



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ
CEVİZLİ MAHALLESİ
16197 ADA 22 PARSEL
ÜZERİNDE KONUMLU
NUVO DRAGOS PROJESİ
397 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜME İLİŞKİN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Özderici Gyo

25-195
Aralık, 2025



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	25-195
Sözleşme Tarihi	21.11.2025
Rapor Tarihi	26.12.2025
Değerleme Tarihi	25.12.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, 16197 Ada 22 Parsel Üzerinde Konumlu Nuvo Dragos Projesi Bünyesindeki 397 Adet Taşınmazın SPK Mevzuatı Gereği, Güncel Rayiç Değerlerinin Tespitine Yönelik Değerleme Raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Mahalle	Cevizli
Ada/Parsel Numarası	16197/22
Anagayrimenkul Niteliği	A Blok 32 Katlı B Blok 22 Katlı C Blok 22 Katlı D Blok 22 Katlı E Blok 12 Katlı Betonarme Bina ve Arsası F Blok Natamam
Anagayrimenkul Yüzölçümü (m ²)	28.072,17
İmar Durumu	Ticaret Alanı
Mülkiyet Bilgisi	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Mevcut Kullanım Durumu	Ticaret+Konut Projesi
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER	
397 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri	5.667.303,00

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi	6
1.2 Rapor Numarası	6
1.3 Rapor Türü	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar	6
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	6
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	7
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	8
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	8
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4 Uygunluk Beyanı	9
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	10
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	10
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	10
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	15
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	16
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	17
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	18
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	20
4.1 Global Ekonomik Görünüm	20
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	21
4.3 Demografik Veriler.....	25
4.4 Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi.....	27
4.5 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi	30
4.6 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi.....	36
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	37
5.1 Bölge Analizi	37
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	40
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	42
5.4 İmar Durum Bilgileri	51
5.5 Yasal İzin ve Belgeler	52
5.6 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	53
5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	53
5.8 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	62
5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	62
5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	62
5.11 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	62

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	62
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	62
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	63
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	63
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	63
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	64
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	64
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	64
6.3 Emsal Araştırması	64
6.3.1 Satılık Konut Emsal Araştırması	64
6.3.2 Kiralık Konut Emsal Araştırması	67
6.3.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması.....	70
6.3.4 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması	72
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	74
6.5 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri	74
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	75
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	75
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..	75
7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	76
7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	76
7.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	76
7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	76
7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	77
8. SONUÇ	78
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	78
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	78
RAPOR EKLERİ:	79

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

26.12.2025

1.2 Rapor Numarası

25-195

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi bünyesindeki 397 adet bağımsız bölümün güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

25.12.2025

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Esra DERE ve Değerleme Uzmanı Gözde GEYİK VARLI tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiş ve onaylanmıştır.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGİP (Milli Emlak ve Gecekondular İslah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında imzalanan 25.11.2025 tarih ve 2025/067 nolu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. Maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimiz tarafından hazırlanmış rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

Rapor Bilgileri	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Rapor Numarası	19.12-446	20.12-218	21.12-221
Raporu Hazırlayanlar	Samed YALÇIN	Samed YALÇIN	Nursel YAZGAN
	Hasan Serhat BERKLİ	Hasan Serhat BERKLİ	Hasan Serhat BERKLİ
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz Aluç	Yılmaz Aluç	Yılmaz Aluç
Takdir Edilen Değer	565 adet bağımsız bölüm toplam değer: 459.611.000,00 ₺	490 adet bağımsız bölüm toplam değer: 436.702.000,00 ₺	434 adet bağımsız bölüm toplam değer: 952.712.000,00 ₺

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Büyükdere Caddesi Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9 No: 25 34330 Levent / İstanbul

Şirket Amacı: Özderici GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

Özderici GYO, gayrimenkul sektöründe arazi geliştirme, proje geliştirme ve kentsel dönüşüm alanlarında, nitelikli projeleri geliştirmeyi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere öncelikli konut sektörüne odaklanmayı planlamaktadır.

Küresel bir vizyon ve çevreci misyonla yatırım yapan Özderici GYO'nun nihai hedefi, sektöründe ve ülke ekonomisinde artı değer yaratan projelerle ortaklarına verimli ve kârlı bir portföy sunmaktır.

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi bünyesindeki 397 adet bağımsız bölümün güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Taşınmazlara yönelik tapu kayıt belgeleri Müşteri tarafından temin edilmiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibarıyla yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları , mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası müşteride kalmak üzere iki nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esaslarının değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.
- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2025'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2024, 2025 ve 2026 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM									
Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5,0	0,1
	2025	3,2	1,2	2,0	2,4	0,6	6,6	4,8	1,1
	2026	3,1	1,1	2,1	1,9	1,0	6,2	4,2	0,6
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,5	5,0	-0,2
	2025	3,2	1,3	2,0	2,4	0,7	6,7	5,0	1,3
	2026	2,9	1,2	1,7	1,7	0,5	6,2	4,4	0,9
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5,0	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4,0	0,8

Kaynak: IMF 2025 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2025 Aralık ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2025 Haziran ayı Görünüm Raporu

2024, 2025 ve 2026 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Bölgeler	2024	2025	2026
Dünya Mal Ticaret Hacmi	2,8	2,4	0,5
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	2,3	-3,1	-1,0
Güney Amerika	6,2	2,4	-1,9
Avrupa	-1,7	0,7	2,0
Asya	8,0	5,3	0,0
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	4,7	-4,9	-5,8
Güney Amerika	6,0	8,8	-0,6
Avrupa	-2,3	2,4	0,8
Asya	5,1	5,7	2,7

Kaynak: DTÖ (Ekim 2025)

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Reel Değişim (%)	2024	2025	2026
Küresel Ticaret Hacmi	3,3	3,2	3,1
İhracat			
Gelişmiş Ülkeler	1,8	2,1	1,7
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	6,5	5,9	3,3
İthalat			
Gelişmiş Ülkeler	2,1	3,1	1,3
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	5,6	4,3	4,0

Kaynak: IMF (Ekim 2025)

Kaynak: DTÖ (Ekim 2025)

Kaynak: IMF (Ekim 2025)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

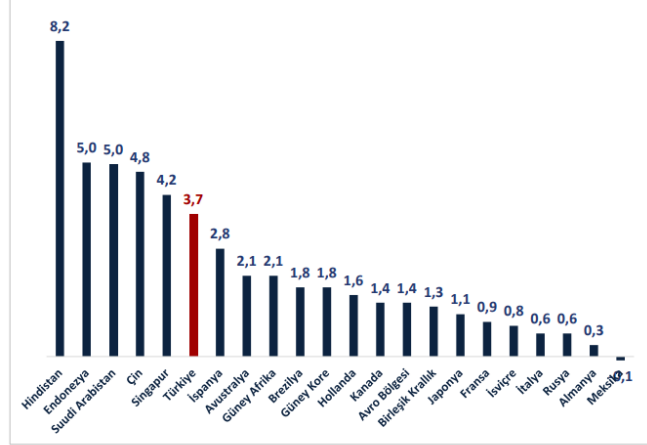
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2025'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde %3,7 oranında büyüme sergilemiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri

- Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde %3,7 oranında büyümüştür.

Verisi Açıklanan G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (% , 2025 Ç3)



Kaynak: S&P Global, EIU, Eurostat, ABD BEA, Avustralya İstatistik Bürosu

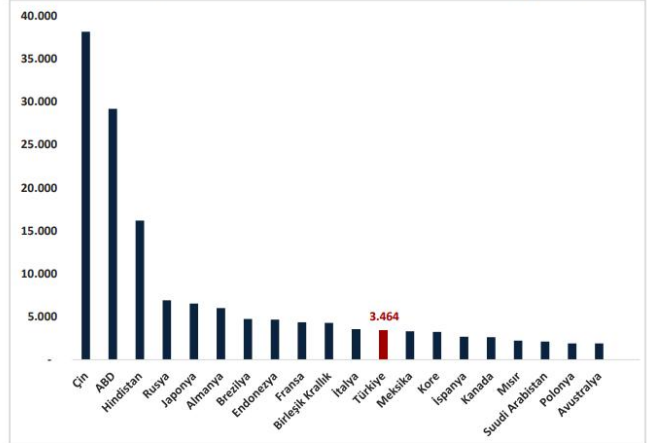
2024 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 12. Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi

- Türkiye, Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında, 2024 yılı itibarıyla dünyanın 12'nci, Avrupa'nın 5'inci büyük ekonomisidir.

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesi, GSYH)



Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür.

Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür.

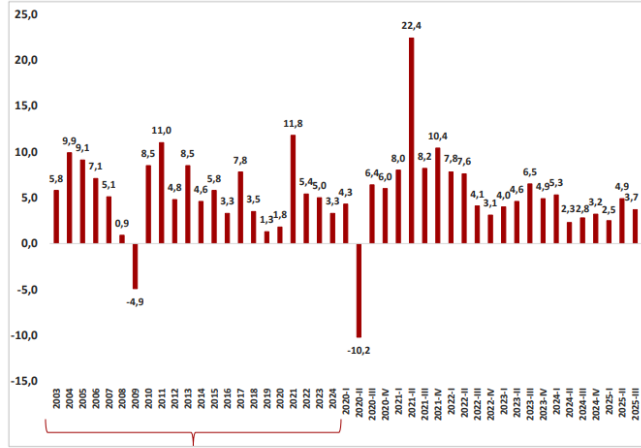
2002-2024 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2002-2024 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır.

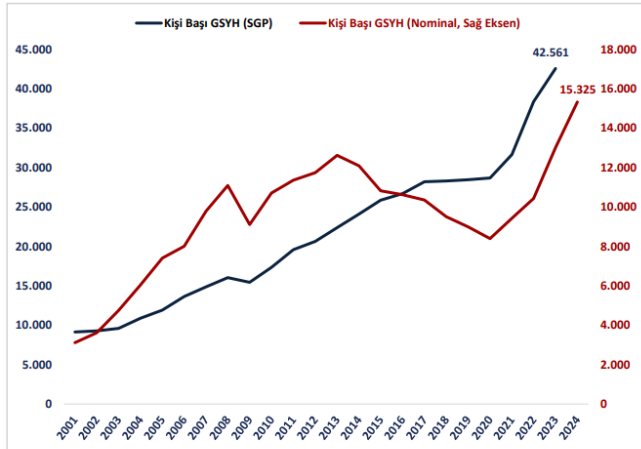
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Kişi Başına Düşen GSYH

- Kişi başına düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başına düşen GSYH 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Ekim ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı Ekim ayında 185 bin artışla 32 milyon 772 bin, istihdam oranı ise 0,2 puanlık artışla %49,2 olmuştur.

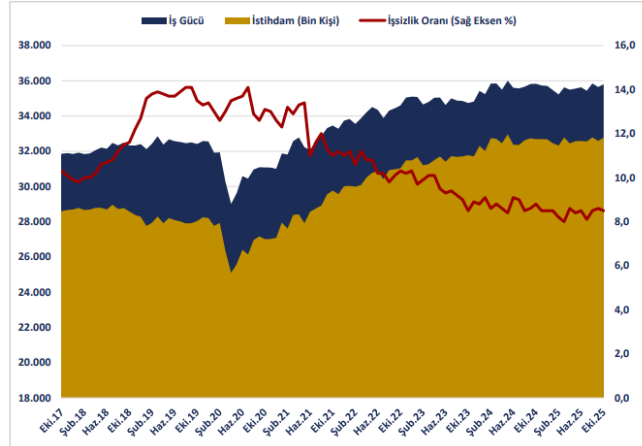
2025 yılı Ekim ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,8, Fransa'da %7,67 ve İtalya'da %6,0 düzeyinde gerçekleşmiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

İşgücü Piyasası

- Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Ekim ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı Ekim ayında 185 bin artışla 32 milyon 772 bin, istihdam oranı 0,2 puan artışla %49,2 olmuştur.
- 2025 yılı Ekim ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,8, Fransa'da %7,7 ve İtalya'da %6,0 düzeyinde gerçekleşmiştir.

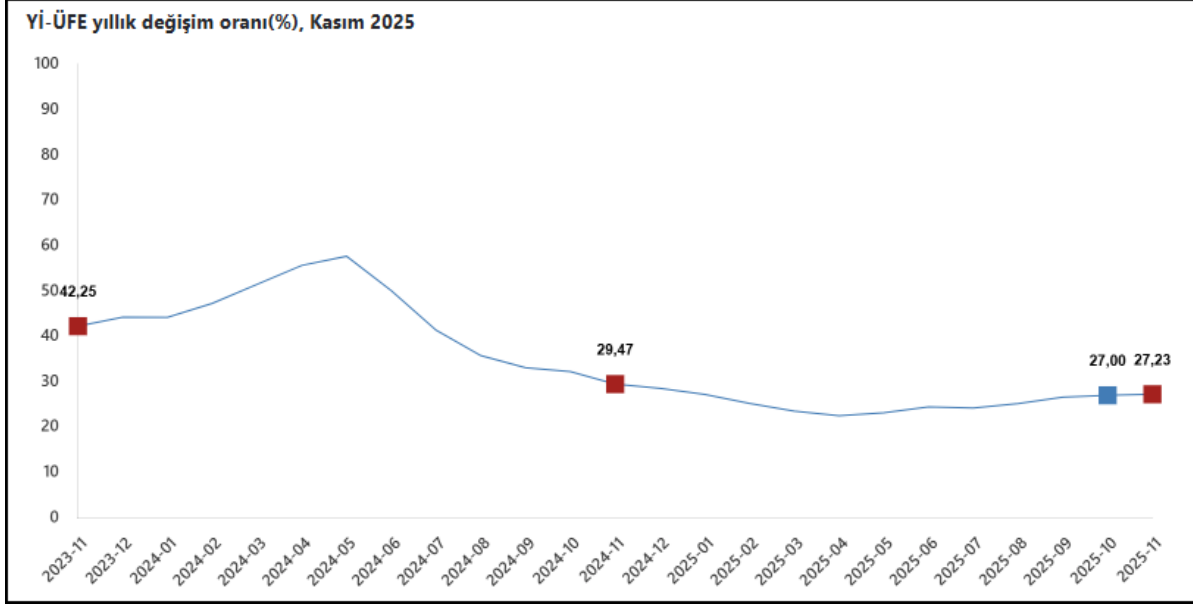
İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

