

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	6.10.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	24.10.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	VKGYO-2510016
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	49 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 49 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 49 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-2510016 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	VKGYO-2503081		
Rapor Tarihi	30.06.2025		
Rapor Konusu	58 ADET KONUT VE 1 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Buket BOZACI Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	867.556.800		

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 08.10.2025 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

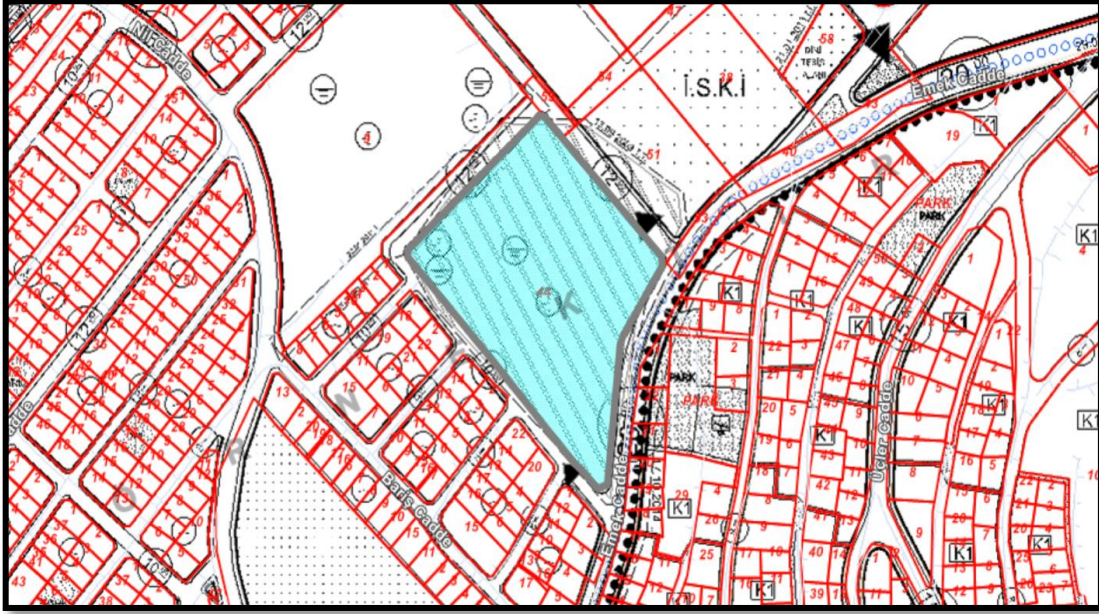
Değerlemeye konu taşınmazların 13.11.2023 tarihinde Kat İrtifakı tesisi işleminden mülkiyeti kurularak 99/100 hissesi VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne, 1/100 hissesi OBAKÖY GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT YATIRIM TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C.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)	YAPI 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 - Projeye 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 49 adet konut ve 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümlerdir.

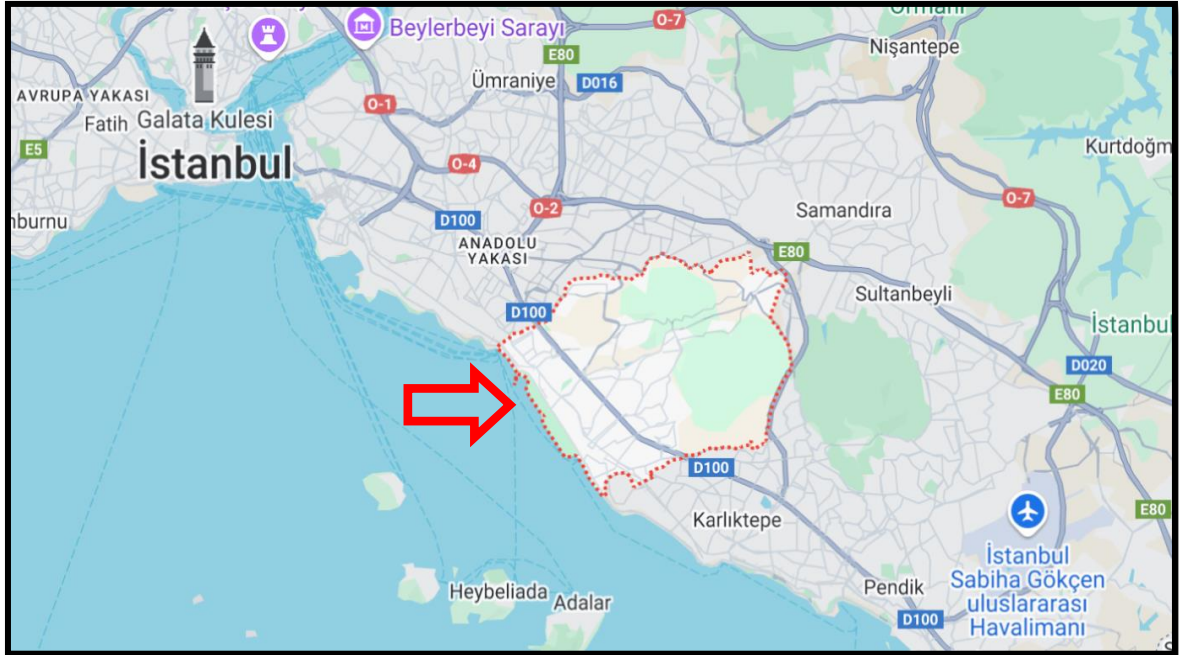
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

