ARGE-NEFES

Tel 0533 206 74 76

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 4. katta bulunan 2+1 planlı daire 235 m2 olarak pazarlanmakta ve 26.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Deniz ve adalar manzaralıdır.

SATILIK	235	.-M ²	26.000.000	.-TL	110.638	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

7 CENTURY21 PALMY GAYRİMENKUL

Tel 0535 244 08 08

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 3. katta bulunan 2+1 planlı daire 100 m2 olarak pazarlanmakta ve 10.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Deniz ve adalar manzaralıdır.

SATILIK	100	.-M ²	10.500.000	.-TL	105.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

Ticari Satılık/Kiralık Emsaller

1 VİZYON EMLAK

Tel 0543 965 63 89

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Karaca Caddesi üzerinde, 100 m2 olarak beyan edilen depolu dükkan 9.900.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	100	.-M ²	9.900.000	.-TL	99.000	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

2 REMAX PİRAMİT

Tel 0543 577 52 17

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Karaca Caddesi üzerinde, 72 m2 olarak beyan edilen dükkan 7.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	72	.-M ²	7.000.000	.-TL	97.222	.-TL/M ²
---------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

3 HÜRYAP ATAŞEHİR

Tel 0533 343 65 65

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Maltepe Kiptaş Seyrantepe Sitesi içerisinde, 250 m2 olarak beyan edilen dükkan 29.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	250	.-M ²	29.000.000	.-TL	116.000	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

4 ALKILIÇ GAYRİMENKUL

Tel 0507 768 88 89

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nish Adalar Sitesine yakın Teras Park Sitesi'nde Mevlana Halid Caddesi üzerinde, 580 m2 dükkan alanı, 70 m2 depo alanı ve 100 m2 ön kullanım alanı olarak beyan edilen dükkan 40.250.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	650	.-M ²	40.250.000	.-TL	61.923	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

5 RED PARTNERS CENTER

Tel 0532 340 96 64

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Begonyalık Sokak üzerinde, 318 m2 olarak beyan edilen dükkan 12.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	318	.-M ²	12.500.000	.-TL	39.308	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

6 VİZYON EMLAK

Tel 0543 965 63 89

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nil Caddesi üzerinde, 80 m2 olarak beyan edilen dükkan 32.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	80	.-M ²	32.000	.-TL	400	.-TL/M ²
---------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

7 AKY PARTNERSHIP GAYRİMENKUL

Tel 0532 385 83 83

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Tülin Caddesi üzerinde, zemin kat 100 m2 üst kat 45 m2 toplam 145 m2 olarak beyan edilen dükkan 39.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	145	.-M ²	39.000	.-TL	269	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

8 ÜÇLER GAYRİMENKUL

Tel 0532 353 75 69

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Tülin Caddesi üzerinde, zemin kat 220 m2 depo 140 m2 toplam 360 m2 olarak beyan edilen dükkan 175.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	360	.-M ²	175.000	.-TL	486	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

9 SAHİBİNDEN

Tel 0538 486 79 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nil Caddesi üzerinde, 120 m2 olarak beyan edilen dükkan 35.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	120	.-M ²	35.000	.-TL	292	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