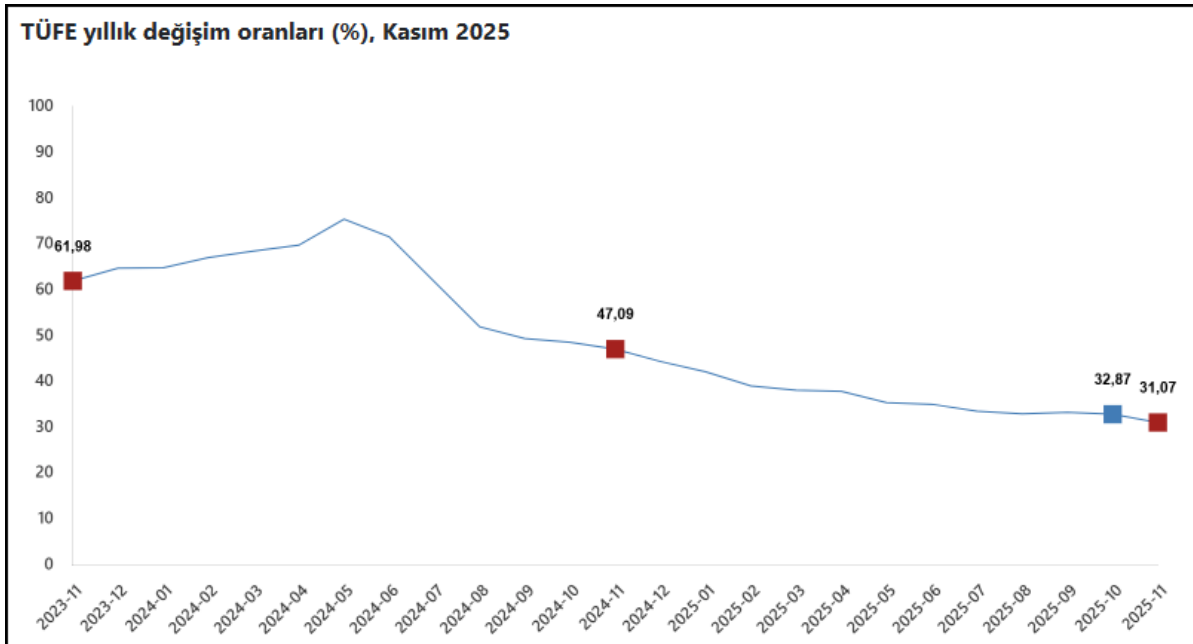
Not: Mevsim Etkisinden Arındırılmış Veriler

Yİ-ÜFE (2003=100) 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %26,72 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,23 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %25,37 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

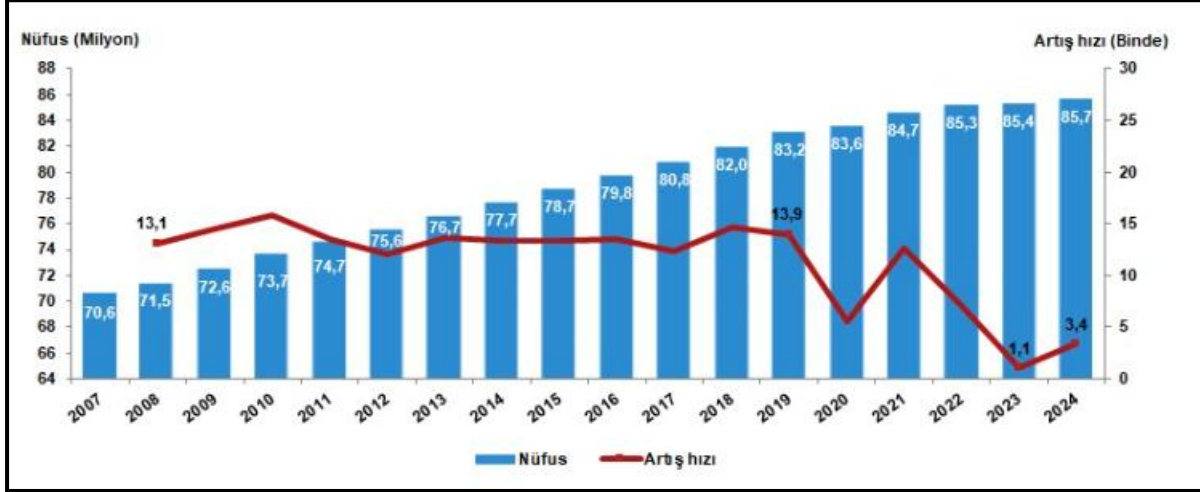
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,87 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %29,74 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,07 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %35,91 artış olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.3 Demografik Veriler

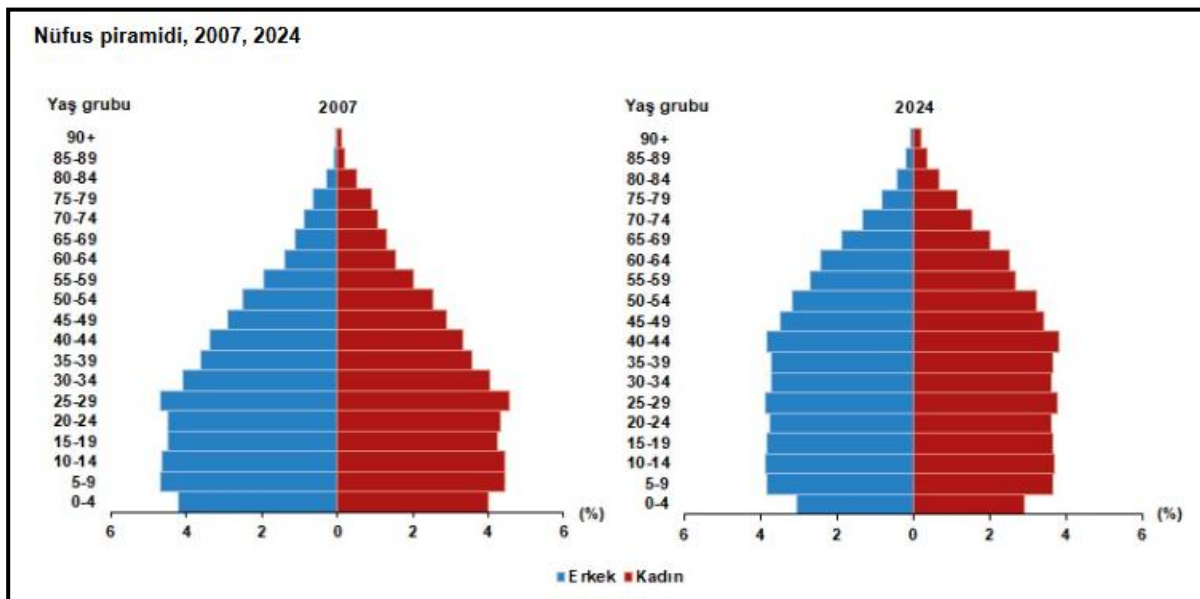
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.664.944 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,02'ini erkekler (42.853.110), %49,98'ini ise kadınlar (42.811.834) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

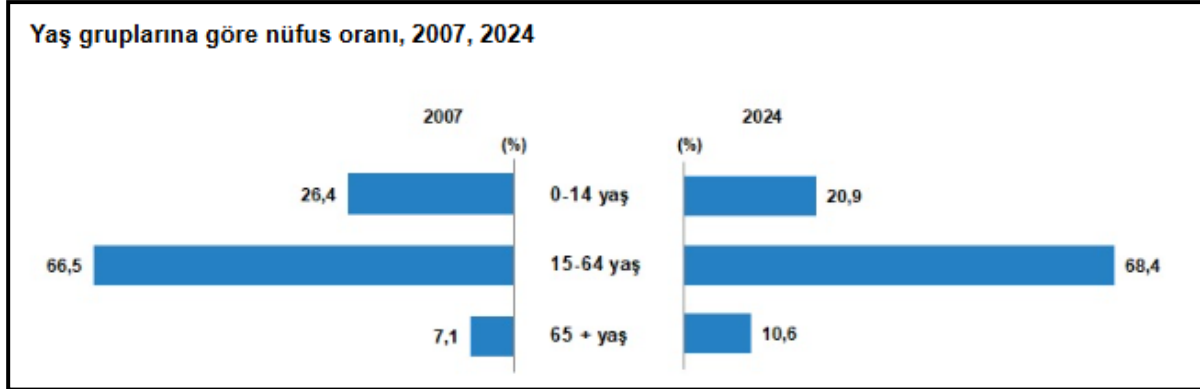
Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2024

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 701 602	7 820 462	7 881 140	18,33	18,25	18,41
Ankara	5 864 049	2 888 062	2 975 987	6,85	6,74	6,95
İzmir	4 493 242	2 223 833	2 269 409	5,25	5,19	5,30
Bursa	3 238 618	1 616 941	1 621 677	3,78	3,77	3,79
Antalya	2 722 103	1 370 170	1 351 933	3,18	3,20	3,16

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 83 bin 676 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 86 bin 612 kişi ile Tunceli, 91 bin 354 kişi ile Ardahan, 142 bin 617 kişi ile Gümüşhane ve 156 bin 739 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2024

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi

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 gözükmektedir. 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 satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni 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 değişimler, 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.3 Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; 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.4 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,5 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 ruhsatı⁶ 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 izini 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. Ülkemiz çok ciddi deprem riski olan bir konuma sahiptir. Bu nedenle gerek konut gerek diğer inşaat çeşitlerinin depreme uygun yapılması ve eksiklerin giderilmesi de hayati bir önem taşımaktadır. En son 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve 11 ilimizi etkileyen deprem bunun tipik bir örneğidir. Başta İstanbul olmak üzere pek çok önemli şehir ve yerleşim yerimiz de aynı riskle karşı karşıyadır. Büyük depremlerin hem insani hem ekonomik yıkımı çok derin olmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm, altyapı dönüşümü, hukuk, sürdürülebilirlik, finansman sistemleri ve yöntemleri, sosyolojik ve coğrafi özellikler gibi pek çok disiplini içeren ortak çözümlerin hayata geçirilmesi önem taşımaktadır. Konuyla ilgili bakanlıklarımız, TOKİ ve pek çok sivil toplum örgütünün çabaları takdire şayandır. Ancak sürecin hızlandırılması gerektiği de ortadadır. Sektörler ve bileşenleriyle ilgili çözüm önerilerimiz daha önce hazırladığımız Mavi Kitap'ta yer almaktadır. Bu süreçte yapının inşaat yönüyle birlikte finansal sürecinin önemi giderek artmaktadır. Söz konusu nedenle yeni finansal araçlar-yeni finansal kurumlar ve pazarlara da ihtiyaç duyulmaktadır. Gayrimenkul sektörünün ekonomi ve finansal anlamada yapısal bir değişime ihtiyaç duyduğu da aşikârdır. Hem arz hem talep yönlü iktisadi/finansal çözümlerin ve buna bağlı çalışmaların önemi gün geçtikçe artmaktadır.

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.

4.5 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

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.

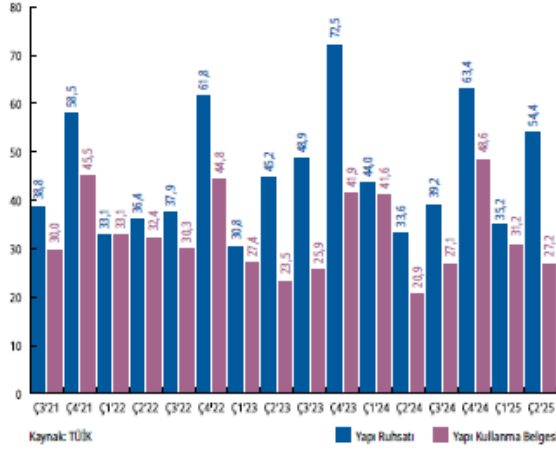
Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %15,4, ikinci el satışlarda ise %24,0 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ilk sekiz ayında, ilk satışlar 295.524 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 682.546 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.

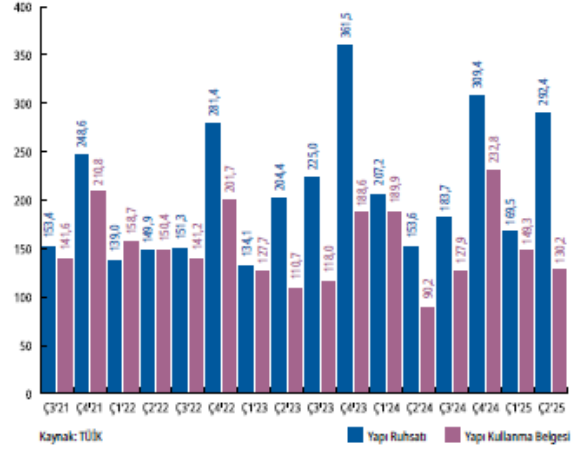
Yabancılar yapılan satışlarda yılın ilk sekiz ayı itibarıyla 13.077 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 oranında geride kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte geçtiğimiz yıl yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e 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.