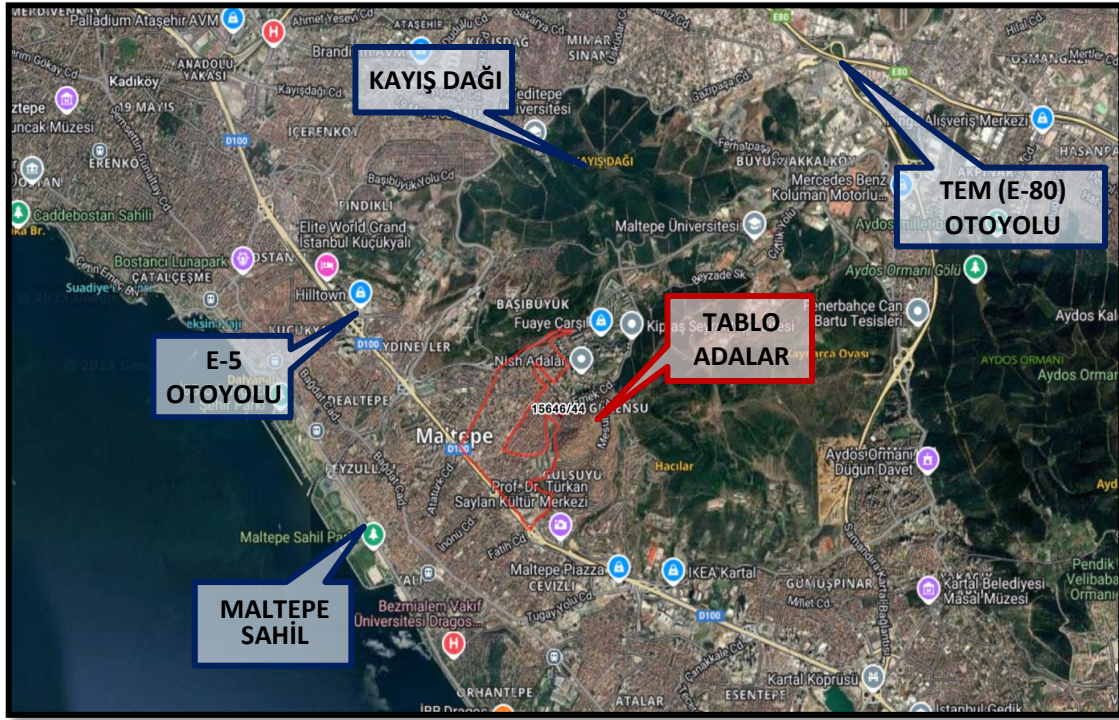
Değerlemesi yapılan proje, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada 44 parselde yer almaktadır. Parsele ulaşım, ana ulaşım aksı Nil Caddesi ve Emek Caddesi vasıtaları ile sağlanmaktadır. Proje Emek Caddesi üzerinden 77-83 dış kapı numarasını almaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, 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 Bloklü 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 29 adet konut nitelikli taşınmazlar ve 1 adet dükkan nitelikli taşınmaz ve B Blok'ta konumlu 20 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 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 bakıldığında 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

