

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	12.05.2026
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	1.06.2026
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.06.2026
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.06.2026
<b>RAPOR NO</b>	VKGYO-2605028
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	40 ADET KONUT VE 1 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ZÜMRÜTEVLER MAHALLESİ EMEK CADDESİ NO:77-83A ve 77-83B TABLO ADALAR PROJESİ
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme 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 40 adet konut ve 1 adet dükkanın değerleme tarihindeki Pazar ve 1 adet dükkanın anahtar teslim 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 40 adet konut ve 1 adet dükkan nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar ve 1 adet dükkanın Kira Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için VKGYO-2605028 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme 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 2 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	VKGYO-2503081	VKGYO-2510016	
<b>Rapor Tarihi</b>	30.06.2025	31.12.2025	
<b>Rapor Konusu</b>	58 ADET KONUT VE 1 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ	49 ADET KONUT VE 1 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Buket BOZACI Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Buket BOZACI Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	867.556.800	803.315.000	

## 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 :  
Kat No :  
Bağımsız Bölüm :  
Arsa Payı :  
Sayfa No :  
Cilt No :  
Yevmiye No :  
Tapu Tarihi :

EK- Mülkiyet Listesindedir.

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.06.2026 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 şeklini, 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

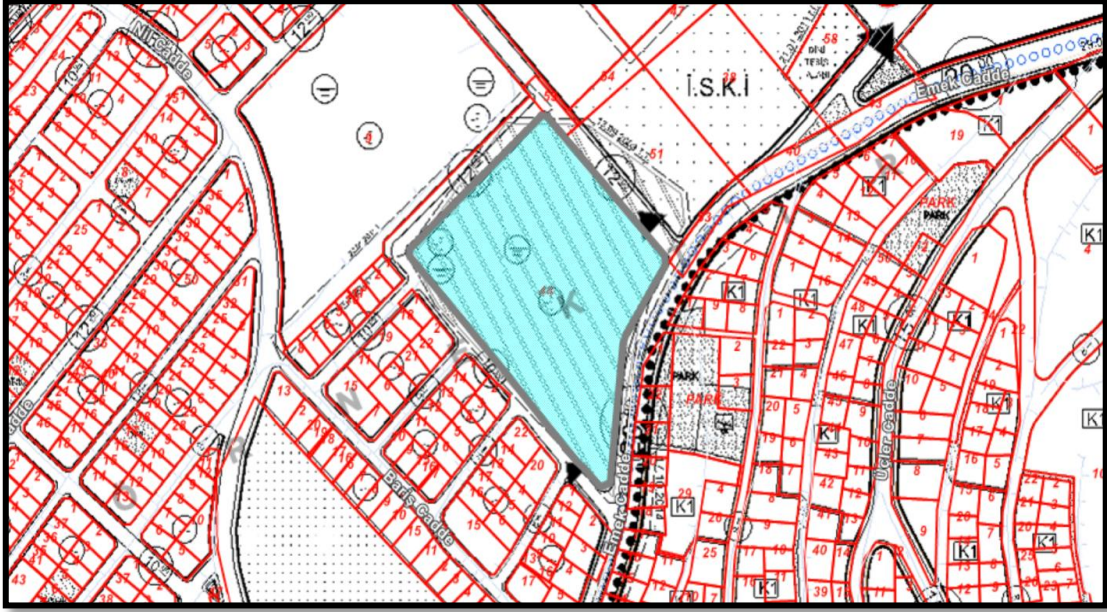
Değerlemeye konu taşınmazların 13.11.2023 tarihinde Kat İrtifakı tesisi işleminden mülkiyeti kurularak 99/100 hissesi VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne, 1/100 hissesi OBAKÖY GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT YATIRIM TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne tescil edilmiştir.

## 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, Yeňok: 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 değerlendirme 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 m<sup>2</sup> alana sahip 15646 ada 44 parselde inşa edilmiş olan Tablo Adalar Projesi kapsamında yer alan 40 adet konut ve 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümlerdir.

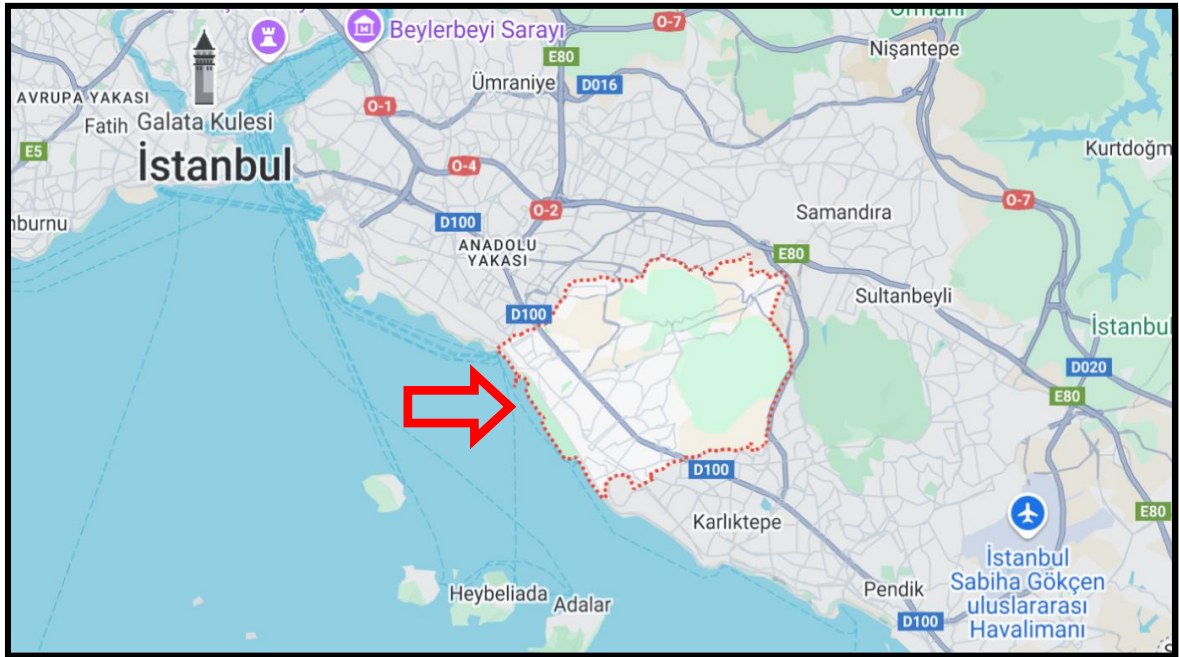
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 m<sup>2</sup> 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 1,5 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 <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar A Blok'ta konumlu 23 adet konut nitelikli taşınmazlar ve 1 adet dükkan nitelikli taşınmaz ve B Blok'ta konumlu 17 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.