Konut Üretimi

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları Yüzölçümü (milyon m²)



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

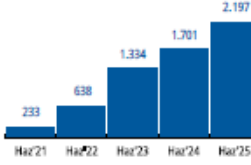
İnşaat Maliyet Endeksi Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Konut Endeksleri

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



Kaynak: Endeksa

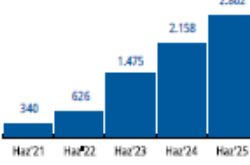
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

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

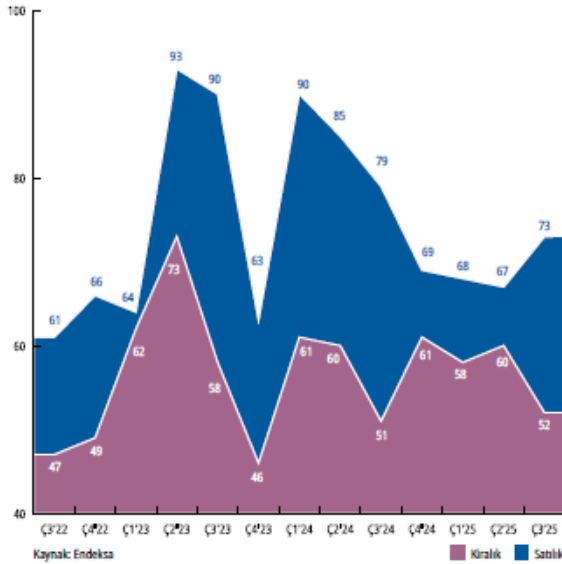
Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

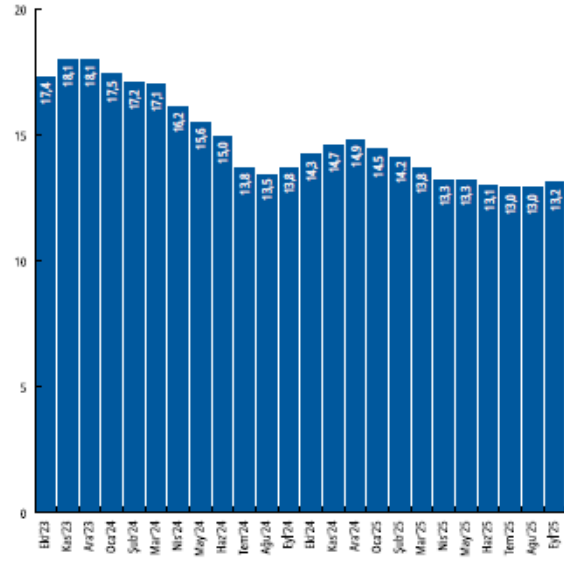
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.702

Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: Endeksa

Konut Satışları

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

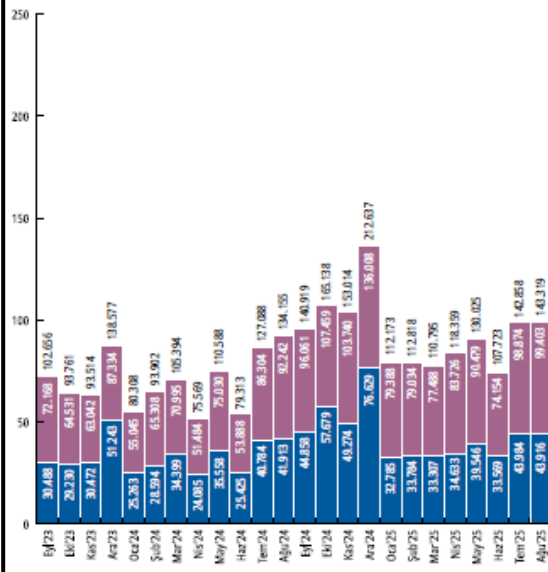
	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	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 üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

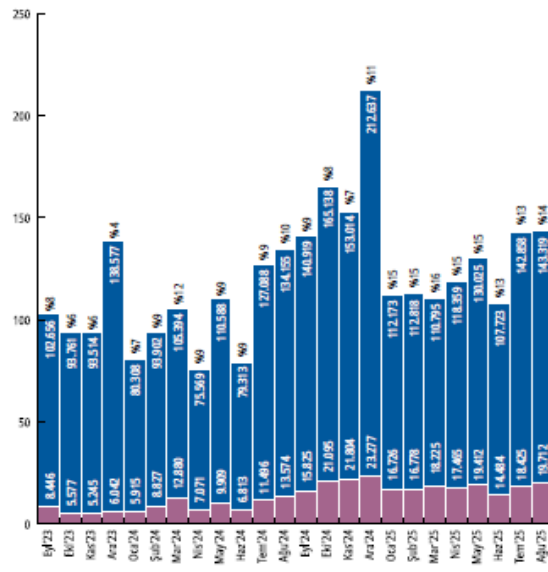
Aylık Konut Satışı (Adet)



Kaynak: TÜİK

İkinci El Satış Yeni Satış Toplam

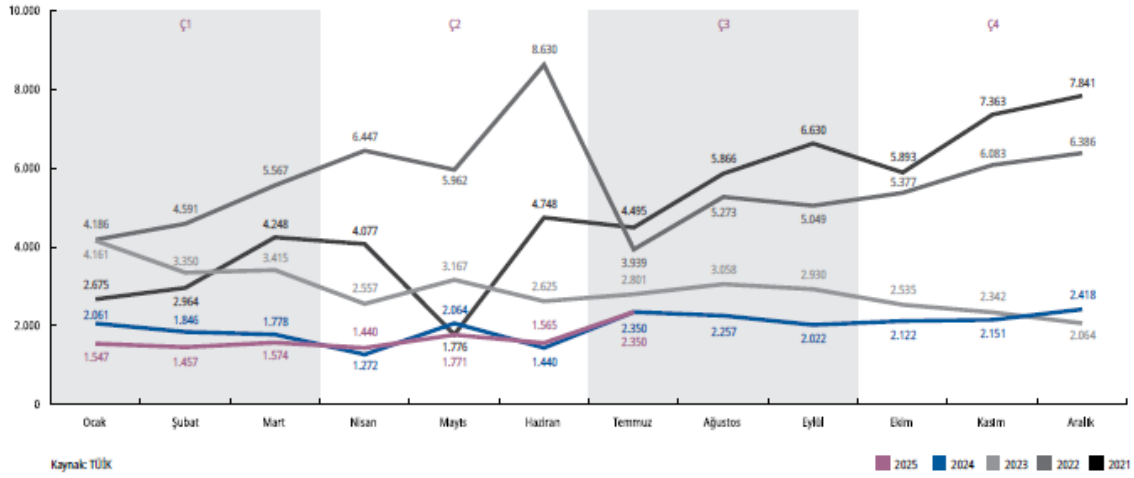
Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

İpotekli Satış Toplam Toplam Satışlar İçinde İpotekli Satışların Payı (%)

Yabancılar Yapılan Konut Satışları (Adet)



Gayrimenkul Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşı*

Ç2'25 Sıralaması (Ç2'24 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç2'25 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	Rusya Federasyonu	2.812	3.657
2 (2)	İran	1.546	1.615
3 (3)	Ukrayna	1.161	1.135
4 (4)	Almanya	1.152	1.066
5 (5)	İrak	1.024	859
6 (7)	Azerbaycan	776	691
7 (-)	Çin	578	516
8 (6)	Kazakistan	551	713
9 (9)	Suudi Arabistan	503	498
10 (8)	İngiltere	449	467
	Diğer	7.271	7.152
	Toplam	17.823	18.369

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir*

Ç2'25 Sıralaması (Ç2'24 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç2'25 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (2)	İstanbul	6.817	6.647
2 (1)	Antalya	5.264	6.037
3 (3)	Mersin	1.477	1.474
4 (7)	Ankara	612	487
5 (6)	Bursa	396	480
6 (4)	Muğla	388	365
7 (5)	Yalova	385	433
8 (9)	İzmir	366	330
9 (8)	Aydın	332	369
10 (-)	Sakarya	283	-
	Diğer	1.503	1.747
	Toplam	17.823	18.369

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

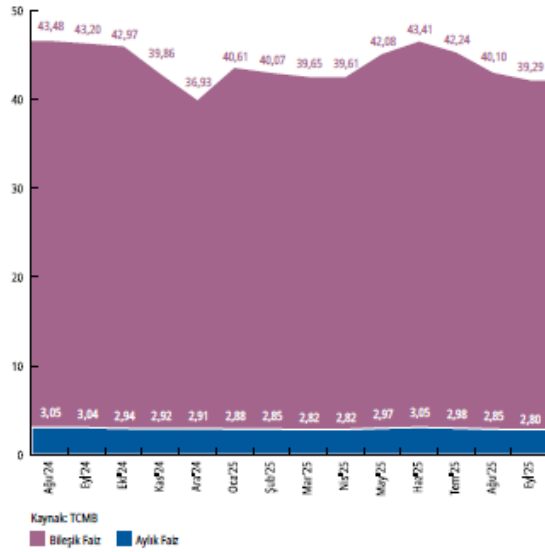
Konut Kredileri

Kullandırılan Konut Kredisi

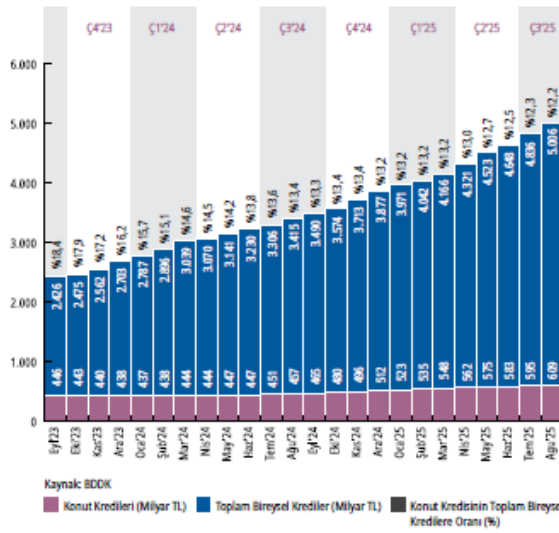
	Ç'22	Ç'22	Ç'22	Ç'23	Ç'23	Ç'23	Ç'24	Ç'24	Ç'24	Ç'24	Ç'25	Ç'25
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	51.170	23.733	22.685	46.703	62.486	22.619	10.776	24.078	20.689	36.916	67.392	58.247
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	105.584	58.083	55.292	60.683	66.458	33.150	15.143	26.372	21.875	36.789	61.061	44.775

Kaynak: TBB

Konut Kredisi Falz Oranları (%)

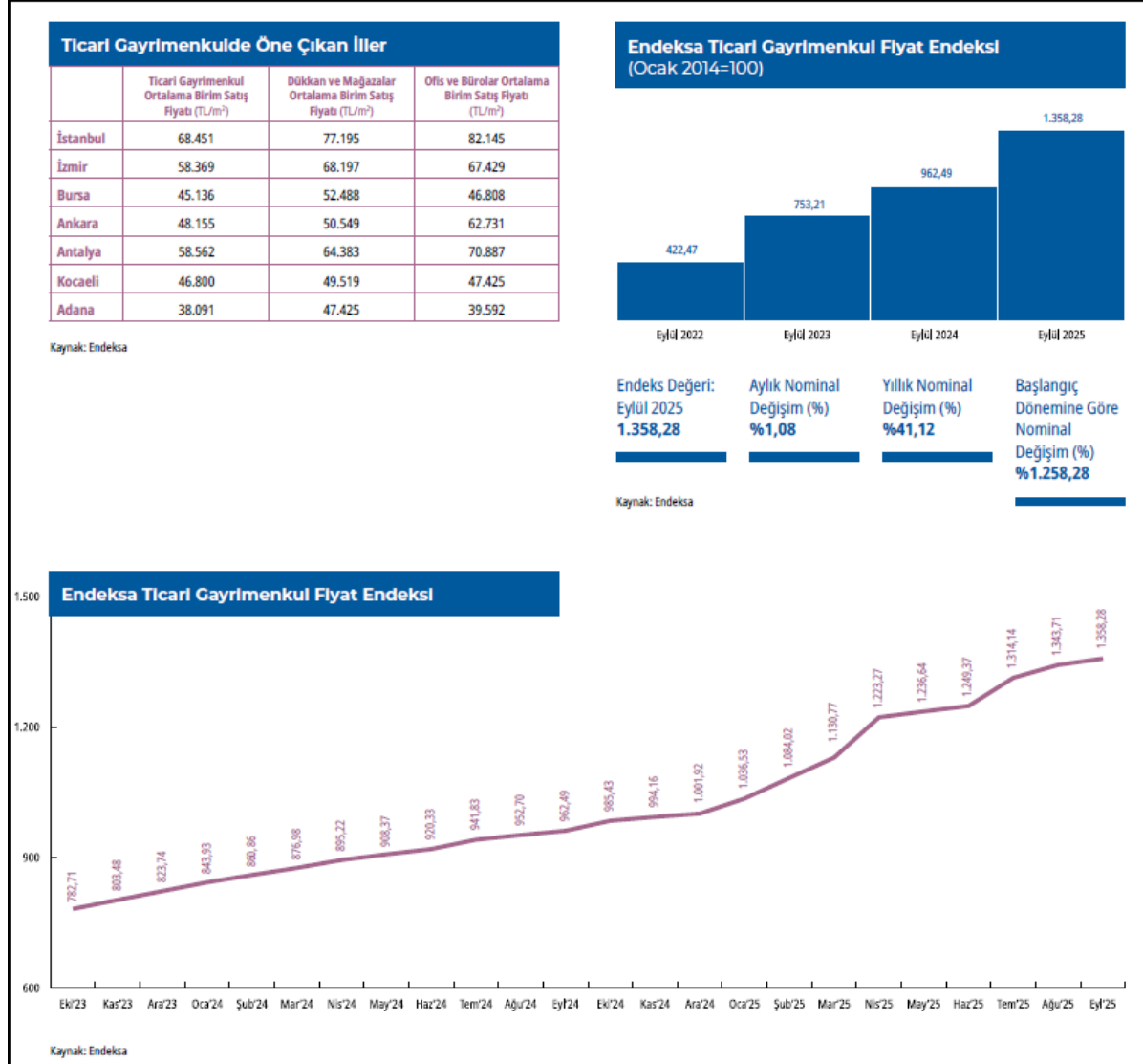


Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



4.6 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış göstermiştir. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşanmıştır.



5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile



sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25’i Avrupa Yakası’nda, 14’ü ise Anadolu Yakası’nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Halic kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer

tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Maltepe İlçesi, Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında, Marmara Denizi'nin kuzeydoğusunda; yaklaşık 40° 54' kuzey enlemi ile 29° 11' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlçe; doğu ve kuzeyinde Kartal İlçesi, batısında Ümraniye ve Kadıköy İlçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrili olup yaklaşık 50 km² yüzölçümüne sahiptir.