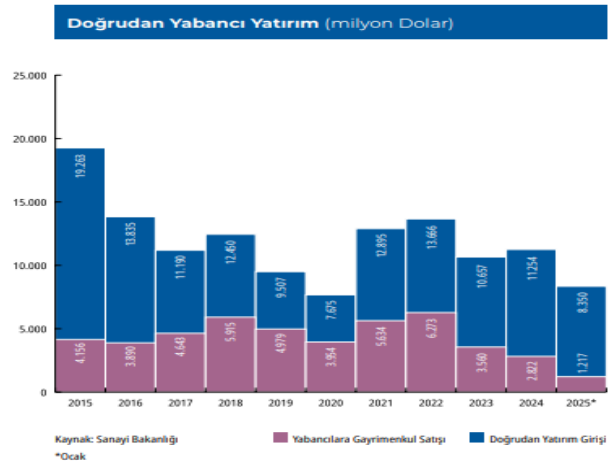
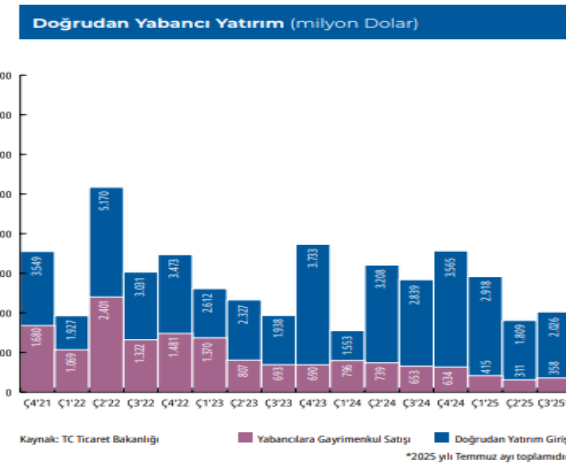
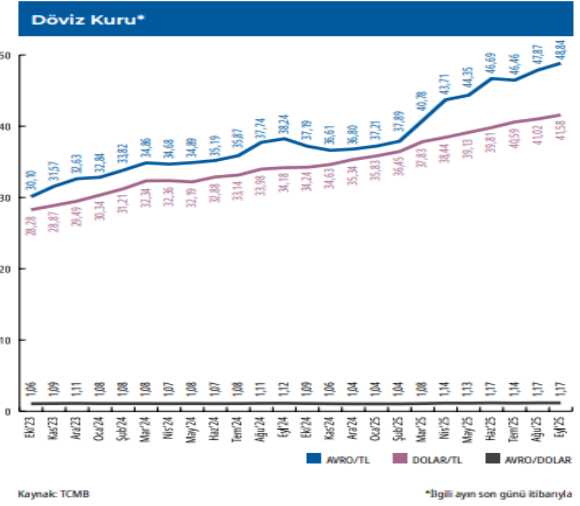
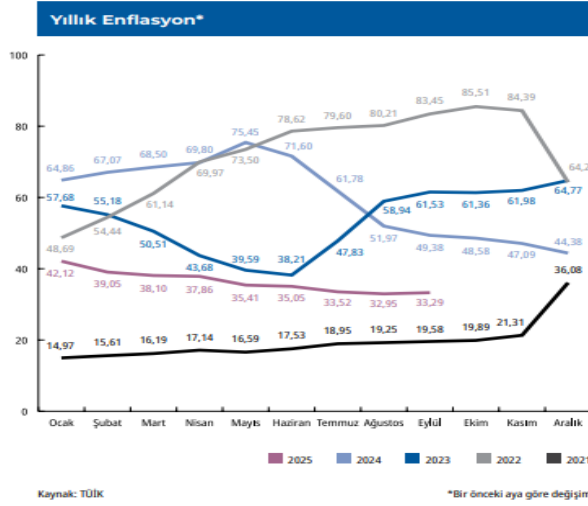
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler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

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

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

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

Kaynak: TÜİK



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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz alımlarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

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

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

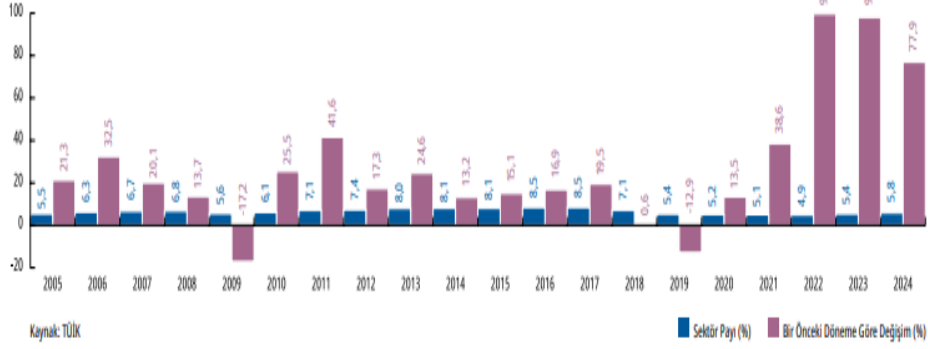
Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

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

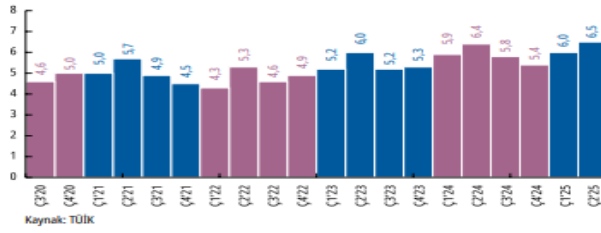
Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik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

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

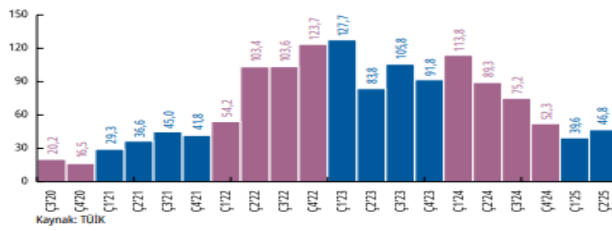
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