### 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.



#### 4.1.2 - 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

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

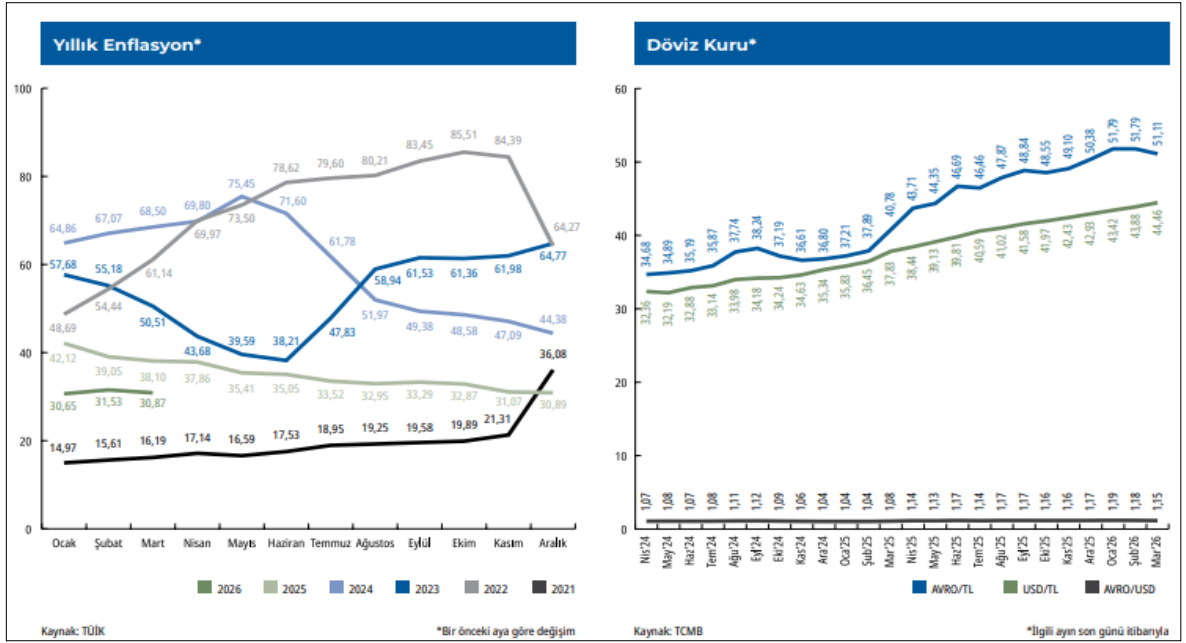
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaştırma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtiçinde ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılma risklerinin arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/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
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

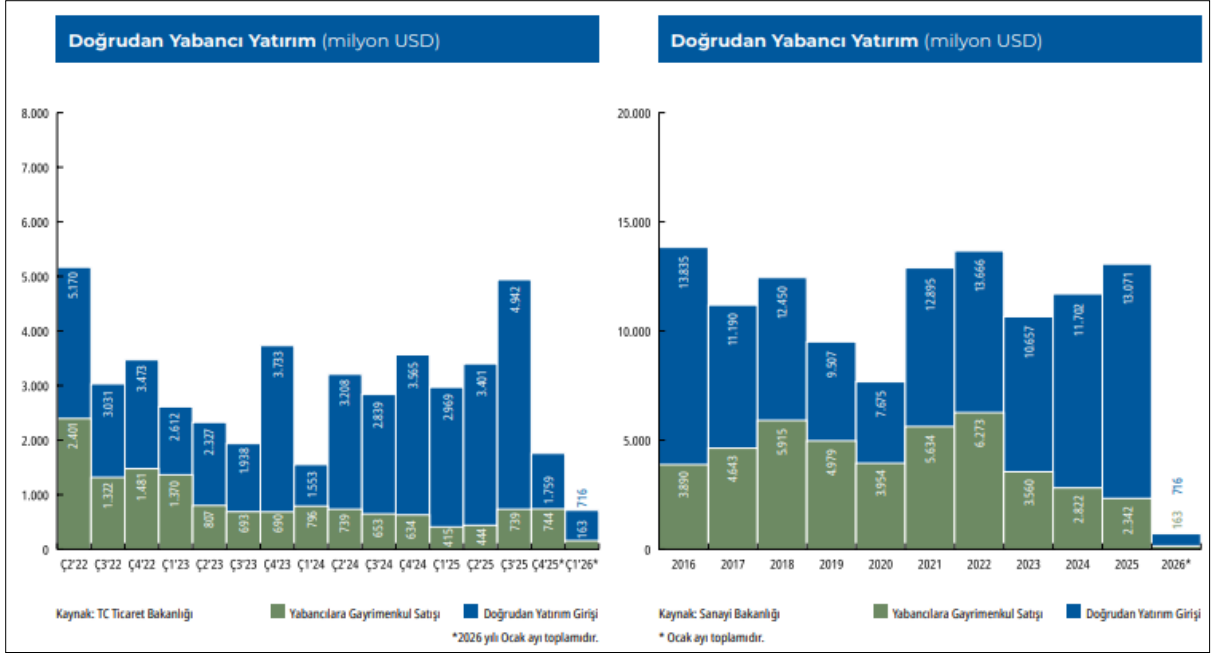
Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.  
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

### Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

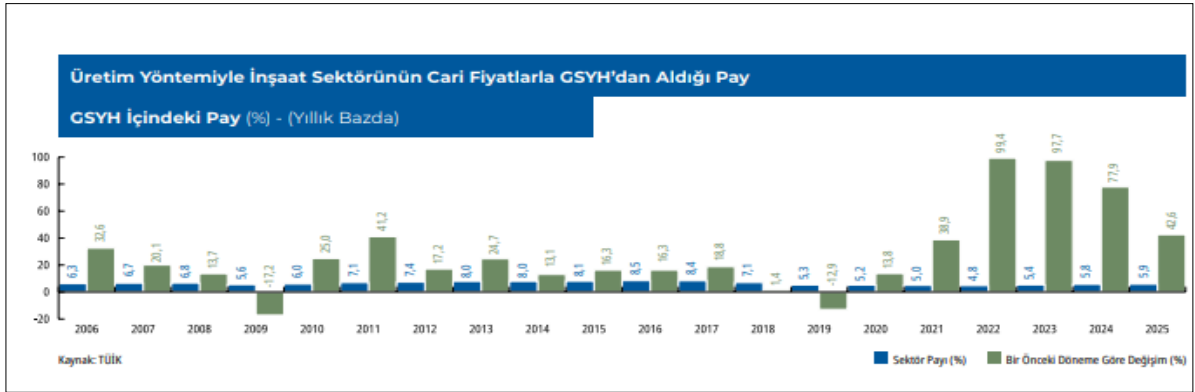
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

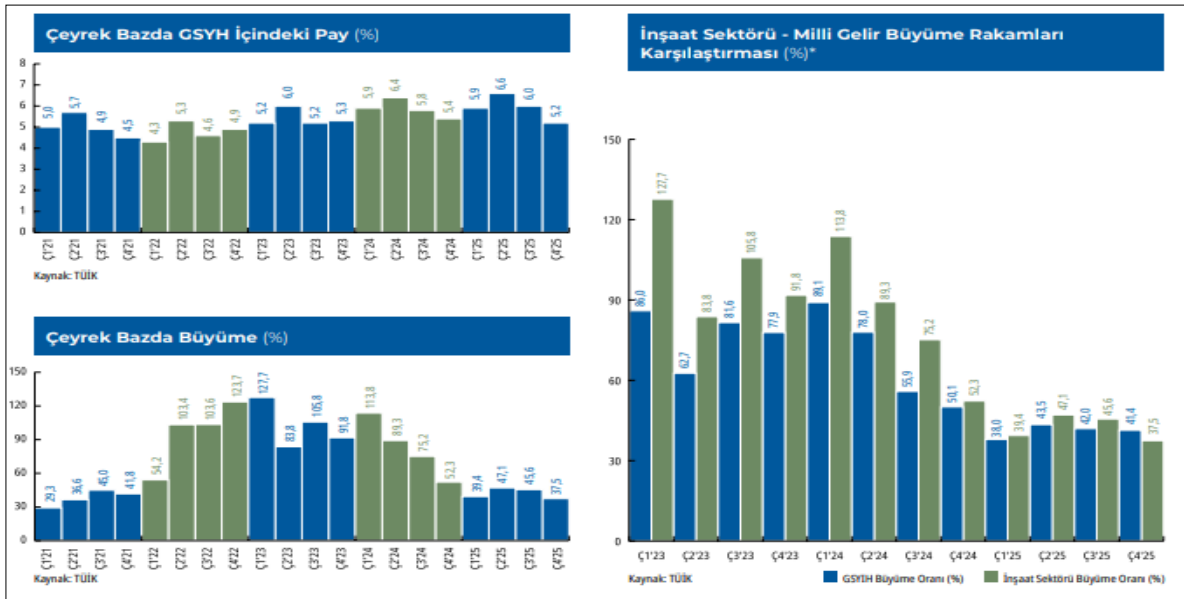
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görülmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

### **Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler**

2026 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,3 oranında gerileme kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %40,1 oranında gerilemiş ve 349.396 adet olmuştur. Bu rakam, 14 yıllık veri tarihinde kaydedilen birinci çeyrek satış rakamları arasında en yüksek üçüncü veri olarak dikkat çekmektedir.

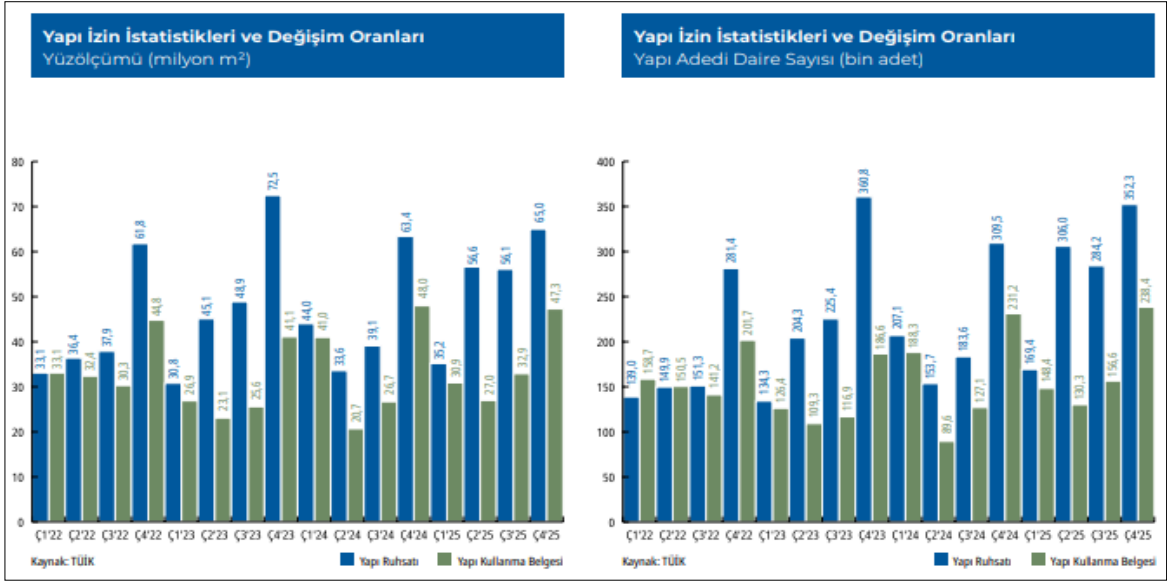
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken 2026 yılı birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi 5 puanlık düşüyle %26,8'e gerilemiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%3,4 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin tamamında reel değişim negatif bölgede iken İzmir'deki reel değişim -%5,0 ile ülke ortalamasının da gerisinde kalmıştır.

Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde bir hareket görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %32,2 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Mart itibarıyla -%1,9 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 48.323 TL/m<sup>2</sup> olurken; üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 79.396 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 52.510 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da ise 44.105 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %1,7 artış görülürken, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%1,2 oranında bir gerileme görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.579 adede ulaşırken ikinci el satışlar 241.817 adet olarak kaydedilmiştir. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2025 ortalaması olan %32,4'ün gerisinde kalmış ve %30,8 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2026 yılının ilk çeyreğinde 71.276 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %31,5 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2026 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %22,9'a ulaşarak son 34 ayın en yüksek verisi olmuştur. Konut kredisi faizlerindeki gerilemelerin ve sınırlamalarda yapılan değişikliklerin ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0 iken 2026 yılının ilk çeyreğinde %35,4'e gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk çeyreğinde yıllık %6,1 oranında bir gerilemeyle 278.120 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında düşüyle 4.165 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın ilk çeyreğinde %1,4 iken 2026 yılında %1,2'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 639 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.939 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.196 adetle Antalya ikinci sırayı, 239 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır.



### İnşaat Maliyet Endeksi

Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

ŞUBAT	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2026	2.244	11,53	25,71
2025	1.785	10,45	23,96
2024	1.440	19,70	70,01
2023	847	17,80	72,50
2022	491	21,84	90,31

Kaynak: TÜİK

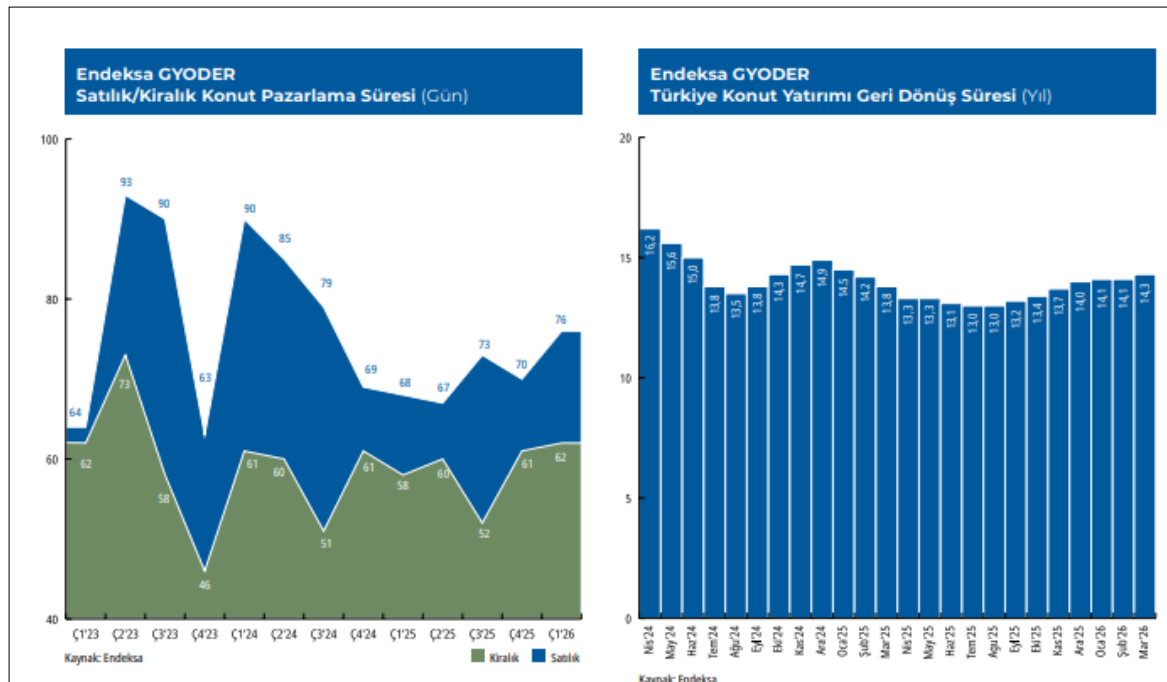
### İnşaat Maliyet Endeksi

Maliyet Gruplarına Göre Değişim

ŞUBAT	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2026	2.244	1.972	2.894
2025	1.785	1.594	2.241
2024	1.440	1.334	1.693
2023	847	862	810
2022	491	530	397