Deniz seviyesinden itibaren kuzeye doğru artan bir topoğrafik yapıya sahip olan ilçe arazisi, yer yer 480 metreye kadar yükselmektedir. İlçenin kıyı kesimleri kum ve kil ağırlıklı olup, kıydan itibaren



kuzeye doğru silisli formasyonlar görülmektedir. Bu jeolojik yapı, genellikle kırmızı ve kahverengi renkli, yaklaşık bir metre kalınlığa sahip ve verimli toprak tabakası ile örtülüdür. İlçenin genel topoğrafyası, tepe ve düzlük alanların bir arada bulunduğu bir yapı arz etmekte olup, en yüksek noktasını Kayışdağı oluşturmaktadır.

Maltepe İlçesi'nin Başibüyük ve Büyükbakkal semtlerinden çıkan memba suları, geçmişten günümüze İstanbul'un içme suyu ihtiyacının karşılanmasında önemli bir kaynak niteliği taşımaktadır. İlçe iklimi; Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçiş özelliği göstermekte olup, yıllık ortalamada yaklaşık 7 gün kar yağışı ve 25 gün don olayı görülmektedir.

Maltepe İlçesi, 3 Haziran 1992 tarihli ve 21247 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 3806 sayılı Kanun ile Kartal İlçesi’nden ayrılarak müstakil ilçe statüsü kazanmıştır. İlçede bucak veya köy yerleşimi bulunmamakta olup, idari yapı itibarıyla 18 mahalleden oluşmaktadır. Kasım 1992 tarihinde gerçekleştirilen belediye başkanlığı ara seçimleri sonrasında Maltepe Belediye Başkanlığı fiilen faaliyete geçmiştir.

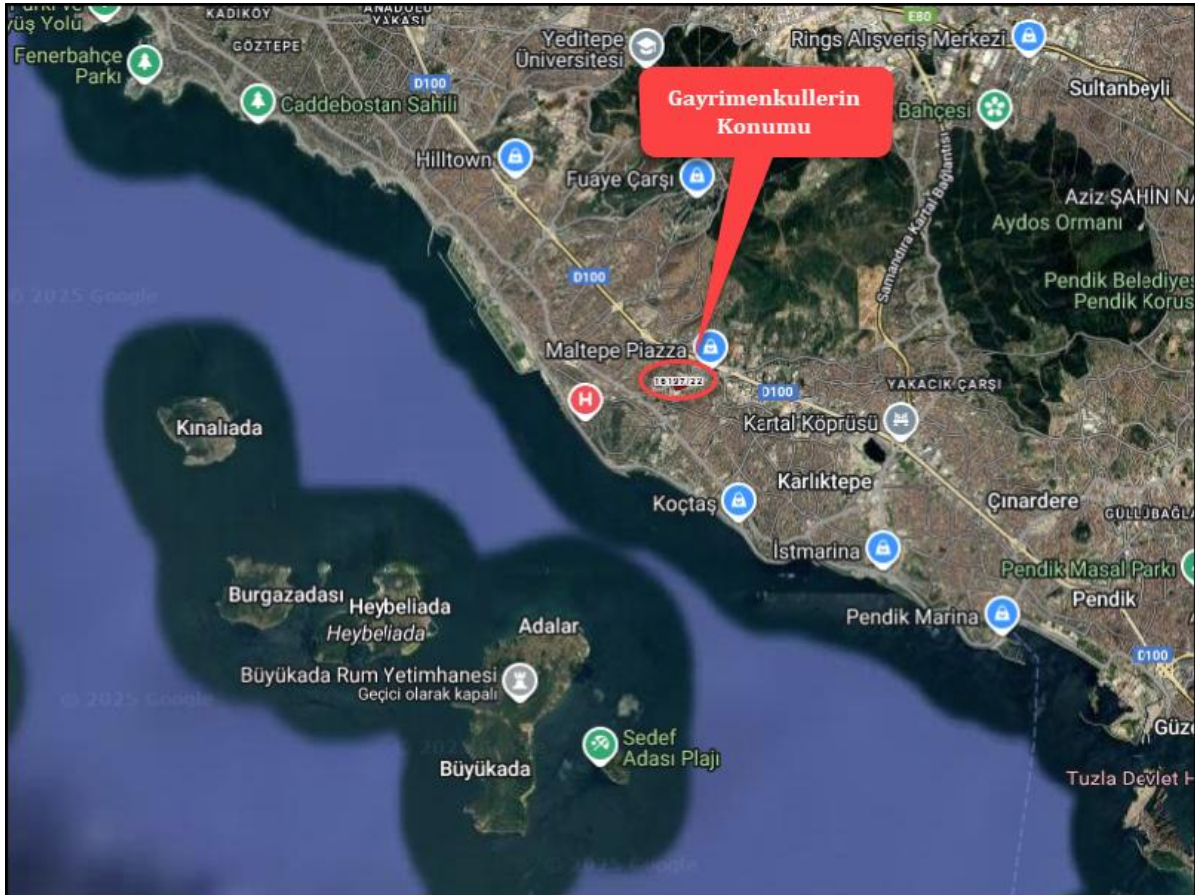
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayımlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre; 31.12.2024 tarihi itibarıyla (2025 yılı için açıklanmış en güncel resmî veri) Maltepe İlçesi’nin toplam nüfusu 524.921 kişi olup, söz konusu nüfusun 261.930’u erkek, 262.991’i kadın nüfustan oluşmaktadır. İlçenin nüfusu, önceki yıllara kıyasla artış eğilimini sürdürmektedir.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi'nde 16197 ada 22 parsel numarası ile kayıtlı parsel üzerinde bulunan Nuvo Dragos Projesi bünyesindeki 397 adet bağımsız bölümdür.

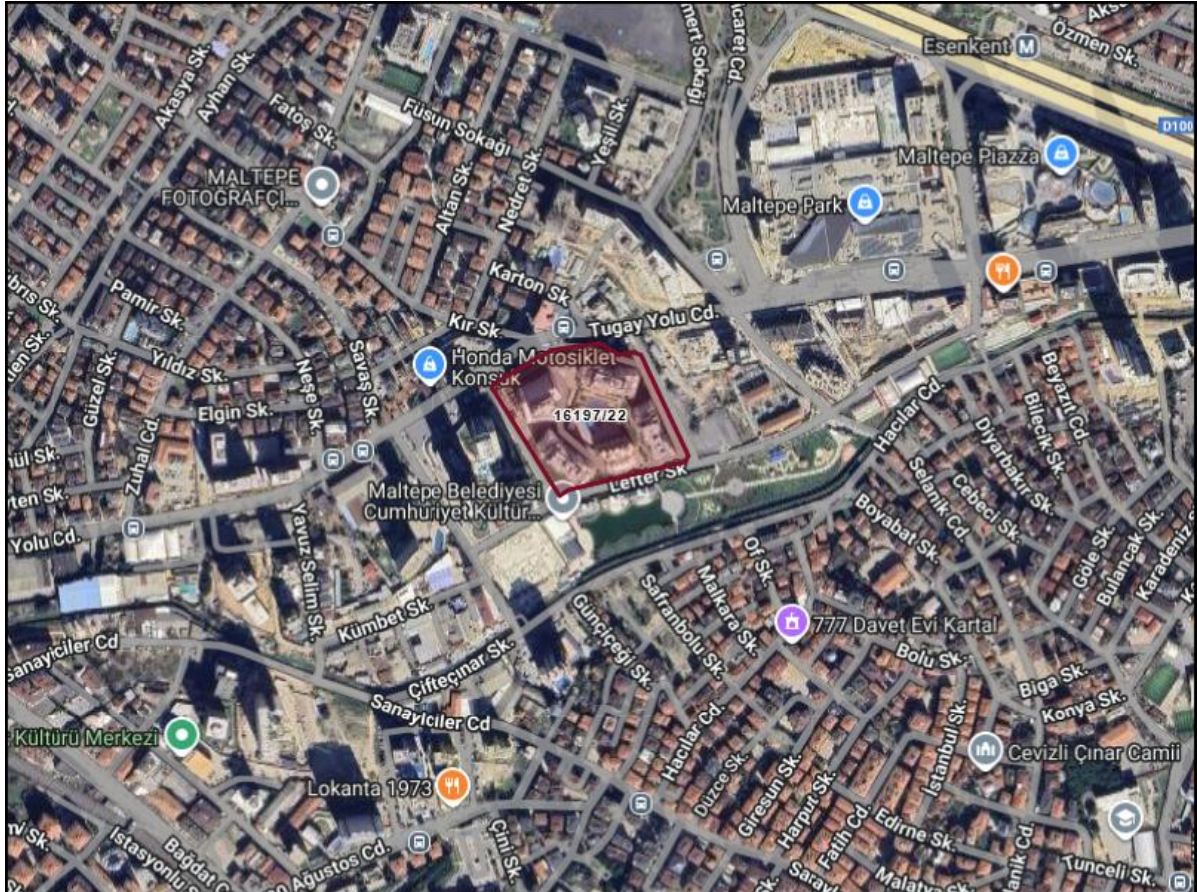
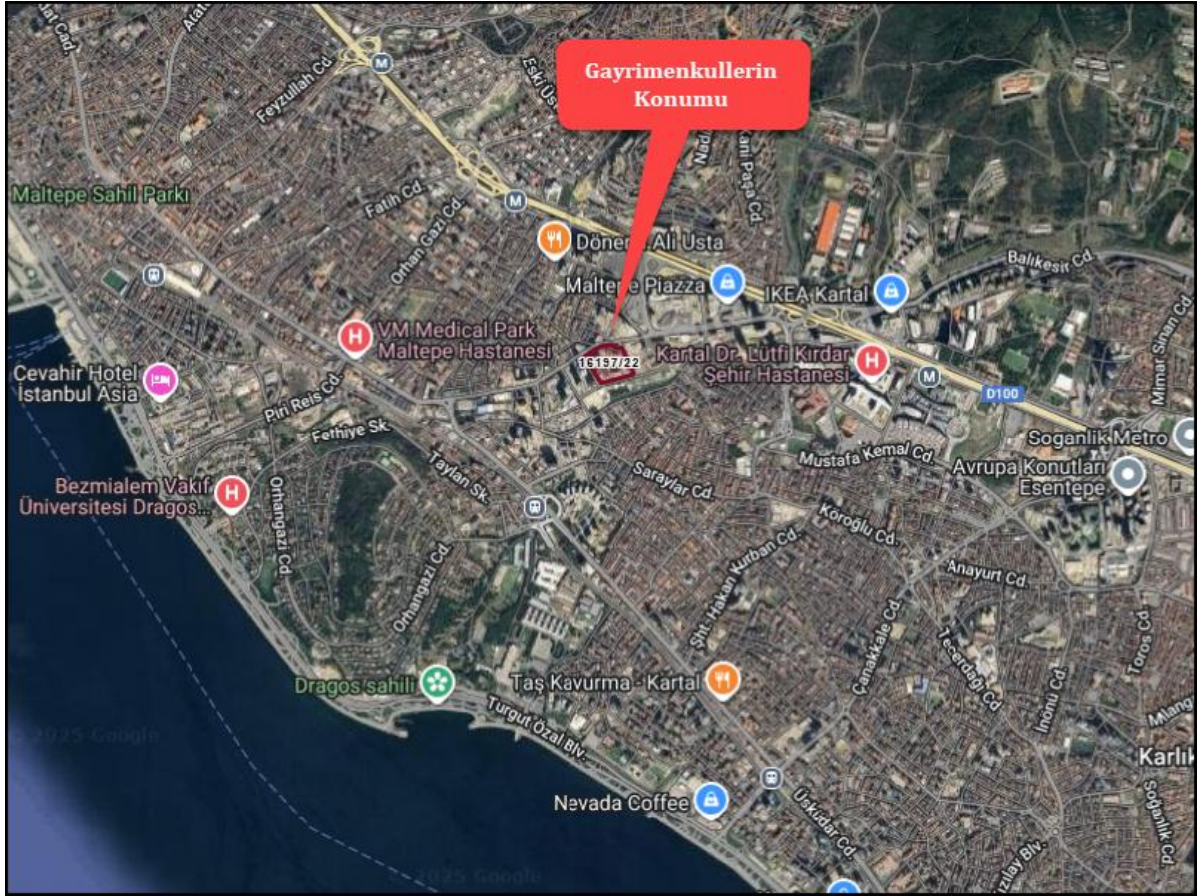
Proje toplam 6 bloktan oluşmaktadır. Projede A Bloкта 258 adet mesken ve 7 adet ofis ve işyeri, B Bloкта 226 adet mesken, C Bloкта 226 adet mesken D Bloкта 226 adet mesken, E Bloкта 63 adet mesken, F Bloкта 1 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplamda 1007 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Turgay Yolu Caddesine kuzey yönünden cepheli olan parselin toplam yüzölçümü 28.072,17 m²'dir.

Yakın çevresinde Carrefour Maltepe Park AVM, Piazza AVM, Anatilium Marmara AVM, İstanbul Anadolu Adalet Sarayı, Kartal Lütfi Kırdar Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Esenkent Metro Durağı ve birçok konut/ofis karma projeleri yer almaktadır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, D-100 Karayoluna takribi 850 m, Sabiha Gökçen Havalimanı'na takribi 24 km, Avrasya Tüneline takribi 16 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 21 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 27 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 50 km uzaklıktadır.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 25.12.2025 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden alınmış, rapor eklerinde sunulmuştur.

Gayrimenkullerin tamamı Özderici GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. Gayrimenkullerin tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

Taşınmazların Beyanlar Hanesinde:

- 3 Otoluk Otopark Ortak Yerlerdendir. 04/07/1985 Y:3949 (Tarih: 04.07.1985, Yevmiye: 3949)
- Yönetim Planı: 27.10.2010 (Tarih: 27.10.2010, Yevmiye: 19797)
- Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (Tarih: 28.12.2018, Yevmiye: 30675)
- Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (Tarih: 17.01.2019, Yevmiye: 1285)

E Blok 56 ve 58 Nolu Bağımsız Bölüm Eklenti Bilgileri:

- “7. katta havuz” eklentisi bulunmaktadır.