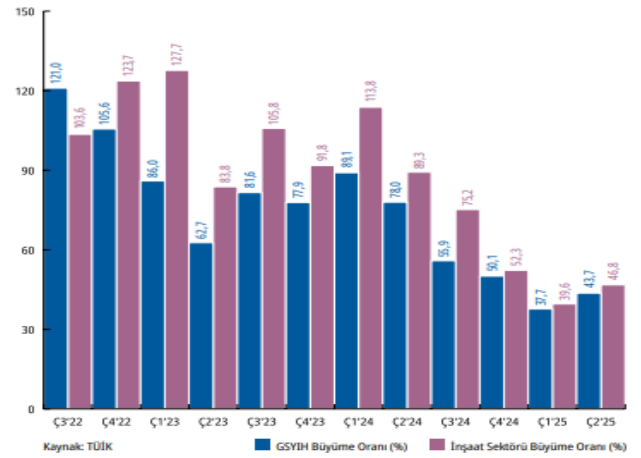
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



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



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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

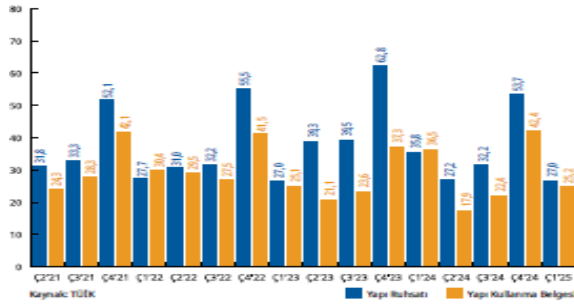
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

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

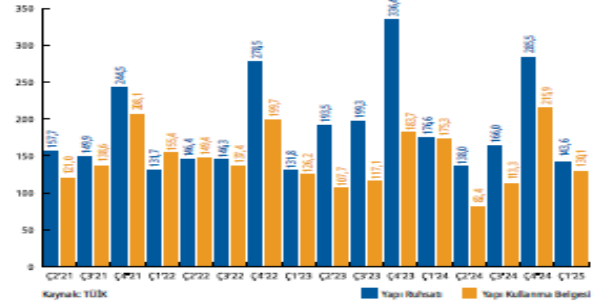
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir.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

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

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



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



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

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

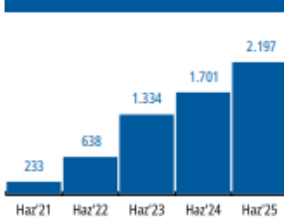
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Haziran 2025

2.197

Aylık Nominal Değişim (%)

%3

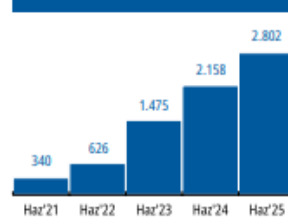
Yıllık Nominal Değişim (%)

%29

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

%2.097

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



Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Mart 2025

2.802

Aylık Nominal Değişim (%)

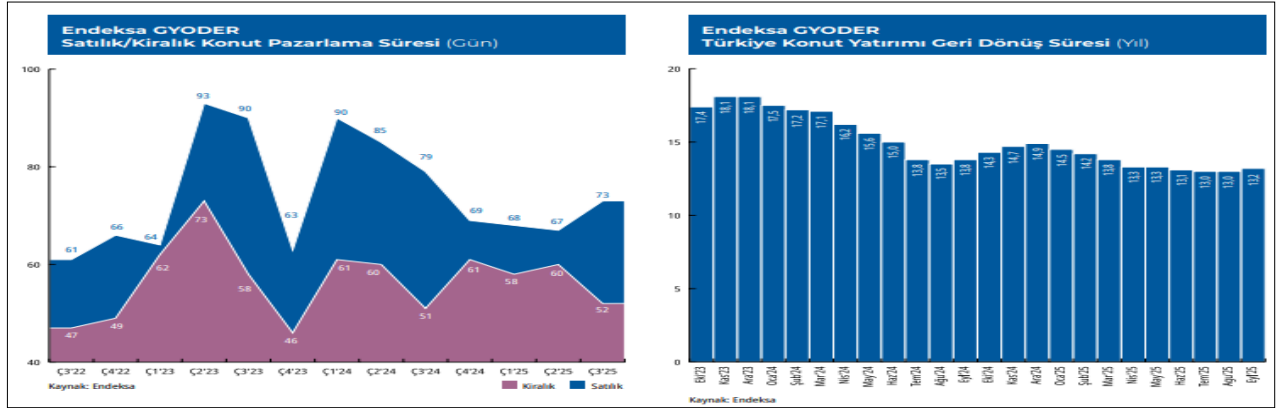
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)