Kaynak: TÜİK

(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

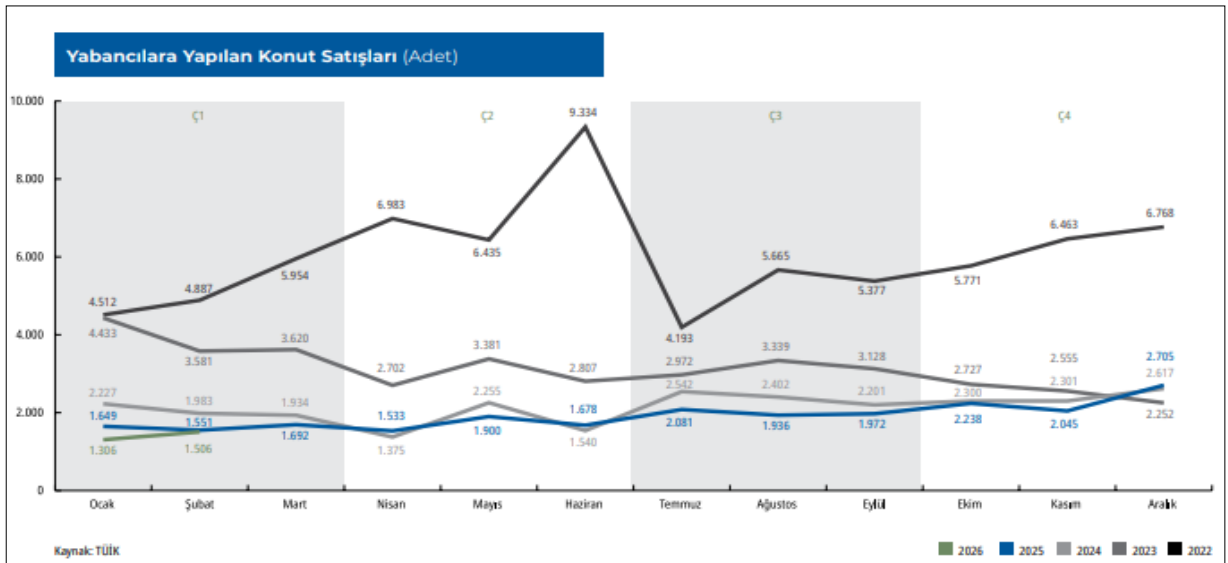
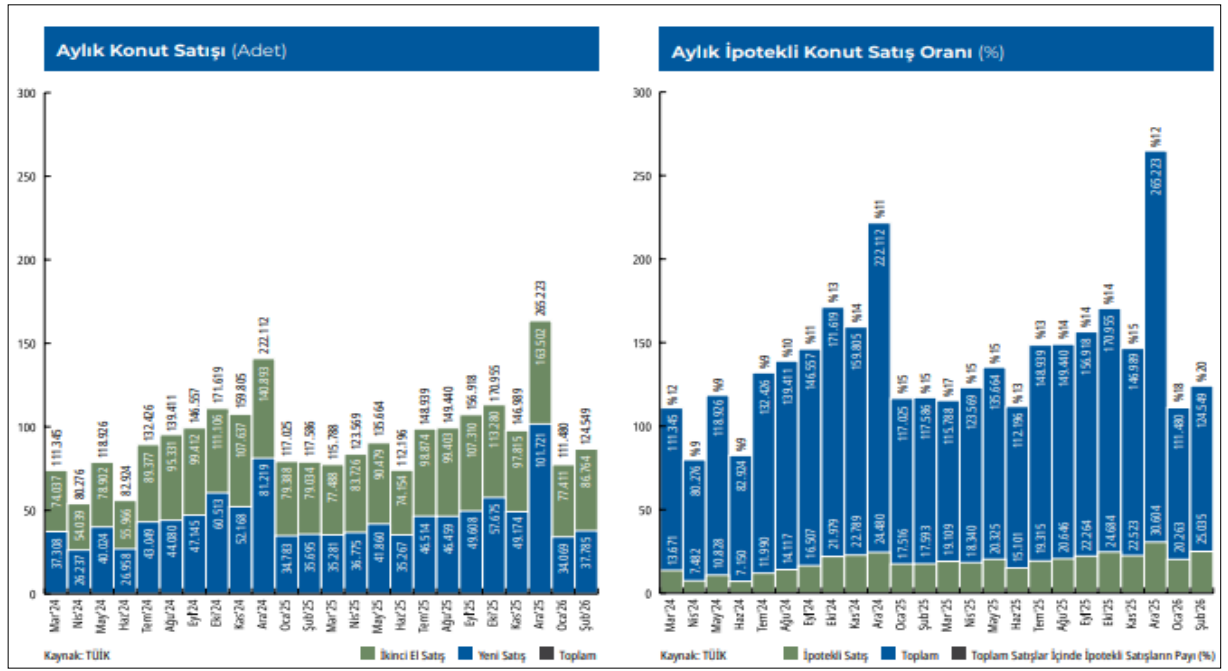


(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																
	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	71.854
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	164.175
<b>Toplam Satış</b>	<b>298.645</b>	<b>316.012</b>	<b>359.992</b>	<b>355.486</b>	<b>1.330.135</b>	<b>295.704</b>	<b>282.126</b>	<b>418.394</b>	<b>553.536</b>	<b>1.549.760</b>	<b>350.399</b>	<b>371.429</b>	<b>455.297</b>	<b>583.167</b>	<b>1.760.292</b>	<b>236.029</b>
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	45.298