Tapu Bilgileri								
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçümü, m ²		28.072,17				
İlçe	Maltepe							
Mahalle	Cevizli	Anataşınmaz Nitelik		A Blok 32 Katlı B Blok 22 Katlı C Blok 22 Katlı D Blok 22 Katlı E Blok 12 Katlı Betonarme Bina ve Arsası F Blok Natamam				
Ada/Parsel	16197/22							
Sıra No	Cilt/Sayfa	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Nitelik	Arsa Pay/Payda	Tarih	Yevmiye
1	135/13496	A	2	1	Konut	82/122900	05.09.2019	22067
2	135/13498	A	2	3	Konut	80/122900	05.09.2019	22067
3	135/13499	A	2	4	Konut	85/122900	05.09.2019	22067
4	135/13500	A	2	5	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
5	136/13502	A	2 + 3	7	Dubleks Konut	154/122900	05.09.2019	22067
6	136/13503	A	2 + 3	8	Dubleks Konut	154/122900	05.09.2019	22067
7	136/13504	A	2	9	Konut	119/122900	05.09.2019	22067
8	136/13505	A	2	10	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
9	136/13506	A	2	11	Konut	85/122900	05.09.2019	22067
10	136/13507	A	2	12	Konut	80/122900	05.09.2019	22067
11	136/13508	A	2	13	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
12	136/13509	A	2	14	Konut	82/122900	05.09.2019	22067
13	136/13510	A	3	15	Konut	82/122900	05.09.2019	22067
14	136/13511	A	3	16	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
15	136/13512	A	3	17	Konut	80/122900	05.09.2019	22067
16	136/13513	A	3	18	Konut	85/122900	05.09.2019	22067
17	136/13514	A	3	19	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
18	136/13515	A	3	20	Konut	119/122900	05.09.2019	22067
19	136/13516	A	3	21	Konut	119/122900	05.09.2019	22067
20	136/13517	A	3	22	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
21	136/13518	A	3	23	Konut	85/122900	05.09.2019	22067
22	136/13519	A	3	24	Konut	80/122900	05.09.2019	22067
23	136/13522	A	4	27	Konut	82/122900	05.09.2019	22067
24	136/13525	A	4	30	Konut	85/122900	05.09.2019	22067

Tapu Bilgileri								
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçümü, m ²			28.072,17			
İlçe	Maltepe							
Mahalle	Cevizli	Anataşınmaz Nitelik			A Blok 32 Katlı B Blok 22 Katlı C Blok 22 Katlı D Blok 22 Katlı E Blok 12 Katlı Betonarme Bina ve Arsası F Blok Natamam			
Ada/Parsel	16197/22							
Sıra No	Cilt/Sayfa	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Nitelik	Arsa Pay/Payda	Tarih	Yevmiye
25	136/13526	A	4	31	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
26	136/13527	A	4	32	Konut	110/122900	05.09.2019	22067
27	136/13528	A	4+5	33	Dubleks Konut	154/122900	05.09.2019	22067
28	136/13529	A	4+5	34	Dubleks Konut	154/122900	05.09.2019	22067
29	136/13530	A	4	35	Konut	110/122900	05.09.2019	22067
30	136/13531	A	4	36	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
31	136/13532	A	4	37	Konut	85/122900	05.09.2019	22067
32	136/13533	A	4	38	Konut	80/122900	05.09.2019	22067
33	136/13534	A	4	39	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
34	136/13538	A	5	43	Konut	80/122900	05.09.2019	22067
35	136/13540	A	5	45	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
36	136/13541	A	5	46	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
37	136/13542	A	5	47	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
38	136/13543	A	5	48	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
39	136/13544	A	5	49	Konut	85/122900	05.09.2019	22067
40	136/13545	A	5	50	Konut	80/122900	05.09.2019	22067
41	136/13546	A	5	51	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
42	136/13549	A	6	54	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
43	136/13552	A	6	57	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
44	136/13553	A	6	58	Konut	110/122900	05.09.2019	22067
45	136/13554	A	6+7	59	Dubleks Konut	154/122900	05.09.2019	22067
46	136/13555	A	6+7	60	Dubleks Konut	154/122900	05.09.2019	22067
47	136/13556	A	6	61	Konut	110/122900	05.09.2019	22067
48	136/13557	A	6	62	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
49	136/13560	A	6	65	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
50	136/13561	A	6	66	Konut	82/122900	05.09.2019	22067
51	136/13562	A	7	67	Konut	82/122900	05.09.2019	22067
52	136/13563	A	7	68	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
53	136/13566	A	7	71	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
54	136/13567	A	7	72	Konut	119/122900	05.09.2019	22067
55	136/13568	A	7	73	Konut	119/122900	05.09.2019	22067
56	136/13569	A	7	74	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
57	136/13571	A	7	76	Konut	80/122900	05.09.2019	22067
58	136/13572	A	7	77	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
59	136/13575	A	8	80	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
60	136/13579	A	8	84	Konut	108/122900	05.09.2019	22067
61	136/13580	A	8+9	85	Dubleks Konut	135/122900	05.09.2019	22067
62	136/13581	A	8+9	86	Dubleks Konut	135/122900	05.09.2019	22067
63	136/13582	A	8	87	Konut	108/122900	05.09.2019	22067
64	136/13583	A	8	88	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
65	136/13584	A	8	89	Konut	85/122900	05.09.2019	22067
66	136/13585	A	8	90	Konut	80/122900	05.09.2019	22067
67	136/13586	A	8	91	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
68	136/13589	A	9	94	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
69	136/13592	A	9	97	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
70	136/13594	A	9	99	Konut	119/122900	05.09.2019	22067
71	136/13595	A	9	100	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
72	136/13598	A	9	103	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
73	137/13601	A	10	106	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
74	137/13604	A	10	109	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
75	137/13605	A	10	110	Konut	110/122900	05.09.2019	22067

Tapu Bilgileri								
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçümü, m ²		28.072,17				
İlçe	Maltepe							
Mahalle	Cevizli	Anataşınmaz Nitelik		A Blok 32 Katlı B Blok 22 Katlı C Blok 22 Katlı D Blok 22 Katlı E Blok 12 Katlı Betonarme Bina ve Arsası F Blok Natamam				
Ada/Parsel	16197/22							
Sıra No	Cilt/Sayfa	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Nitelik	Arsa Pay/Payda	Tarih	Yevmiye
76	137/13606	A	10+11.	111	Dubleks Konut	154/122900	05.09.2019	22067
77	137/13607	A	10+11.	112	Dubleks Konut	154/122900	05.09.2019	22067
78	137/13608	A	10	113	Konut	110/122900	05.09.2019	22067
79	137/13609	A	10	114	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
80	137/13612	A	10	117	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
81	137/13615	A	11	120	Konut	101/122900	05.09.2019	22067
82	137/13618	A	11	123	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
83	137/13621	A	11	126	Konut	89/122900	05.09.2019	22067
84	137/13625	A	11	130	Konut	82/122900	05.09.2019	22067
85	137/13642	A	14	147	Konut	196/122900	05.09.2019	22067
86	137/13643	A	14	148	Konut	125/122900	05.09.2019	22067
87	137/13644	A	14	149	Konut	127/122900	05.09.2019	22067
88	137/13647	A	14	152	Konut	127/122900	05.09.2019	22067
89	137/13648	A	14	153	Konut	125/122900	05.09.2019	22067
90	137/13649	A	14	154	Konut	196/122900	05.09.2019	22067
91	137/13667	A	17	172	Konut	125/122900	05.09.2019	22067
92	137/13670	A	17+18.	175	Dubleks Konut	207/122900	05.09.2019	22067
93	137/13671	A	17	176	Konut	127/122900	05.09.2019	22067
94	137/13672	A	17	177	Konut	125/122900	05.09.2019	22067
95	137/13690	A	20	195	Konut	196/122900	05.09.2019	22067
96	137/13691	A	20	196	Konut	125/122900	05.09.2019	22067
97	137/13693	A	20+21.	198	Dubleks Konut	135/122900	05.09.2019	22067
98	137/13694	A	20+21.	199	Dubleks Konut	135/122900	05.09.2019	22067
99	138/13755	A	ZEMİN	260	Dükkan	163/122900	05.09.2019	22067
100	138/13756	A	ZEMİN	261	Dükkan	77/122900	05.09.2019	22067
101	138/13757	A	ZEMİN	262	Dükkan	80/122900	05.09.2019	22067
102	138/13758	A	ZEMİN	263	Dükkan	82/122900	05.09.2019	22067
103	138/13761	B	ZEMİN	1	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
104	138/13762	B	ZEMİN	2	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
105	138/13765	B	ZEMİN	5	Konut	170/122900	05.09.2019	22067
106	138/13767	B	ZEMİN	7	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
107	138/13768	B	ZEMİN	8	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
108	138/13769	B	ZEMİN	9	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
109	138/13770	B	ZEMİN	10	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
110	138/13772	B	1	12	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
111	138/13773	B	1	13	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
112	138/13774	B	1	14	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
113	138/13775	B	1	15	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
114	138/13776	B	1	16	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
115	138/13777	B	1	17	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
116	138/13779	B	1	19	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
117	138/13780	B	1	20	Konut	66/122900	05.09.2019	22067
118	138/13782	B	1	22	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
119	138/13783	B	2	23	Konut	66/122900	05.09.2019	22067
120	138/13784	B	2	24	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
121	138/13785	B	2	25	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
122	138/13787	B	2	27	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
123	138/13788	B	2	28	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
124	138/13791	B	2	31	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
125	138/13793	B	2	33	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
126	138/13794	B	2	34	Konut	70/122900	05.09.2019	22067

Tapu Bilgileri								
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçümü, m ²			28.072,17			
İlçe	Maltepe							
Mahalle	Cevizli	Anataşınmaz Nitelik			A Blok 32 Katlı B Blok 22 Katlı C Blok 22 Katlı D Blok 22 Katlı E Blok 12 Katlı Betonarme Bina ve Arsası F Blok Natamam			
Ada/Parsel	16197/22							
Sıra No	Cilt/Sayfa	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Nitelik	Arsa Pay/Payda	Tarih	Yevmiye
127	138/13795	B	2	35	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
128	138/13796	B	2	36	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
129	138/13798	B	3	38	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
130	139/13805	B	3	45	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
131	139/13807	B	3	47	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
132	139/13810	B	3	50	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
133	139/13812	B	4	52	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
134	139/13814	B	4	54	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
135	139/13819	B	4	59	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
136	139/13822	B	4	62	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
137	139/13824	B	4	64	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
138	139/13831	B	5	71	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
139	139/13833	B	5	73	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
140	139/13835	B	5	75	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
141	139/13836	B	5	76	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
142	139/13838	B	5	78	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
143	139/13847	B	6	87	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
144	139/13851	B	6	91	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
145	139/13861	B	7	101	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
146	139/13865	B	7	105	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
147	139/13866	B	7	106	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
148	139/13868	B	8	108	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
149	139/13870	B	8	110	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
150	139/13872	B	8	112	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
151	139/13875	B	8	115	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
152	139/13879	B	8	119	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
153	139/13880	B	8	120	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
154	139/13882	B	9	122	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
155	139/13894	B	9	134	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
156	140/13903	B	10	143	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
157	140/13906	B	10	146	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
158	140/13907	B	10	147	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
159	140/13919	B	11	159	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
160	140/13920	B	11	160	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
161	140/13921	B	11	161	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
162	140/13922	B	11	162	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
163	140/13924	B	12	164	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
164	140/13934	B	12	174	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
165	140/13936	B	12	176	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
166	140/13940	B	13	180	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
167	140/13945	B	13	185	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
168	140/13947	B	13	187	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
169	140/13949	B	13	189	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
170	140/13950	B	13	190	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
171	140/13959	B	14	199	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
172	140/13961	B	14	201	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
173	140/13962	B	14	202	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
174	140/13965	B	15	205	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
175	140/13972	B	15	212	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
176	140/13980	B	16	220	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
177	140/13987	C	Zemin	1	Konut	112/122900	05.09.2019	22067

Tapu Bilgileri								
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçümü, m ²			28.072,17			
İlçe	Maltepe							
Mahalle	Cevizli	Anataşınmaz Nitelik			A Blok 32 Katlı B Blok 22 Katlı C Blok 22 Katlı D Blok 22 Katlı E Blok 12 Katlı Betonarme Bina ve Arsası F Blok Natamam			
Ada/Parsel	16197/22							
Sıra No	Cilt/Sayfa	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Nitelik	Arsa Pay/Payda	Tarih	Yevmiye
178	140/13988	C	Zemin	2	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
179	140/13989	C	Zemin	3	Konut	129/122900	05.09.2019	22067
180	140/13990	C	Zemin	4	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
181	140/13991	C	Zemin	5	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
182	140/13993	C	Zemin	7	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
183	140/13994	C	Zemin	8	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
184	140/13995	C	Zemin	9	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
185	140/13996	C	Zemin	10	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
186	140/13998	C	1	12	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
187	140/14000	C	1	14	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
188	141/14001	C	1	15	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
189	141/14002	C	1	16	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
190	141/14003	C	1	17	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
191	141/14004	C	1	18	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
192	141/14005	C	1	19	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
193	141/14007	C	1	21	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
194	141/14008	C	1	22	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
195	141/14013	C	2	27	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
196	141/14015	C	2	29	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
197	141/14017	C	2	31	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
198	141/14019	C	2	33	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
199	141/14020	C	2	34	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
200	141/14021	C	2	35	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
201	141/14022	C	2	36	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
202	141/14024	C	3	38	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
203	141/14031	C	3	45	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
204	141/14034	C	3	48	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
205	141/14035	C	3	49	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
206	141/14036	C	3	50	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
207	141/14038	C	4	52	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
208	141/14042	C	4	56	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
209	141/14043	C	4	57	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
210	141/14045	C	4	59	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
211	141/14048	C	4	62	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
212	141/14050	C	4	64	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
213	141/14052	C	5	66	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
214	141/14059	C	5	73	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
215	141/14064	C	5	78	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
216	141/14066	C	6	80	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
217	141/14077	C	6	91	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
218	141/14078	C	6	92	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
219	141/14091	C	7	105	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
220	141/14098	C	8	112	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
221	142/14105	C	8	119	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
222	142/14118	C	9	132	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
223	142/14119	C	9	133	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
224	142/14132	C	10	146	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
225	142/14133	C	10	147	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
226	142/14146	C	11	160	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
227	142/14147	C	11	161	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
228	142/14161	C	12	175	Konut	70/122900	05.09.2019	22067