%30

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

%2.702



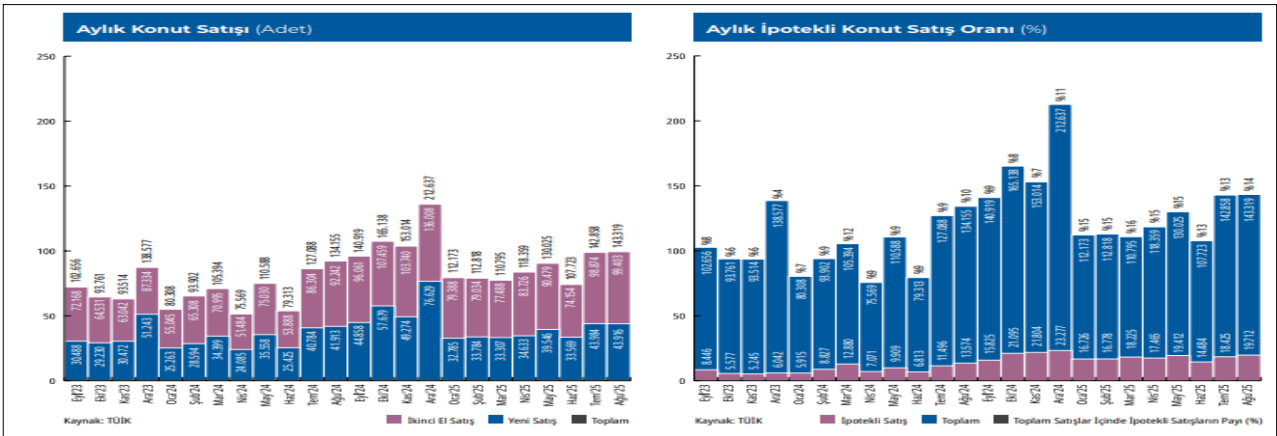
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

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

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

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 konumlanmaktadırlar.
- * Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı bir projede yer almaktadırlar.
- * 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 eksiltir/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 49 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)
Nar Global 0544 623 39 36	3+1 15. kat	180m²	22.250.000 TL	123.611 TL/m²
Ortalama				123.611 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/m ²)
Remax We 0553 105 15 73	2+1 3. kat	120m ²	11.850.000 TL	98.750 TL/m ²
Remax City 0507 350 51 50	3+1 23. kat	194m ²	17.170.000 TL	88.505 TL/m ²
Remax Smart 0539 397 06 56	3,5+1 Bahçe Katı	411m ²	28.750.000 TL	69.951 TL/m ²
Ortalama				85.735 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/m ²)
Coldwell Banker Masal 0531 310 67 82	3+1 6. kat	120m ²	9.250.000 TL	77.083 TL/m ²
Remax İkon 0532 471 28 50	1+1 4. kat	60m ²	4.600.000 TL	76.667 TL/m ²
Sahibinden	4+2 10. kat	230m ²	18.900.000 TL	82.174 TL/m ²
Ortalama				78.641 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)
Realty World Adalar 0532 507 36 66	1+1 2. kat	85m²	7.800.000 TL	91.765 TL/m²
Realty World Adalar 0532 507 36 66	2+1 5. kat	128m²	12.500.000 TL	97.656 TL/m²
Remax We 0532 212 50 29	3+1 3. kat	196m²	20.650.000 TL	105.357 TL/m²
Realty World Adalar 0532 507 36 66	4+1 6. kat	208m²	24.500.000 TL	117.788 TL/m²
Ortalama				103.142 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 5.kat	105m²	8.750.000 TL	83.333 TL/m²
Sahibinden 0532 274 92 25	2+1 12.kat	105m²	9.995.000 TL	95.190 TL/m²
Emarist Gayrimenkul 0532 063 71 06	3+1 11.kat	150m²	12.850.000 TL	85.667 TL/m²
Ortalama				88.063 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)
Maxima Gayrimenkul 0532 374 99 69	1+1 1. kat	60m²	6.950.000 TL	115.833 TL/m²
ARC Luxury Gayrimenkul 0532 257 48 42	2+1 Bahçe Katı	120m²	12.500.000 TL	104.167 TL/m²
ARC Luxury Gayrimenkul 0532 257 48 42	3+1 17.kat	148m²	15.000.000 TL	101.351 TL/m²
Ortalama				107.117 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)
Remax Lotus 0533 081 29 81	2+1 5.kat	124m²	6.900.000 TL	55.645 TL/m²
Ümit Keskin Gayrimenkul 0532 223 81 77	2.5+1 5.kat	124m²	6.500.000 TL	52.419 TL/m²
Redstone Platin Gayrimenkul 0532 312 01 87	1+1 16.kat	60m²	4.650.000 TL	77.500 TL/m²
Longway Gayrimenkul 0545 714 02 98	2+1 14.kat	97m²	7.200.000 TL	74.227 TL/m²
Ortalama				64.948 TL/m²