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilere kat karlılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.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 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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 değerlendirme çalışmasında; Tablo Adalar bünyesindeki 40 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/m <sup>2</sup> )
Remax Time-2 0 (531) 812 52 37	3+1 1. kat	180m <sup>2</sup>	21.450.000 TL	119.167 TL/m <sup>2</sup>
New Start Gayrimenkul 0 (545) 387 74 42	2+1 5. kat	110m <sup>2</sup>	16.685.000 TL	151.682 TL/m <sup>2</sup>
Remax Cadde 0 (532) 586 86 61	2+1 3. kat	115m <sup>2</sup>	15.500.000 TL	134.783 TL/m <sup>2</sup>
Remax Yasmin 0 (532) 788 80 02	4+1 Bahçe Katı	180m <sup>2</sup>	26.500.000 TL	147.222 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>138.213 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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 <sup>2</sup> )
Academy Cadde 2 0 (535) 957 14 85	1+1 5. kat	70m <sup>2</sup>	8.300.000 TL	118.571 TL/m <sup>2</sup>
Remax Cadde 0 (532) 586 86 61	3+1 2. kat	170m <sup>2</sup>	28.750.000 TL	169.118 TL/m <sup>2</sup>
Remax Smart 0539 397 06 56	3,5+1 Bahçe Katı	165m <sup>2</sup>	30.300.000 TL	183.636 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>157.108 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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 <sup>2</sup> )
Satiroğlu İnşaat 0 (532) 564 71 84	3+1 1. kat	124m <sup>2</sup>	8.950.000 TL	72.177 TL/m <sup>2</sup>
Remax İkon 0532 471 28 50	1+1 4. kat	60m <sup>2</sup>	4.600.000 TL	76.667 TL/m <sup>2</sup>
Sahibinden	4+2 10. kat	230m <sup>2</sup>	18.900.000 TL	82.174 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>77.006 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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/m <sup>2</sup> )
Sahibinden 0533 226 49 06	2+1 6. kat	130m <sup>2</sup>	14.500.000 TL	111.538 TL/m <sup>2</sup>
Nish Adalar Emlak 0 (507) 427 18 26	1+1 6. kat	83m <sup>2</sup>	9.800.000 TL	118.072 TL/m <sup>2</sup>
Remax We 0532 212 50 29	3+1 3. kat	196m <sup>2</sup>	23.750.000 TL	121.173 TL/m <sup>2</sup>
Coldwell Banker Major 0 (544) 404 38 58	3+1 13. kat	196m <sup>2</sup>	21.450.000 TL	109.439 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>115.056 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **KIPTAŞ 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/m <sup>2</sup> )
Çiğdem Gayrimenkul 0532 357 40 71	2+1 3.kat	105m <sup>2</sup>	9.400.000 TL	89.524 TL/m <sup>2</sup>
Remax We 2 0 (534) 730 21 97	3+1 5.kat	150m <sup>2</sup>	14.500.000 TL	96.667 TL/m <sup>2</sup>
KW Boğaziçi 0 (532) 436 79 78	2+1 11.kat	105m <sup>2</sup>	11.700.000 TL	111.429 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>99.206 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **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/m <sup>2</sup> )
Global House Gayrimenkul 0 (536) 346 53 83	1+1 7. kat	65m <sup>2</sup>	7.700.000 TL	118.462 TL/m <sup>2</sup>
Academy Cadde 0 (533) 284 19 03	2+1 12. kat	98m <sup>2</sup>	12.100.000 TL	123.469 TL/m <sup>2</sup>
ARC Luxury Gayrimenkul 0532 257 48 42	3+1 17.kat	148m <sup>2</sup>	16.200.000 TL	109.459 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>117.130 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **MARMAROOM**



Marmaroom Evleri, 13.000m<sup>2</sup> 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/m <sup>2</sup> )
Ogen Emlak 0 (544) 349 99 34	2+1 4.kat	95m <sup>2</sup>	7.750.000 TL	81.579 TL/m <sup>2</sup>
Realty World Adalar 0 (533) 502 24 14	1+1 2.kat	65m <sup>2</sup>	6.450.000 TL	99.231 TL/m <sup>2</sup>
Önem Gayrimenkul 0 (546) 501 96 83	3.5+1 11.kat	187m <sup>2</sup>	12.500.000 TL	66.845 TL/m <sup>2</sup>
Boğaziçi-2 0 (505) 450 79 21	2+1 15.kat	125m <sup>2</sup>	9.350.000 TL	74.800 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>80.614 TL/m<sup>2</sup></b>