Tapu Bilgileri								
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçümü, m ²			28.072,17			
İlçe	Maltepe							
Mahalle	Cevizli	Anataşınmaz Nitelik			A Blok 32 Katlı B Blok 22 Katlı C Blok 22 Katlı D Blok 22 Katlı E Blok 12 Katlı Betonarme Bina ve Arsası F Blok Natamam			
Ada/Parsel	16197/22							
Sıra No	Cilt/Sayfa	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Nitelik	Arsa Pay/Payda	Tarih	Yevmiye
229	142/14162	C	12	176	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
230	142/14171	C	13	185	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
231	142/14174	C	13	188	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
232	142/14175	C	13	189	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
233	142/14176	C	13	190	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
234	142/14188	C	14	202	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
235	142/14189	C	14	203	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
236	143/14206	C	16	220	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
237	143/14207	C	16	221	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
238	143/14208	C	16	222	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
239	143/14213	D	Zemin	1	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
240	143/14214	D	Zemin	2	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
241	143/14215	D	Zemin	3	Konut	129/122900	05.09.2019	22067
242	143/14216	D	Zemin	4	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
243	143/14217	D	Zemin	5	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
244	143/14219	D	Zemin	7	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
245	143/14220	D	Zemin	8	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
246	143/14221	D	Zemin	9	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
247	143/14222	D	Zemin	10	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
248	143/14223	D	1	11	Konut	66/122900	05.09.2019	22067
249	143/14224	D	1	12	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
250	143/14225	D	1	13	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
251	143/14226	D	1	14	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
252	143/14227	D	1	15	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
253	143/14228	D	1	16	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
254	143/14229	D	1	17	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
255	143/14230	D	1	18	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
256	143/14231	D	1	19	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
257	143/14232	D	1	20	Konut	66/122900	05.09.2019	22067
258	143/14233	D	1	21	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
259	143/14234	D	1	22	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
260	143/14236	D	2	24	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
261	143/14237	D	2	25	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
262	143/14238	D	2	26	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
263	143/14239	D	2	27	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
264	143/14240	D	2	28	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
265	143/14241	D	2	29	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
266	143/14242	D	2	30	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
267	143/14243	D	2	31	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
268	143/14245	D	2	33	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
269	143/14246	D	2	34	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
270	143/14247	D	2	35	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
271	143/14248	D	2	36	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
272	143/14250	D	3	38	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
273	143/14251	D	3	39	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
274	143/14252	D	3	40	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
275	143/14253	D	3	41	Konut	170/122900	05.09.2019	22067
276	143/14254	D	3	42	Konut	170/122900	05.09.2019	22067
277	143/14255	D	3	43	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
278	143/14256	D	3	44	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
279	143/14258	D	3	46	Konut	66/122900	05.09.2019	22067

Tapu Bilgileri								
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçümü, m ²		28.072,17				
İlçe	Maltepe							
Mahalle	Cevizli	Anataşınmaz Nitelik		A Blok 32 Katlı B Blok 22 Katlı C Blok 22 Katlı D Blok 22 Katlı E Blok 12 Katlı Betonarme Bina ve Arsası F Blok Natamam				
Ada/Parsel	16197/22							
Sıra No	Cilt/Sayfa	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Nitelik	Arsa Pay/Payda	Tarih	Yevmiye
280	143/14259	D	3	47	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
281	143/14260	D	3	48	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
282	143/14261	D	3	49	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
283	143/14262	D	3	50	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
284	143/14264	D	4	52	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
285	143/14265	D	4	53	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
286	143/14266	D	4	54	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
287	143/14267	D	4	55	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
288	143/14268	D	4	56	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
289	143/14269	D	4	57	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
290	143/14270	D	4	58	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
291	143/14271	D	4	59	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
292	143/14272	D	4	60	Konut	66/122900	05.09.2019	22067
293	143/14273	D	4	61	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
294	143/14275	D	4	63	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
295	143/14276	D	4	64	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
296	143/14278	D	5	66	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
297	143/14279	D	5	67	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
298	143/14280	D	5	68	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
299	143/14281	D	5	69	Konut	170/122900	05.09.2019	22067
300	143/14282	D	5	70	Konut	170/122900	05.09.2019	22067
301	143/14285	D	5	73	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
302	143/14286	D	5	74	Konut	66/122900	05.09.2019	22067
303	143/14289	D	5	77	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
304	143/14290	D	5	78	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
305	143/14291	D	6	79	Konut	66/122900	05.09.2019	22067
306	143/14292	D	6	80	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
307	143/14293	D	6	81	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
308	143/14294	D	6	82	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
309	143/14295	D	6	83	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
310	143/14296	D	6	84	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
311	143/14297	D	6	85	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
312	143/14300	D	6	88	Konut	66/122900	05.09.2019	22067
313	144/14301	D	6	89	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
314	144/14302	D	6	90	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
315	144/14304	D	6	92	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
316	144/14306	D	7	94	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
317	144/14307	D	7	95	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
318	144/14308	D	7	96	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
319	144/14309	D	7	97	Konut	170/122900	05.09.2019	22067
320	144/14310	D	7	98	Konut	170/122900	05.09.2019	22067
321	144/14315	D	7	103	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
322	144/14316	D	7	104	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
323	144/14318	D	7	106	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
324	144/14320	D	8	108	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
325	144/14321	D	8	109	Konut	156/122900	05.09.2019	22067
326	144/14322	D	8	110	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
327	144/14323	D	8	111	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
328	144/14324	D	8	112	Konut	164/122900	05.09.2019	22067
329	144/14325	D	8	113	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
330	144/14331	D	8	119	Konut	70/122900	05.09.2019	22067

Tapu Bilgileri								
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçümü, m ²		28.072,17				
İlçe	Maltepe							
Mahalle	Cevizli	Anataşınmaz Nitelik		A Blok 32 Katlı B Blok 22 Katlı C Blok 22 Katlı D Blok 22 Katlı E Blok 12 Katlı Betonarme Bina ve Arsası F Blok Natamam				
Ada/Parsel	16197/22							
Sıra No	Cilt/Sayfa	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Nitelik	Arsa Pay/Payda	Tarih	Yevmiye
331	144/14332	D	8	120	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
332	144/14333	D	9	121	Konut	66/122900	05.09.2019	22067
333	144/14334	D	9	122	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
334	144/14336	D	9	124	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
335	144/14342	D	9	130	Konut	66/122900	05.09.2019	22067
336	144/14344	D	9	132	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
337	144/14345	D	9	133	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
338	144/14346	D	9	134	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
339	144/14348	D	10	136	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
340	144/14350	D	10	138	Konut	124/122900	05.09.2019	22067
341	144/14359	D	10	147	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
342	144/14360	D	10	148	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
343	144/14362	D	11	150	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
344	144/14376	D	12	164	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
345	144/14384	D	12	172	Konut	66/122900	05.09.2019	22067
346	144/14388	D	12	176	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
347	144/14390	D	13	178	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
348	144/14398	D	13	186	Konut	66/122900	05.09.2019	22067
349	144/14400	D	13	188	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
350	145/14402	D	13	190	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
351	145/14403	D	14	191	Konut	66/122900	05.09.2019	22067
352	145/14404	D	14	192	Konut	112/122900	05.09.2019	22067
353	145/14416	D	14	204	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
354	145/14433	D	16	221	Konut	70/122900	05.09.2019	22067
355	145/14434	D	16	222	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
356	145/14444	E	Zmn+1.	6	Dubleks Konut	177/122900	05.09.2019	22067
357	145/14445	E	Zmn+1.	7	Dubleks Konut	175/122900	05.09.2019	22067
358	145/14446	E	Zmn+1.	8	Dubleks Konut	169/122900	05.09.2019	22067
359	145/14447	E	Zmn+1.	9	Dubleks Konut	175/122900	05.09.2019	22067
360	145/14448	E	Zmn+1.	10	Dubleks Konut	177/122900	05.09.2019	22067
361	145/14454	E	2	16	Konut	115/122900	05.09.2019	22067
362	145/14455	E	2	17	Konut	118/122900	05.09.2019	22067
363	145/14456	E	2	18	Konut	118/122900	05.09.2019	22067
364	145/14457	E	2	19	Konut	118/122900	05.09.2019	22067
365	145/14458	E	2	20	Konut	117/122900	05.09.2019	22067
366	145/14459	E	2+3.	21	Dubleks Konut	176/122900	05.09.2019	22067
367	145/14460	E	2	22	Konut	111/122900	05.09.2019	22067
368	145/14461	E	2	23	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
369	145/14462	E	2	24	Konut	111/122900	05.09.2019	22067
370	145/14463	E	2+3.	25	Dubleks Konut	176/122900	05.09.2019	22067
371	145/14464	E	3	26	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
372	145/14465	E	3	27	Konut	110/122900	05.09.2019	22067
373	145/14466	E	3	28	Konut	109/122900	05.09.2019	22067
374	145/14467	E	3	29	Konut	110/122900	05.09.2019	22067
375	145/14468	E	3	30	Konut	107/122900	05.09.2019	22067
376	145/14469	E	3+4.	31	Dubleks Konut	191/122900	05.09.2019	22067
377	145/14470	E	3	32	Konut	106/122900	05.09.2019	22067
378	145/14471	E	3+4.	33	Dubleks Konut	191/122900	05.09.2019	22067
379	145/14472	E	4	34	Konut	96/122900	05.09.2019	22067
380	145/14473	E	4	35	Konut	97/122900	05.09.2019	22067
381	145/14474	E	4	36	Konut	98/122900	05.09.2019	22067

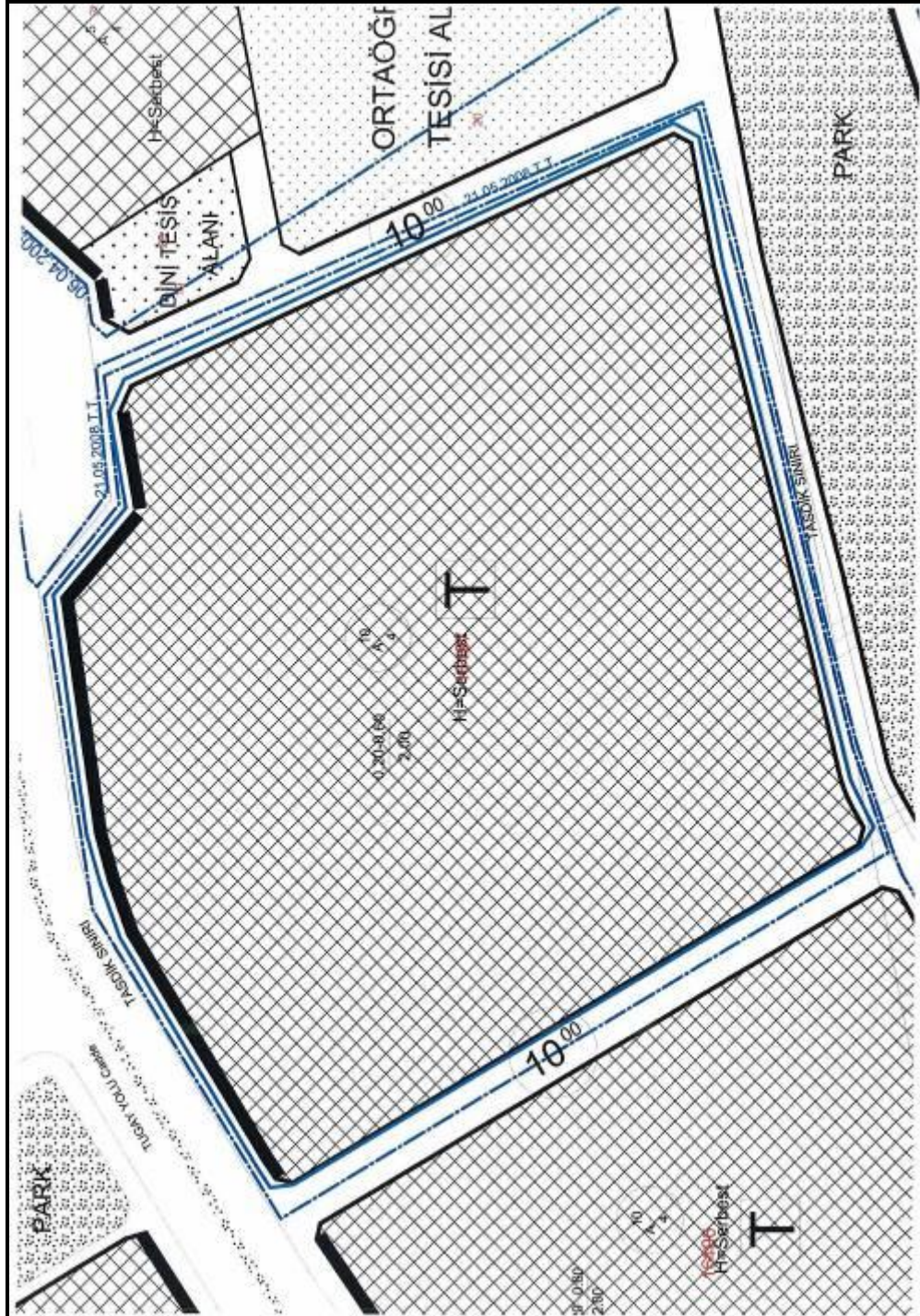
Tapu Bilgileri								
İl	İstanbul	Parsel Yüzölçümü, m ²		28.072,17				
İlçe	Maltepe							
Mahalle	Cevizli	Anataşınmaz Nitelik		A Blok 32 Katlı B Blok 22 Katlı C Blok 22 Katlı D Blok 22 Katlı E Blok 12 Katlı Betonarme Bina ve Arsası F Blok Natamam				
Ada/Parsel	16197/22							
Sıra No	Cilt/Sayfa	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Nitelik	Arsa Pay/Payda	Tarih	Yevmiye
382	145/14475	E	4	37	Konut	97/122900	05.09.2019	22067
383	145/14476	E	4	38	Konut	97/122900	05.09.2019	22067
384	145/14477	E	4+5.	39	Dubleks Konut	177/122900	05.09.2019	22067
385	145/14478	E	4	40	Konut	111/122900	05.09.2019	22067
386	145/14479	E	4+5.	41	Dubleks Konut	177/122900	05.09.2019	22067
387	145/14480	E	5	42	Konut	85/122900	05.09.2019	22067
388	145/14481	E	5	43	Konut	87/122900	05.09.2019	22067
389	145/14482	E	5	44	Konut	87/122900	05.09.2019	22067
390	145/14483	E	5	45	Konut	87/122900	05.09.2019	22067
391	145/14484	E	5	46	Konut	86/122900	05.09.2019	22067
392	145/14485	E	5	47	Konut	111/122900	05.09.2019	22067
393	145/14486	E	5	48	Konut	111/122900	05.09.2019	22067
394	145/14487	E	5	49	Konut	111/122900	05.09.2019	22067
395	145/14494	E	6+7.	56	Dubleks Konut	198/122900	05.09.2019	22067
396	145/14496	E	6+7.	58	Dubleks Konut	198/122900	05.09.2019	22067
397	145/14497	E	6	59	Konut	101/122900	05.09.2019	22067

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 İmar Durum Bilgileri

Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, projenin konumlu olduğu 16197 ada 22 parselin 26.02.2007-21.05.2008-30.10.2008-08.10.2010-16.06.2012-13.09.2013-16.02.2016 tasdik tarih 1/1000 ölçekli Maltepe E5 Güneyi Uygulama İmar Planı E: 2,00, TAKS: 0,20 – 0,60, Ayrık Nizam, Hmaks: Serbest, Ön Bahçe Mesafesi 10 m, Yan Bahçe Mesafesi 4 m yapılaşma koşullarında **“Ticaret Alanı”** lejantında kaldığı bilgileri edinilmiştir.