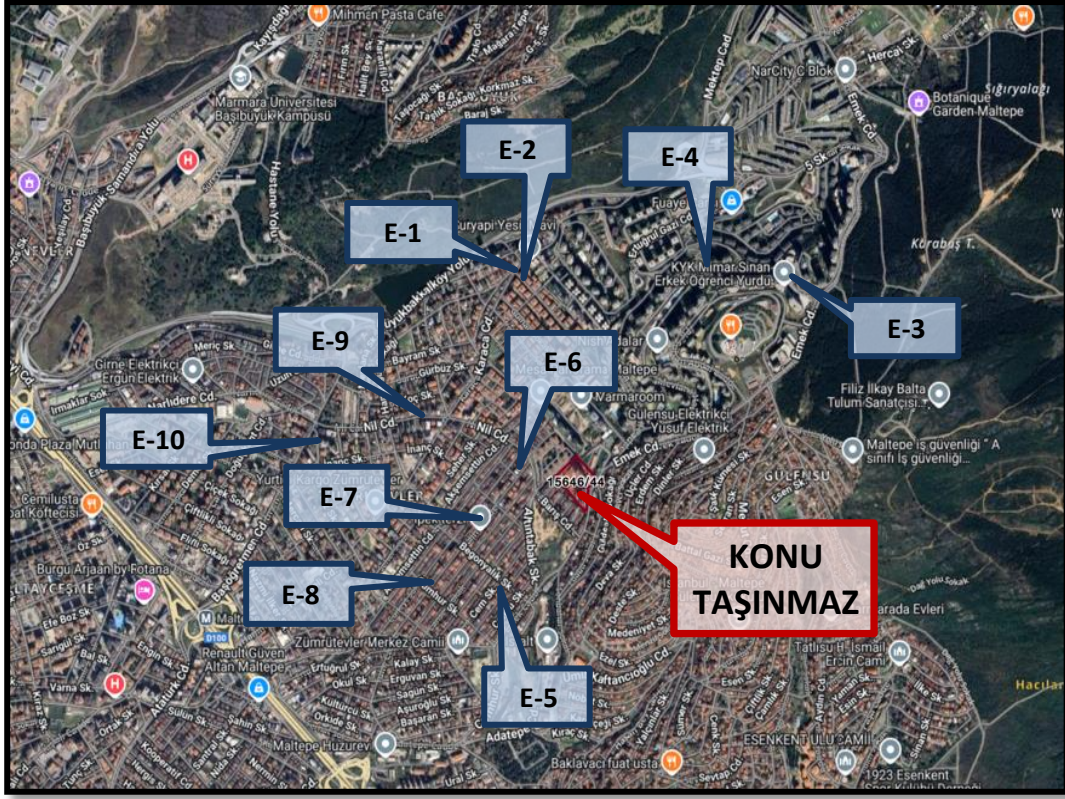
10 REMAX JOKER

Tel 0555 045 58 71

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Filiz Sokak üzerinde, 50 m2 olarak beyan edilen dükkan 25.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	50	.-M ²	25.000	.-TL	500	.-TL/M ²
---------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

Ticari Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 95.000.-TL/m² ile 115.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bu değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülmesi yapılmıştır. Dükkan birim m² değerinin 70.000.-TL/m² ile 100.000.-TL/m² aralığında ve dükkan aylık kira birim m² değerinin 270.-TL/m² ile 500.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede ticariler için konum, alan, cephe vb. niteliklerine göre birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (A BLOK - 171 NO'LU)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Narcity Kule	Fuaye Turkuaz	Nish Adalar	Mesa Panorama	Suryapı Yeşil Mavi
SATIŞ FİYATI		22.250.000	11.700.000	16.700.000	16.400.000	6.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ	109,71 (Satışa Esas Brüt Alan 149,20m2)	165	120	197	149	63
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		134.848 BENZER 0%	97.500 BENZER 0%	84.772 ORTA BÜYÜK 10%	110.067 BENZER 0%	103.175 ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%
KAT	17.Kat	7.Kat	8.Kat	12.Kat	17.Kat	12.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 8%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 8%
MANZARA	DENİZ	SİTEİÇİ	DENİZ	ŞEHİR	DENİZ	SİTEİÇİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-10%	-10%	-16%
TOPLAM DÜZELTME		0%	5%	18%	-10%	-3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	107.192	134.848	102.375	100.030	99.060	99.646