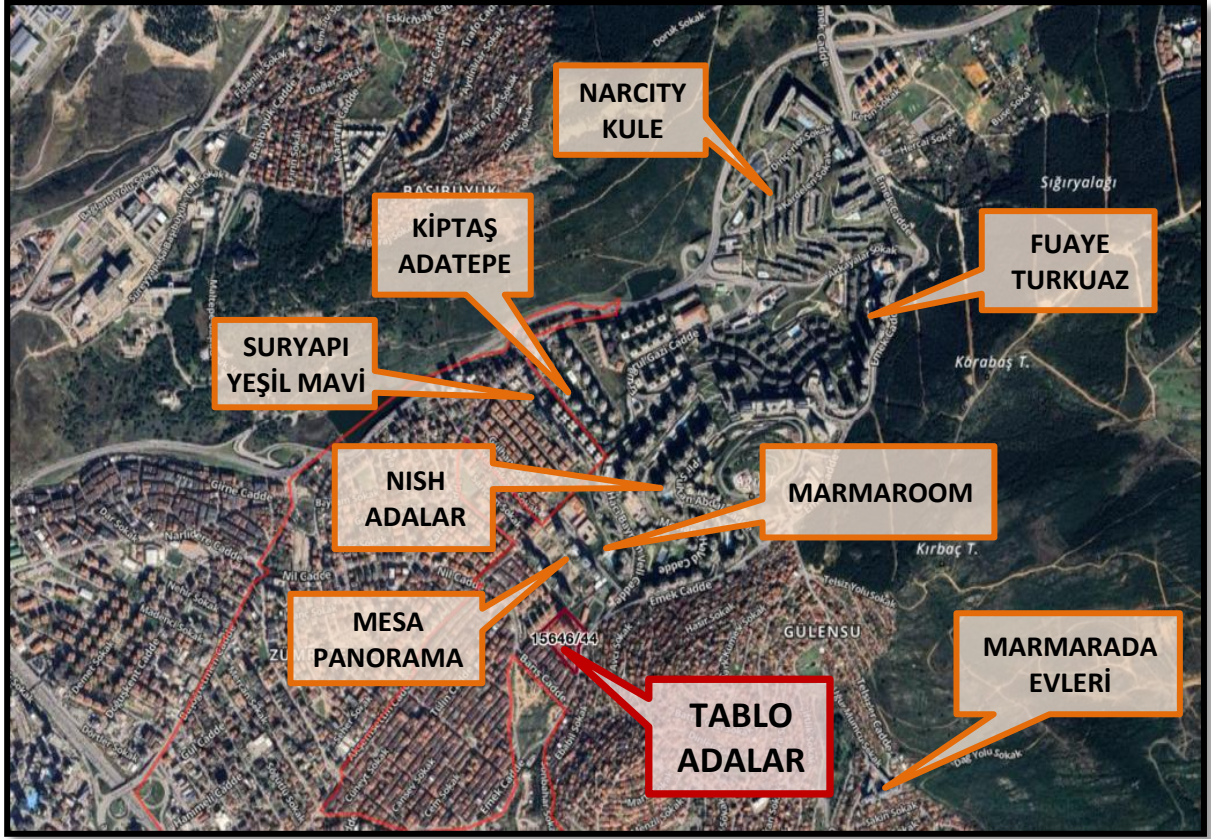
\* **SURYAPI YEŞİL MAVİ**



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 <sup>2</sup> )
Coldwell Banker Zen 0 (532) 595 48 24	2+1 3. kat	142m <sup>2</sup>	13.900.000 TL	97.887 TL/m <sup>2</sup>
Albuyur Gayrimenkul 0 (532) 627 70 26	3+1 16.kat	173m <sup>2</sup>	18.200.000 TL	105.202 TL/m <sup>2</sup>
Turyap Premium 0 (555) 603 00 75	1+1 12.kat	63m <sup>2</sup>	6.050.000 TL	96.032 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				<b>99.707 TL/m<sup>2</sup></b>

## Konut Emsal Krokisi



## Satılık Emsaller

### 1 ANKA GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 454 63 03

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 4. katta bulunan 3+1 planlı daire 239 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta ve 27.068.400.-TL satış bedeli istenmektedir. Deniz ve adalar manzaralıdır.

<b>SATILIK</b>	239	.-M <sup>2</sup>	27.068.400	.-TL	113.257	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

### 2 ANKA GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 454 63 03

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 3. katta bulunan 3+1 planlı daire 242 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta ve 27.419.400.-TL satış bedeli istenmektedir. Deniz ve adalar manzaralıdır.

<b>SATILIK</b>	242	.-M <sup>2</sup>	27.419.400	.-TL	113.303	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

### 3 ABC KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 292 84 46

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 5. katta bulunan 2+1 planlı daire 139 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta ve 12.900.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Deniz ve adalar manzaralıdır.

<b>SATILIK</b>	139	.-M <sup>2</sup>	12.900.000	.-TL	92.806	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

### 4 ANKA GAYRİMENKUL

Tel 0 (530) 369 26 52

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 4. katta bulunan 1+1 planlı daire 120 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta ve 16.560.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Deniz ve adalar manzaralıdır.

<b>SATILIK</b>	120	.-M <sup>2</sup>	16.560.000	.-TL	138.000	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

### 5 ANKA GAYRİMENKUL

Tel 0 (542) 454 77 76

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede zemin katta bulunan 1+1 planlı daire 178 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta ve 18.623.700.-TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	178	.-M <sup>2</sup>	18.623.700	.-TL	104.628	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

### Ticari Satılık/Kiralık Emsaller

#### 1 REMAX MUTLU

Tel 0505 875 08 08

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nil Caddesi üzerinde, zemin kat 120 m<sup>2</sup> bodrum kat 80 m<sup>2</sup> toplam 200 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen depolu dükkan 27.800.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	200	.-M <sup>2</sup>	27.800.000	.-TL	139.000	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

#### 2 ADIM GAYRİMENKUL

Tel 0 (507) 245 30 42

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Akşemsettin Caddesi üzerinde, zemin kat 45 m<sup>2</sup> bodrum kat 25 m<sup>2</sup> toplam 70 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen depolu dükkan 14.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	70	.-M <sup>2</sup>	14.000.000	.-TL	200.000	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	------------	------	---------	---------------------

### 3 JUST GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 177 85 58

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kiptaş Adatepe projesinde cadde üzerinde, 135 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkan 22.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	135	.-M <sup>2</sup>	22.500.000	.-TL	166.667	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

### 4 DİYAR EMLAK

Tel 0 (541) 557 21 36

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Akşemsettin Caddesi cepheli, 140 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkan 13.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	140	.-M <sup>2</sup>	13.500.000	.-TL	96.429	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

### 5 WEN GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 477 76 60

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Tülin Caddesi üzerinde, 330 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen depolu dükkan 32.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	330	.-M <sup>2</sup>	32.000.000	.-TL	96.970	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

### 6 GÜNERİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (535) 102 72 65

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Begonyalık Sokak üzerinde, 200 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkan 80.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	200	.-M <sup>2</sup>	80.000	.-TL	400	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

### 7 RED PARTNERS CENTER

Tel 0 (532) 340 96 64

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Begonyalık Sokak üzerinde, 180 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkan 85.000.-TL bedel ile kiralıktır. Taşınmazın 40 m<sup>2</sup> açık kullanım alanı bulunmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	180	.-M <sup>2</sup>	85.000	.-TL	472	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

### 8 REMAX LOTUS

Tel 0 (536) 777 58 44

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Barış Caddesi üzerinde, 60 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkan 40.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	60	.-M <sup>2</sup>	40.000	.-TL	667	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

## 9 ÜÇLER GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 353 75 69

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Emek Caddesi üzerinde, zemin kat 160 m<sup>2</sup> ve depo 140 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen toplam 300 m<sup>2</sup> dükkan 100.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	300 .-M <sup>2</sup>	100.000 .-TL	333	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------

## 10 SATIROĞLU İNŞAAT

Tel 0 (532) 564 71 84

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Firuz Çıkılmaz Sokak üzerinde, 400 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkan 185.000.-TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	400 .-M <sup>2</sup>	185.000 .-TL	463	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------