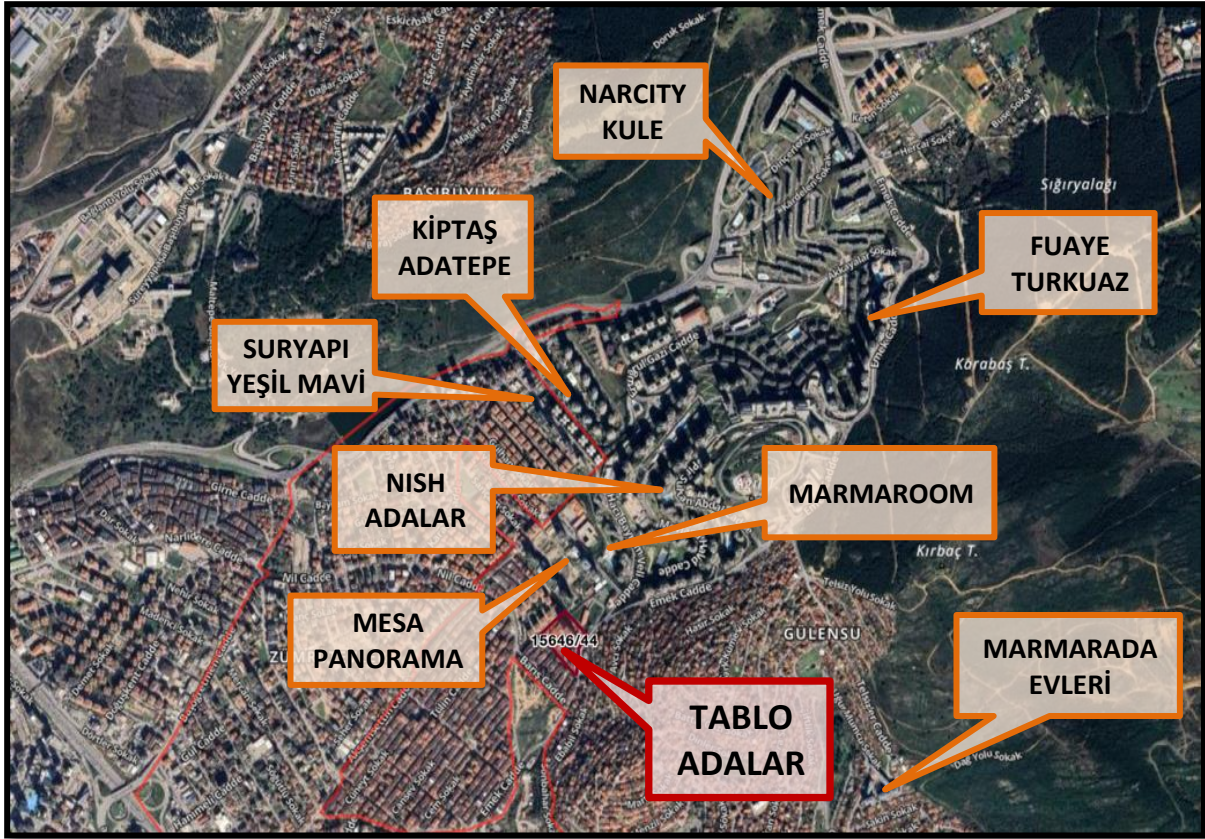
* **SURYAPI YEŞİL MAVİ**



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)
Sahibinden	2+1 Bahçe Katı	110m ²	10.300.000 TL	93.636 TL/m ²
Mar Gayrimenkul 0533 018 58 04	2+1 2.kat	108m ²	10.500.000 TL	97.222 TL/m ²
Turyap Premium 0555 603 00 75	1+1 12.kat	63m ²	6.050.000 TL	96.032 TL/m ²
Ortalama				95.630 TL/m ²

Konut Emsal Krokisi



Satılık Emsaller

1 HOMETOWN GAYRİMENKUL

Tel 0546 459 58 52

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 7. katta bulunan 1+1 planlı daire 65 m² olarak pazarlanmakta ve 7.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Site içi manzaralıdır.

SATILIK	65 .-M ²	7.000.000 .-TL	107.692	.-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	---------	---------------------

2 TABLO ADALAR SATIŞ OFİSİ

Tel 0536 906 00 94

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 13. katta bulunan 3+1 planlı daire 225 m² olarak pazarlanmakta ve 25.999.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Deniz ve adalar manzaralıdır.

SATILIK	225 .-M ²	25.999.000 .-TL	115.551	.-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	---------	---------------------

3 TABLO ADALAR SATIŞ OFİSİ

Tel 0536 906 00 94

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 1. katta bulunan 1+1 planlı daire 131 m² olarak pazarlanmakta ve 14.194.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	131	.-M ²	14.194.000	.-TL	108.351	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

4 ANKA GAYRİMENKUL

Tel 0532 454 63 03

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 2. katta bulunan 2+1 planlı daire 123 m² olarak pazarlanmakta ve 11.900.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Deniz ve adalar manzaralıdır.