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK - TİCARİ BİRİM						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		9.900.000 SATILIK BENZER 0%	7.000.000 SATILIK BENZER 0%	29.000.000 SATILIK BENZER 0%	40.250.000 SATILIK BENZER 0%	12.500.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	181 m2	100 99.000 ORTA KÜÇÜK -5%	60 116.667 KÜÇÜK -15%	250 116.000 ORTA BÜYÜK 10%	650 61.923 ÇOK BÜYÜK 35%	318 39.308 ÇOK BÜYÜK 25%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	2.Bodrum - 1.Bodrum Kat- 5.Bodrum Kat	ZEMİN ORTA İYİ -10%	1.BODRUM BENZER 0%	ZEMİN ORTA İYİ -10%	ZEMİN + BODRUM BENZER 0%	ZEMİN ORTA İYİ -10%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	SİTELİÇİ	CADDE ORTA İYİ -10%	CADDE ORTA İYİ -10%	SOKAK ORTA İYİ -5%	CADDE ORTA İYİ -10%	SOKAK KÖTÜ 15%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 25%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YENİ İNŞA EDİLMİŞ	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ 5%	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ 5%	11-15 YILLIK KÖTÜ 12%	YENİ İNŞA BENZER 0%	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-6%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-30%	1%	20%	55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	80.773	69.300	81.667	117.665	74.308	60.928

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK - TİCARİ BİRİM						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9	EMSAL-10
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		32.000 KİRALIK BENZER 0%	39.000 KİRALIK BENZER 0%	175.000 KİRALIK BENZER 0%	35.000 KİRALIK BENZER 0%	25.000 KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	181 m2	80 400 KÜÇÜK -15%	145 269 BENZER 0%	360 486 ÇOK BÜYÜK 25%	120 292 ORTA KÜÇÜK -5%	50 500 KÜÇÜK -15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	2.Bodrum - 1.Bodrum Kat	ZEMİN+BODRU M BENZER 0%	ZEMİN+1.KAT ORTA İYİ -8%	ZEMİN+BODRU M BENZER 0%	ZEMİN ORTA İYİ -10%	ZEMİN ORTA İYİ -10%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	SİTELİÇİ	CADDE İYİ -13%	CADDE İYİ -13%	CADDE İYİ -13%	CADDE İYİ -13%	SOKAK ORTA İYİ -5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YENİ İNŞA EDİLMİŞ	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ 5%	26-30 YILLIK ÇOK KÖTÜ 30%	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ 5%	26-30 YILLIK ÇOK KÖTÜ 30%	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-43%	-1%	2%	-8%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	317	228	266	496	268	325

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

58 ADET KONUT NİTELİKLİ ÜNİTENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	861.700.000 TL
58 ADET KONUT NİTELİKLİ ÜNİTENİN TOPLAM VAKIF GYO A.Ş. 99/100 HİSSE DEĞERİ (.-TL)	853.083.000 TL
1 ADET TİCARİ NİTELİKLİ ÜNİTENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	14.620.000 TL
1 ADET TİCARİ NİTELİKLİ ÜNİTENİN TOPLAM VAKIF GYO A.Ş. 99/100 HİSSE DEĞERİ (.-TL)	14.473.800 TL
59 ADET ÜNİTENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	876.320.000 TL
59 ADET ÜNİTENİN TOPLAM VAKIF GYO A.Ş. 99/100 HİSSE DEĞERİ (.-TL)	867.556.800 TL

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

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Vakıf GYO A.Ş. stoklarındaki bağımsız bölümler dikkate alındığından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değeri takdir edilmiştir.

Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alandır.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Müşteri talebi doğrultusunda dükkan nitelikli ünite için kira analizi yapılmış olup, ek tablolarda belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22-b maddesinde "b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 59 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN;

30.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

867.556.800 .-TL

(Sekiz Yüz Altmış Yedi Milyon Beş Yüz Elli Altı Bin Sekiz Yüz Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.041.068.160 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

59 ADET ÜNİTENİN DEĞER TABLOSU		
	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
59 ADET ÜNİTENİN 1/1 HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ (.-TL)	876.320.000 TL	1.051.584.000 TL
59 ADET ÜNİTENİN VAKIF GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ (.-TL)	867.556.800 TL	1.041.068.160 TL

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI
SPK Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU
SPK Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ
SPK Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER
SPK Lisans No: 401732

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

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.