İSKİ, TEİAŞ ve Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Dairesi Başkanlığı görüşlerine göre uygulama yapılacaktır.



5.5 Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu Nuvo Dragos Projesi 16197 ada 22 numaralı parsel üzerinde A, B, C, D, E ve F blok 6 adet bloktan oluşmaktadır. Bloklara ait Yapı Ruhsat bilgileri, yapı kullanma izin belgeleri ve mimari proje bilgileri Maltepe Belediyesi arşivinde yapılan araştırmalar neticesinde ulaşılan bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

➤ Mimari Proje Bilgileri

Ada/Parsel	Tarih	Numara
16197/22	01.02.2008	2008/592

➤ Ruhsat Bilgileri

Blok	Tarih	Numara	Veriliş
A	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
B	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
C	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
D	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
E	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
F	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
A-Otopark	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
B-Otopark	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
C-Otopark	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
D-Otopark	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
E-Otopark	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
A	20.05.2014		Yeniden Yapı Ruhsatı
B	20.05.2014		Yeniden Yapı Ruhsatı
C	20.05.2014		Yeniden Yapı Ruhsatı
D	20.05.2014		Yeniden Yapı Ruhsatı
E	20.05.2014		Yeniden Yapı Ruhsatı
F	20.05.2014		Yeniden Yapı Ruhsatı
A	18.02.2016		İsim Değişikliği
B	18.02.2016		İsim Değişikliği
C	18.02.2016		İsim Değişikliği
D	18.02.2016		İsim Değişikliği
E	18.02.2016		İsim Değişikliği
F	18.02.2016		İsim Değişikliği

➤ Yapı Kullanma İzin Bilgileri/Yapı Kayıt Belgesi

Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yapı Sınıfı
A	28.12.2018	2018/8-19	İsim Değişikliği	265	36.863,00	VA
B	28.12.2018	2018/8-18	İsim Değişikliği	226	25.345,00	VA
C	28.12.2018	2018/9-31	İsim Değişikliği	226	25.345,00	VA
D	28.12.2018	2018/9-32	İsim Değişikliği	226	25.345,00	VA
E	28.12.2018	2018/9-33	İsim Değişikliği	63	8.163,00	IVA
F	02.02.2019	Z927JU8F	Yapının Tamamı	1	305,39	

➤ **Enerji Kimlik Belgesi Bilgileri**

Blok	Belge Numarası	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Performans Sınıfı	Emisyon Sınıfı
A	M23347A268152	4.11.2018	4.11.2028	C	C
B	M2334CA2B74C0	4.11.2018	4.11.2028	C	C
C	M23343B92C357	4.11.2018	4.11.2028	C	C
D	M2334DEA088FB	4.11.2018	4.11.2028	C	C
E	M2334D5A2CF5B	4.11.2018	4.11.2028	C	C
F	M24349D7D7C44	5.11.2018	5.11.2028	C	C

5.6 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu ana gayrimenkulün bulunduğu projeye ilişkin yapı denetimleri İçerenköy Mah. Ata Sokak, No: 36, İç Kapı No: 3, Ataşehir İstanbul adresinde konumlu Sismik Yapı Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmıştır.

5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Proje kapsamında A, B, C, D, E ve F Bloklar olmak üzere 6 adet blokta toplam 1007 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümler Nuvo Dragos Projesi kapsamında bulunan; A, B, C, D ve E Bloklarda konumlu 4 adet dükkan, 430 adet dairedir. Projenin sosyal donatıları arasında, Koşu ve Yürüyüş alanları, SPA Merkezi, Fitness Salonu, çocuklar için özel olarak hazırlanmış oyun alanları, yüzme havuzu gibi spor alanları yer almaktadır. D-100 Karayoluna yakın konumlu olması, Bölgede mevcut metro hattı ve toplu taşıma güzergahı üzerinde bulunması projeye ulaşım kolaylığı sağlamaktadır.

Sitede toplam 1.852 araç kapasiteli (1+1 daireler için bir, 2+1 ve 3+1 daireler için ikişer araç kapasiteli) kapalı otopark alanı planlanmıştır.

Blok	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı
A	28	265
B	18	226
C	18	226
D	18	226
E	9-10	63
F	1	1
Toplam		1.007

Blok girişlerinin zeminleri seramik, duvarları dekoratif kaplama, her bir blok da resepsiyon alanı yer almaktadır. A blok da ise diğer bloklardan farklı olarak karşılama hizmetinin bulunduğu öğrenilmiştir. Daire içleri benzer özelliklere sahip, salon ve odalarda zeminler laminat parke kaplama, ıslak hacimler ve mutfak alanlarında ise seramik kaplamadır. Duvarlar salon ve odalarda alçı sıva üzeri saten boyalı olup, ıslak hacimlerde seramik kaplama olduğu gözlemlenmiştir.

Değerlemesi yapılan 397 adet bağımsız bölüme ilişkin bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tip	Adet	Min Alan m ²	Maks Alan m ²
1+1	112	66,00	89,00
2+1	212	96,00	154,00
3+1	69	156,00	207,00
Dükkan	4	77	163,00

Bağımsız Bölüm Bilgileri

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
A	2	1	82,00	Konut	1+1	G
A	2	3	80,00	Konut	1+1	K
A	2	4	85,00	Konut	1+1	K
A	2	5	89,00	Konut	1+1	K
A	2+3	7	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	2+3	8	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	2	9	119,00	Konut	2+1	G
A	2	10	89,00	Konut	1+1	G
A	2	11	85,00	Konut	1+1	G
A	2	12	80,00	Konut	1+1	G
A	2	13	101,00	Konut	2+1	D
A	2	14	82,00	Konut	1+1	D-K
A	3	15	82,00	Konut	1+1	D-G
A	3	16	101,00	Konut	2+1	D-K
A	3	17	80,00	Konut	1+1	K
A	3	18	85,00	Konut	1+1	K
A	3	19	89,00	Konut	1+1	K
A	3	20	119,00	Konut	2+1	K-B
A	3	21	119,00	Konut	2+1	G-B
A	3	22	89,00	Konut	1+1	G
A	3	23	85,00	Konut	1+1	G
A	3	24	80,00	Konut	1+1	G
A	4	27	82,00	Konut	1+1	K-D
A	4	30	85,00	Konut	1+1	K
A	4	31	89,00	Konut	1+1	K
A	4	32	110,00	Konut	2+1	K-B
A	4+5	33	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	4+5	34	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	4	35	110,00	Konut	2+1	G-B
A	4	36	89,00	Konut	1+1	G
A	4	37	85,00	Konut	1+1	G
A	4	38	80,00	Konut	1+1	G
A	4	39	101,00	Konut	2+1	G-D

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
A	5	43	80,00	Konut	1+1	K
A	5	45	89,00	Konut	1+1	K
A	5	46	107,00	Konut	2+1	K-B
A	5	47	107,00	Konut	2+1	G
A	5	48	89,00	Konut	1+1	G
A	5	49	85,00	Konut	1+1	G
A	5	50	80,00	Konut	1+1	G
A	5	51	101,00	Konut	2+1	G-D
A	6	54	101,00	Konut	2+1	K-D
A	6	57	89,00	Konut	1+1	K
A	6	58	110,00	Konut	2+1	K-B
A	6+7	59	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	6+7	60	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	6	61	110,00	Konut	2+1	G-B
A	6	62	89,00	Konut	1+1	G
A	6	65	101,00	Konut	2+1	G-D
A	6	66	82,00	Konut	1+1	K-D
A	7	67	82,00	Konut	1+1	G-D
A	7	68	101,00	Konut	2+1	K-D
A	7	71	89,00	Konut	1+1	K
A	7	72	119,00	Konut	2+1	K-B
A	7	73	119,00	Konut	2+1	G-B
A	7	74	89,00	Konut	1+1	G
A	7	76	80,00	Konut	1+1	G
A	7	77	101,00	Konut	2+1	G-D
A	8	80	101,00	Konut	2+1	K-D
A	8	84	108,00	Konut	2+1	K-B
A	8+9	85	135,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	8+9	86	135,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	8	87	108,00	Konut	2+1	G-B
A	8	88	89,00	Konut	1+1	G
A	8	89	85,00	Konut	1+1	G
A	8	90	80,00	Konut	1+1	G
A	8	91	101,00	Konut	2+1	G-D
A	9	94	101,00	Konut	2+1	K-D
A	9	97	89,00	Konut	1+1	K
A	9	99	119,00	Konut	2+1	G-B
A	9	100	89,00	Konut	1+1	G
A	9	103	101,00	Konut	2+1	G-D
A	10	106	101,00	Konut	2+1	K-D
A	10	109	89,00	Konut	1+1	K
A	10	110	110,00	Konut	2+1	K-B
A	10+11	111	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	10+11	112	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	10	113	110,00	Konut	2+1	G-B
A	10	114	89,00	Konut	1+1	G
A	10	117	101,00	Konut	2+1	G-D
A	11	120	101,00	Konut	2+1	K-D
A	11	123	89,00	Konut	1+1	K
A	11	126	89,00	Konut	1+1	G
A	11	130	82,00	Konut	1+1	K-D
A	14	147	196,00	Konut	3+1	G-K-D

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
A	14	148	125,00	Konut	2+1	K
A	14	149	127,00	Konut	2+1	K
A	14	152	127,00	Konut	2+1	G
A	14	153	125,00	Konut	2+1	G
A	14	154	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	17	172	125,00	Konut	2+1	K
A	17+18	175	207,00	Dubleks Konut	3+1	G-B
A	17	176	127,00	Konut	2+1	G
A	17	177	125,00	Konut	2+1	G
A	20	195	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	20	196	125,00	Konut	2+1	K
A	20+21	198	135,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	20+21	199	135,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	Zemin	260	163,00	Dükkan		
A	Zemin	261	77,00	Dükkan		
A	Zemin	262	80,00	Dükkan		
A	Zemin	263	82,00	Dükkan		
B	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-B
B	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	G-B
B	Zemin	5	170,00	Konut	3+1	G
B	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-D
B	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	K-D
B	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K
B	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K
B	1	12	112,00	Konut	2+1	K-B
B	1	13	156,00	Konut	3+1	G-B
B	1	14	124,00	Konut	2+1	G
B	1	15	164,00	Konut	3+1	G
B	1	16	164,00	Konut	3+1	G
B	1	17	124,00	Konut	2+1	G
B	1	19	112,00	Konut	2+1	K-D
B	1	20	66,00	Konut	1+1	K
B	1	22	107,00	Konut	2+1	K
B	2	23	66,00	Konut	1+1	K
B	2	24	112,00	Konut	2+1	K-B
B	2	25	156,00	Konut	3+1	G-B
B	2	27	164,00	Konut	3+1	G
B	2	28	164,00	Konut	3+1	G
B	2	31	112,00	Konut	2+1	K-D
B	2	33	106,00	Konut	2+1	K
B	2	34	70,00	Konut	1+1	K
B	2	35	70,00	Konut	1+1	K
B	2	36	107,00	Konut	2+1	K
B	3	38	112,00	Konut	2+1	K-B
B	3	45	112,00	Konut	2+1	K-D
B	3	47	106,00	Konut	2+1	K
B	3	50	107,00	Konut	2+1	K
B	4	52	112,00	Konut	2+1	K-B
B	4	54	124,00	Konut	2+1	G
B	4	59	112,00	Konut	2+1	K-D
B	4	62	70,00	Konut	1+1	K
B	4	64	107,00	Konut	2+1	K

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
B	5	71	124,00	Konut	2+1	G
B	5	73	112,00	Konut	2+1	K-D
B	5	75	106,00	Konut	2+1	K
B	5	76	70,00	Konut	1+1	K
B	5	78	107,00	Konut	2+1	K
B	6	87	112,00	Konut	2+1	K-D
B	6	91	70,00	Konut	1+1	K
B	7	101	112,00	Konut	2+1	K-D
B	7	105	70,00	Konut	1+1	K
B	7	106	107,00	Konut	2+1	K
B	8	108	112,00	Konut	2+1	K-B
B	8	110	124,00	Konut	2+1	G
B	8	112	164,00	Konut	3+1	G
B	8	115	112,00	Konut	2+1	K-D
B	8	119	70,00	Konut	1+1	K
B	8	120	107,00	Konut	2+1	K
B	9	122	112,00	Konut	2+1	K-B
B	9	134	107,00	Konut	2+1	K
B	10	143	112,00	Konut	2+1	K-D
B	10	146	70,00	Konut	1+1	K
B	10	147	70,00	Konut	1+1	K
B	11	159	106,00	Konut	2+1	K
B	11	160	70,00	Konut	1+1	K
B	11	161	70,00	Konut	1+1	K
B	11	162	107,00	Konut	2+1	K
B	12	164	112,00	Konut	2+1	K-B
B	12	174	70,00	Konut	1+1	K
B	12	176	107,00	Konut	2+1	K
B	13	180	124,00	Konut	2+1	G
B	13	185	112,00	Konut	2+1	K-D
B	13	187	106,00	Konut	2+1	K
B	13	189	70,00	Konut	1+1	K
B	13	190	107,00	Konut	2+1	K
B	14	199	112,00	Konut	2+1	K-D
B	14	201	106,00	Konut	2+1	K
B	14	202	70,00	Konut	1+1	K
B	15	205	124,00	Konut	2+1	G
B	15	212	107,00	Konut	2+1	K
B	16	220	70,00	Konut	1+1	K
C	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-D
C	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	K-B
C	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	B
C	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	B
C	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	B
C	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-B
C	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	G-D
C	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	D
C	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	D
C	1	12	112,00	Konut	2+1	K-D
C	1	14	124,00	Konut	2+1	B
C	1	15	164,00	Konut	3+1	B
C	1	16	164,00	Konut	3+1	B