SATILIK	123	.-M ²	11.900.000	.-TL	96.748	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

5 TABLO ADALAR SATIŞ OFİSİ

Tel 0536 906 00 94

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 18. katta bulunan 3+1 planlı daire 220 m² olarak pazarlanmakta ve 25.470.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	220	.-M ²	25.470.000	.-TL	115.773	.-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 25.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Deniz ve adalar manzaralıdır.

SATILIK	235	.-M ²	25.500.000	.-TL	108.511	.-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 REMAX MUTLU

Tel 0505 875 08 08

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nil Caddesi üzerinde, zemin kat 120 m² bodrum kat 80 m² toplam 200 m² olarak beyan edilen depolu dükkan 29.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	200	.-M ²	29.500.000	.-TL	147.500	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

2 HANEV GARYİEMNKUL

Tel 0533 897 12 03

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Handegül Sokağı üzerinde, 100 m² olarak beyan edilen dükkan 5.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	100	.-M ²	5.500.000	.-TL	55.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

3 ÖZKAN YAPI

Tel 0532 567 61 81

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sinem Sokak üzerinde, zemin kat 150 m² bodrum kat 100 m² toplam 250 m² olarak beyan edilen depolu dükkan 25.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	250	.-M ²	25.000.000	.-TL	100.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

4 COLDWELL BANKER EXPER

Tel 0 533 339 14 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda sokak cepheli, 200 m² olarak beyan edilen dükkan 30.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	200	.-M ²	30.000.000	.-TL	150.000	.-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 11.350.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	318	.-M ²	11.350.000	.-TL	35.692	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

6 VİZYON EMLAK

Tel 0543 965 63 89

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Tülin Caddesi üzerinde, 80 m² olarak beyan edilen dükkan 36.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	80 .-M ²	36.000 .-TL	450	.-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 40.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	145 .-M ²	40.000 .-TL	276	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-----	---------------------

8 DİYAR EMLAK

Tel 0537 469 19 01

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Akşemsettin Caddesi üzerinde, 25 m² olarak beyan edilen dükkan 27.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	25 .-M ²	27.000 .-TL	1.080	.-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------	---------------------

9 OFİS ÜSKÜDAR GAYRİMENKUL

Tel 0538 486 79 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yağmur Sokak üzerinde, 110 m² olarak beyan edilen dükkan 33.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	110 .-M ²	33.000 .-TL	300	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-----	---------------------