## Ticari Emsal Krokisi



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 67.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 184.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bu değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülmesi yapılmıştır. Dükkan birim m<sup>2</sup> değerinin 95.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 200.000.-TL/m<sup>2</sup> gibi geniş bir skalada ve dükkan aylık kira birim m<sup>2</sup> değerinin 330.-TL/m<sup>2</sup> ile 670.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede ticariler için konum, alan, cephe vb. niteliklerine göre birim m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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		15.500.000	8.300.000	23.750.000	12.100.000	18.200.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	109,71 (Satışa Esas Brüt Alan 149,20m <sup>2</sup> )	115 134.783 BENZER 0%	60 138.333 ORTA KÜÇÜK -10%	196 121.173 ORTA BÜYÜK 10%	98 123.469 ORTA KÜÇÜK -3%	173 105.202 ORTA BÜYÜK 8%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%
KAT	17.Kat	2.Kat KÖTÜ 15%	5.Kat ORTA KÖTÜ 10%	2.Kat KÖTÜ 15%	12.Kat ORTA KÖTÜ 5%	16.Kat BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	DENİZ	DENİZ BENZER 0%	ŞEHİR ORTA KÖTÜ 10%	UZAK DENİZ ORTA KÖTÜ 5%	DENİZ BENZER 0%	DENİZ BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-18%	-10%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-5%	-5%	13%	-8%	3%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>123.500</b>	<b>128.043</b>	<b>131.417</b>	<b>136.320</b>	<b>113.592</b>	<b>108.358</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK - TİCARİ BİRİM						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
SATIŞ FİYATI		27.800.000	14.000.000	22.500.000	13.500.000	32.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	181 m2	120	70	135	140	330
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		231.667	200.000	166.667	96.429	96.970
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	BENZER	ÇOK BÜYÜK
		-10%	-15%	-7%	-7%	24%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	2.Bodrum - 1.Bodrum Kat- 5.Bodrum Kat	ZEMİN + BODRUM	ZEMİN + BODRUM	ZEMİN + BODRUM	ZEMİN	ZEMİN + BODRUM
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ	BENZER
		0%	0%	0%	-10%	0%
CEPHE	SİTEİÇİ	CADDE	CADDE	CADDE	CADDE	CADDE
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
		-20%	-15%	-20%	-15%	-15%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	KÖTÜ	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	12%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER	YENİ İNŞA EDİLMİŞ	5-10 YILLIK	YENİ İNŞA	5-10 YILLIK	11-15 YILLIK	5-10 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		5%	0%	5%	10%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-5%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-50%	-45%	-25%	-27%	-11%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>101.500</b>	<b>115.833</b>	<b>110.000</b>	<b>125.000</b>	<b>70.393</b>	<b>86.303</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK - TİCARİ BİRİM						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9	EMSAL-10
KİRA FİYATI		80.000	85.000	40.000	100.000	185.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	181 m <sup>2</sup>	200	220	60	300	400
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		400	386	667	333	463
		BÜYÜK	BÜYÜK	KÜÇÜK	ÇOK BÜYÜK	ÇOK BÜYÜK
		11%	11%	-15%	25%	28%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN (dekorasyon)	DÜKKAN ORTA KÖTÜ	DÜKKAN ORTA KÖTÜ	DÜKKAN ORTA KÖTÜ	DÜKKAN ORTA KÖTÜ	DÜKKAN ORTA KÖTÜ
		10%	10%	10%	10%	10%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	2.Bodrum - 1.Bodrum Kat	ZEMİN ORTA İYİ	ZEMİN ORTA İYİ	ZEMİN ORTA İYİ	ZEMİN + BODRUM BENZER	ZEMİN ORTA İYİ
		-10%	-10%	-10%	0%	-10%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	SİTELİÇİ	SOKAK ORTA İYİ	SOKAK ORTA İYİ	CADDE ORTA İYİ	CADDE ORTA İYİ	SOKAK ORTA İYİ
		-10%	-10%	-15%	-20%	-8%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
		5%	5%	0%	5%	-5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YENİ İNŞA EDİLMİŞ	11-15 YILLIK ORTA KÖTÜ	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ	21-25 YILLIK ORTA KÖTÜ	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ	5-10 YILLIK ORTA KÖTÜ
		5%	5%	10%	5%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-9%	-11%	-42%	3%	-2%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>377</b>	<b>362</b>	<b>344</b>	<b>387</b>	<b>343</b>	<b>451</b>

A blok 199 numaralı bağımsız bölümün iç dekorasyonu yapılarak iç tefrişatıyla birlikte kiraya verileceği bilgisi edinilmiş olup değerlemede bu duruma dikkat edilmiştir.

## 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 gayrimenkulun 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;

40 ADET KONUT NİTELİKLİ ÜNİTENİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	702.630.000 TL
40 ADET KONUT NİTELİKLİ ÜNİTENİN TOPLAM VAKIF GYO A.Ş. 99/100 HİSSE DEĞERİ (-.TL)	695.603.700 TL
1 ADET TİCARİ NİTELİKLİ ÜNİTENİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	18.372.000 TL
1 ADET TİCARİ NİTELİKLİ ÜNİTENİN TOPLAM VAKIF GYO A.Ş. 99/100 HİSSE DEĞERİ (-.TL)	18.188.280 TL
41 ADET ÜNİTENİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	721.002.000 TL
41 ADET ÜNİTENİN TOPLAM VAKIF GYO A.Ş. 99/100 HİSSE DEĞERİ (-.TL)	713.791.980 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 ulaşılmaya 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 m<sup>2</sup> değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> 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 Gereklere 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 gereklere 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.

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

Rapora konu 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 fıkrada 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 41 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN;**

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

**713.791.980 .-TL**

**(Yedi Yüz On Üç Milyon Yedi Yüz Doksan Bir Bin Dokuz Yüz Seksen Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**856.550.376 .-TL**

Kıymet takdir edilmiştir.

41 ADET ÜNİTENİN DEĞER TABLOSU		
	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
41 ADET ÜNİTENİN 1/1 HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ (.-TL)	721.002.000 TL	865.202.400 TL
41 ADET ÜNİTENİN VAKIF GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ (.-TL)	713.791.980 TL	856.550.376 TL

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Çiğdem HATACIKOĞLU**  
SPK Lisans No: 411409



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**  
SPK Lisans No: 405453



**Eren KURT**  
SPK Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.