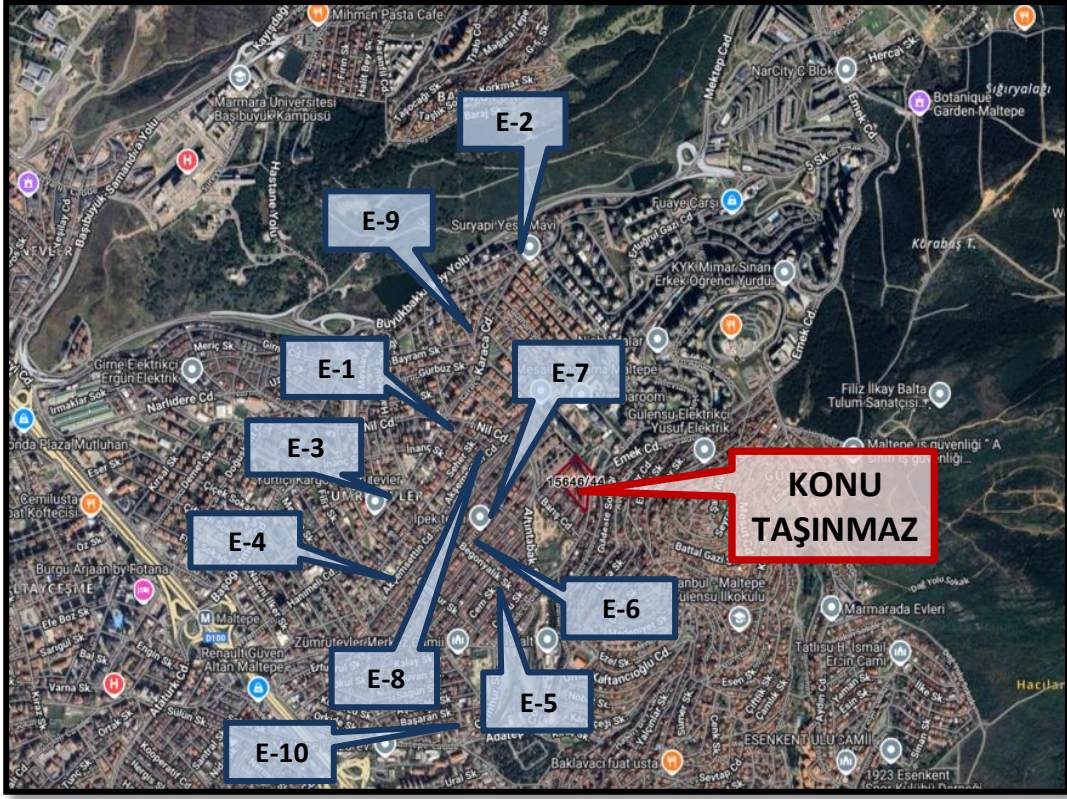
10 SÖĞÜT EMLAK

Tel 0553 163 97 98

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda E-5 Yoluna çok yakın konumda Anıt Sokak üzerinde, 145 m² kapalı kullanım alanlı ve 165 m² ön kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 95.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	145 .-M ²	95.000 .-TL	655	.-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 55.000.-TL/m² ile 125.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bu değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülmesi yapılmıştır. Dükkan birim m² değerinin 35.000.-TL/m² ile 150.000.-TL/m² gibi geniş bir skalada ve dükkan aylık kira birim m² değerinin 270.-TL/m² ile 1.100.-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	11.850.000	24.500.000	6.950.000	10.500.000
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)	180 123.611 ORTA BÜYÜK 8%	120 98.750 BENZER 0%	208 117.788 ORTA BÜYÜK 10%	60 115.833 ORTA KÜÇÜK -10%	108 97.222 BENZER 0%
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME						
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	17.Kat	15.Kat	3.Kat	6.Kat	1.Kat	2.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
MANZARA	DENİZ	DENİZ	ŞEHİR	UZAK DENİZ	SİTEİÇİ	SİTEİÇİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-19%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-7%	15%	6%	0%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	115.231	114.958	113.563	124.856	115.833	106.944

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		29.500.000 SATILIK BENZER 0%	5.500.000 SATILIK BENZER 0%	25.000.000 SATILIK BENZER 0%	30.000.000 SATILIK BENZER 0%	11.350.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	181 m2	200 147.500 BENZER 0%	100 55.000 ORTA KÜÇÜK -10%	250 100.000 BÜYÜK 15%	200 150.000 BENZER 0%	318 35.692 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 + BODRUM BENZER 0%	ZEMİN ORTA İYİ -10%	ZEMİN + BODRUM BENZER 0%	ZEMİN ORTA İYİ -10%	BODRUM KÖTÜ 10%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	SİTELİÇİ	CADDE İYİ -15%	SOKAK KÖTÜ 15%	SOKAK ORTA İYİ -5%	SOKAK ORTA İYİ -5%	SOKAK ÇOK KÖTÜ 25%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YENİ İNŞA EDİLMİŞ	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ 5%	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ 5%	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ 5%	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ 5%	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-20%	-20%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	10%	0%	-25%	75%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	84.800	88.500	60.500	100.000	112.500	62.461

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		36.000 KİRALIK BENZER 0%	40.000 KİRALIK BENZER 0%	27.000 KİRALIK BENZER 0%	33.000 KİRALIK BENZER 0%	95.000 KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	181 m2	80 450 KÜÇÜK -15%	145 276 BENZER 0%	25 1.080 ÇOK KÜÇÜK -30%	110 300 ORTA KÜÇÜK -10%	145 655 BENZER 0%
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 ORTA İYİ -10%	ZEMİN+1.KAT ORTA İYİ -5%	ZEMİN ORTA İYİ -10%	ZEMİN ORTA İYİ -10%	ZEMİN ORTA İYİ -10%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	SİTELİÇİ	CADDE ORTA İYİ -8%	CADDE ORTA İYİ -8%	CADDE ORTA İYİ -10%	SOKAK ORTA İYİ -5%	SOKAK ORTA İYİ -8%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YENİ İNŞA EDİLMİŞ	YENİ İNŞA BENZER 0%	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		-15%	-15%	-20%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-43%	7%	-60%	-5%	-38%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	335	257	295	432	285	406

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;

49 ADET KONUT NİTELİKLİ ÜNİTENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	796.076.000 TL
49 ADET KONUT NİTELİKLİ ÜNİTENİN TOPLAM VAKIF GYO A.Ş. 99/100 HİSSE DEĞERİ (.-TL)	788.118.000 TL
1 ADET TİCARİ NİTELİKLİ ÜNİTENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	15.350.000 TL
1 ADET TİCARİ NİTELİKLİ ÜNİTENİN TOPLAM VAKIF GYO A.Ş. 99/100 HİSSE DEĞERİ (.-TL)	15.197.000 TL
50 ADET ÜNİTENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	811.426.000 TL
50 ADET ÜNİTENİN TOPLAM VAKIF GYO A.Ş. 99/100 HİSSE DEĞERİ (.-TL)	803.315.000 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 ilgili 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 50 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN;

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

803.315.000 .-TL

(Sekiz Yüz Üç Milyon Üç Yüz On Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

963.978.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

50 ADET ÜNİTENİN DEĞER TABLOSU		
	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
50 ADET ÜNİTENİN 1/1 HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ (.-TL)	811.426.000 TL	973.711.200 TL
50 ADET ÜNİTENİN VAKIF GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ (.-TL)	803.315.000 TL	963.978.000 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.