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
C	1	17	124,00	Konut	2+1	B
C	1	18	156,00	Konut	3+1	G-B
C	1	19	112,00	Konut	2+1	G-D
C	1	21	106,00	Konut	2+1	D
C	1	22	107,00	Konut	2+1	D
C	2	27	164,00	Konut	3+1	B
C	2	29	124,00	Konut	2+1	B
C	2	31	112,00	Konut	2+1	G-D
C	2	33	106,00	Konut	2+1	D
C	2	34	70,00	Konut	1+1	D
C	2	35	70,00	Konut	1+1	D
C	2	36	107,00	Konut	2+1	D
C	3	38	112,00	Konut	2+1	K-D
C	3	45	112,00	Konut	2+1	G-D
C	3	48	70,00	Konut	1+1	D
C	3	49	70,00	Konut	1+1	D
C	3	50	107,00	Konut	2+1	D
C	4	52	112,00	Konut	2+1	K-D
C	4	56	164,00	Konut	3+1	B
C	4	57	124,00	Konut	2+1	B
C	4	59	112,00	Konut	2+1	G-D
C	4	62	70,00	Konut	1+1	D
C	4	64	107,00	Konut	2+1	D
C	5	66	112,00	Konut	2+1	K-D
C	5	73	112,00	Konut	2+1	G-D
C	5	78	107,00	Konut	2+1	D
C	6	80	112,00	Konut	2+1	K-D
C	6	91	70,00	Konut	1+1	D
C	6	92	107,00	Konut	2+1	D
C	7	105	70,00	Konut	1+1	D
C	8	112	164,00	Konut	3+1	B
C	8	119	70,00	Konut	1+1	D
C	9	132	70,00	Konut	1+1	D
C	9	133	70,00	Konut	1+1	D
C	10	146	70,00	Konut	1+1	D
C	10	147	70,00	Konut	1+1	D
C	11	160	70,00	Konut	1+1	D
C	11	161	70,00	Konut	1+1	D
C	12	175	70,00	Konut	1+1	D
C	12	176	107,00	Konut	2+1	D
C	13	185	112,00	Konut	2+1	G-D
C	13	188	70,00	Konut	1+1	D
C	13	189	70,00	Konut	1+1	D
C	13	190	107,00	Konut	2+1	D
C	14	202	70,00	Konut	1+1	D
C	14	203	70,00	Konut	1+1	D
C	16	220	70,00	Konut	1+1	D
C	16	221	70,00	Konut	1+1	D
C	16	222	107,00	Konut	2+1	D
D	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	GB-B
D	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	GB

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
D	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	GB
D	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	GB
D	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	GB-D
D	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	KD-D
D	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K-D
D	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K-D
D	1	11	66,00	Konut	1+1	K-D
D	1	12	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	1	13	156,00	Konut	3+1	GB-B
D	1	14	124,00	Konut	2+1	GB
D	1	15	164,00	Konut	3+1	GB
D	1	16	164,00	Konut	3+1	GB
D	1	17	124,00	Konut	2+1	GB
D	1	18	156,00	Konut	3+1	GB-D
D	1	19	112,00	Konut	2+1	KD-D
D	1	20	66,00	Konut	1+1	KD
D	1	21	106,00	Konut	2+1	K-D
D	1	22	107,00	Konut	2+1	K-D
D	2	24	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	2	25	156,00	Konut	3+1	GB-B
D	2	26	124,00	Konut	2+1	GB
D	2	27	164,00	Konut	3+1	GB
D	2	28	164,00	Konut	3+1	GB
D	2	29	124,00	Konut	2+1	GB
D	2	30	156,00	Konut	3+1	GB-D
D	2	31	112,00	Konut	2+1	KD-D
D	2	33	106,00	Konut	2+1	K-D
D	2	34	70,00	Konut	1+1	KD
D	2	35	70,00	Konut	1+1	KD
D	2	36	107,00	Konut	2+1	K-D
D	3	38	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	3	39	156,00	Konut	3+1	GD-B
D	3	40	124,00	Konut	2+1	GB
D	3	41	170,00	Konut	3+1	GB
D	3	42	170,00	Konut	3+1	GB
D	3	43	124,00	Konut	2+1	GB
D	3	44	156,00	Konut	3+1	GB-D
D	3	46	66,00	Konut	1+1	KD
D	3	47	106,00	Konut	2+1	K-D
D	3	48	70,00	Konut	1+1	KD
D	3	49	70,00	Konut	1+1	KD
D	3	50	107,00	Konut	2+1	K-D
D	4	52	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	4	53	156,00	Konut	3+1	GB-B
D	4	54	124,00	Konut	2+1	GB
D	4	55	164,00	Konut	3+1	GB
D	4	56	164,00	Konut	3+1	GB
D	4	57	124,00	Konut	2+1	GB
D	4	58	156,00	Konut	3+1	GB-D
D	4	59	112,00	Konut	2+1	KD-D
D	4	60	66,00	Konut	1+1	KD
D	4	61	106,00	Konut	2+1	K-D

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
D	4	63	70,00	Konut	1+1	KD
D	4	64	107,00	Konut	2+1	K-D
D	5	66	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	5	67	156,00	Konut	3+1	GB-B
D	5	68	124,00	Konut	2+1	GB
D	5	69	170,00	Konut	3+1	GB
D	5	70	170,00	Konut	3+1	GB
D	5	73	112,00	Konut	2+1	KD-D
D	5	74	66,00	Konut	1+1	KD
D	5	77	70,00	Konut	1+1	KD
D	5	78	107,00	Konut	2+1	K-D
D	6	79	66,00	Konut	1+1	KD
D	6	80	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	6	81	156,00	Konut	3+1	GB-B
D	6	82	124,00	Konut	2+1	GB
D	6	83	164,00	Konut	3+1	GB
D	6	84	164,00	Konut	3+1	GB
D	6	85	124,00	Konut	2+1	GB
D	6	88	66,00	Konut	1+1	KD
D	6	89	106,00	Konut	2+1	K-D
D	6	90	70,00	Konut	1+1	KD
D	6	92	107,00	Konut	2+1	K-D
D	7	94	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	7	95	156,00	Konut	3+1	GB-B
D	7	96	124,00	Konut	2+1	GB
D	7	97	170,00	Konut	3+1	GB
D	7	98	170,00	Konut	3+1	GB
D	7	103	106,00	Konut	2+1	K-D
D	7	104	70,00	Konut	1+1	KD
D	7	106	107,00	Konut	2+1	K-D
D	8	108	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	8	109	156,00	Konut	3+1	GB-B
D	8	110	124,00	Konut	2+1	GB
D	8	111	164,00	Konut	3+1	GB
D	8	112	164,00	Konut	3+1	GB
D	8	113	124,00	Konut	2+1	GB
D	8	119	70,00	Konut	1+1	KD
D	8	120	107,00	Konut	2+1	K-D
D	9	121	66,00	Konut	1+1	KD
D	9	122	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	9	124	124,00	Konut	2+1	GB
D	9	130	66,00	Konut	1+1	KD
D	9	132	70,00	Konut	1+1	KD
D	9	133	70,00	Konut	1+1	KD
D	9	134	107,00	Konut	2+1	K-D
D	10	136	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	10	138	124,00	Konut	2+1	GB
D	10	147	70,00	Konut	1+1	KD
D	10	148	107,00	Konut	2+1	K-D
D	11	150	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	12	164	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	12	172	66,00	Konut	1+1	KD

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
D	12	176	107,00	Konut	2+1	K-D
D	13	178	112,00	Konut	2+1	K-D
D	13	186	66,00	Konut	1+1	KD
D	13	188	70,00	Konut	1+1	KD
D	13	190	107,00	Konut	2+1	K-D
D	14	191	66,00	Konut	1+1	KD
D	14	192	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	14	204	107,00	Konut	2+1	K-D
D	16	221	70,00	Konut	1+1	KD
D	16	222	107,00	Konut	2+1	K-D
E	Zemin+1	6	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B
E	Zemin+1	7	175,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	Zemin+1	8	169,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	Zemin+1	9	175,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	Zemin+1	10	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D
E	2	16	115,00	Konut	2+1	K-B
E	2	17	118,00	Konut	2+1	K
E	2	18	118,00	Konut	2+1	K
E	2	19	118,00	Konut	2+1	K
E	2	20	117,00	Konut	2+1	K-D
E	2+3	21	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-B
E	2	22	111,00	Konut	2+1	G
E	2	23	107,00	Konut	2+1	G
E	2	24	111,00	Konut	2+1	G
E	2+3	25	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-D
E	3	26	107,00	Konut	2+1	K-B
E	3	27	110,00	Konut	2+1	K
E	3	28	109,00	Konut	2+1	K
E	3	29	110,00	Konut	2+1	K
E	3	30	107,00	Konut	2+1	K-D
E	3+4	31	191,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	3	32	106,00	Konut	2+1	G
E	3+4	33	191,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	4	34	96,00	Konut	2+1	K-B
E	4	35	97,00	Konut	2+1	K
E	4	36	98,00	Konut	2+1	K
E	4	37	97,00	Konut	2+1	K
E	4	38	97,00	Konut	2+1	K-D
E	4+5	39	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B
E	4	40	111,00	Konut	2+1	G
E	4+5	41	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D
E	5	42	85,00	Konut	1+1	K-B
E	5	43	87,00	Konut	1+1	K
E	5	44	87,00	Konut	1+1	K
E	5	45	87,00	Konut	1+1	K
E	5	46	86,00	Konut	1+1	K-D
E	5	47	111,00	Konut	2+1	G
E	5	48	111,00	Konut	2+1	G
E	5	49	111,00	Konut	2+1	G
E	6+7	56	198,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	6+7	58	198,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	6	59	101,00	Konut	2+1	G-D

5.8 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerlemeye konu taşınmazlar mimari projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması.
- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş olması.
- Yapı Kullanma İzin belgelerinin bulunması.
- Bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması.
- D-100 Karayoluna yakın konumda olması ve toplu taşıma güzergahı üzerinde bulunması sebebiyle ulaşımın kolay olması,
- Deniz-Adalar manzarasının hakim olması.

Olumsuz Özellikler

- Gayrimenkulün yakın çevresinde benzer nitelikte çok sayıda proje yapılması.

5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Söz konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım – satım işlemleri ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklerin tespiti için Maltepe Tapu Müdürlüğüne başvuru yapılmış ancak tarafımıza kütük incelemesi için izin verilmemiştir. Tarafımıza iletilen tapu kayıt belgelerine göre tespit edilen son üç yıllık tapu hareketi bulunmamaktadır.

5.11 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkullere ait herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.8, 5.10 ve 5.11 bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulle ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor 'un 5.7.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Satılık Konut Emsal Araştırması



İletişim	Proje	Tip	Kat	Yaş	Brüt Alan, m ²	Fiyatı, ₺	Brüt Birim Değeri, ₺/m ²		Kullanıma Yönelik Düzeltme	Ortalama Brüt Birim Değeri, ₺/m ²
Satış Ofisi (0216) 370 89 89	Nuvo Dragos	1+1	7	7	82,00	11.280.000,00	137.560,98	1,00	137.560,98	133.968,28
Satış Ofisi (0216) 370 89 89	Nuvo Dragos	2+1	20	7	154,00	19.750.000,00	128.246,75	1,00	128.246,75	
Satış Ofisi (0216) 370 89 89	Nuvo Dragos	2+1	6	7	112,00	15.250.000,00	136.160,71	1,00	136.160,71	
Satış Ofisi (0216) 370 89 89	Nuvo Dragos	2+1	25	7	127,00	17.350.000,00	136.614,17	1,00	136.614,17	
Satış Ofisi (0216) 370 89 89	Nuvo Dragos	3+1	27	7	196,00	25.250.000,00	128.826,53	1,00	128.826,53	
Satış Ofisi (0216) 370 89 89	Nuvo Dragos	3+1	21	7	219,00	29.730.000,00	135.753,42	1,00	135.753,42	
Satış Ofisi (0216) 370 89 89	Nuvo Dragos	3+1	1	7	156,00	21.000.000,00	134.615,38	1,00	134.615,38	
Hüryap Ataşehir İlker Yetgin 0 (532) 431 43 20	Oyak Dragos	1+1	26	3	77,00	9.350.000,00	121.428,57	1,00	121.428,57	121.428,57
Sedat Bey (0533) 454 81 10	Maltepe Piazza	1+1	10	5-10	68,00	8.800.000,00	129.411,76	1,05	135.882,35	133.774,63
Elite Gayrimenkul Nagi Yumuşak 0 (535) 472 37 87	Maltepe Piazza	1+1	6	5-10	60,00	7.680.000,00	128.000,00	1,05	134.400,00	
Remax Dora Şeref Karakaş 0 (531) 629 69 34	Maltepe Piazza	1+1	11	5-10	60,00	7.750.000,00	129.166,67	1,05	135.625,00	
Alpha Gayrimenkul Ve Danışmanlık Deniz Ş. 0 (530) 145 06 09	Maltepe Piazza	2+1	12	5-10	102,00	12.550.000,00	123.039,22	1,05	129.191,18	
Atila Fidan Gayrimenkul Ve Danışmanlık Özkan G. 0 (532) 678 77 31	Maltepe Deluxia Park	1+1	17	0	51,00	6.500.000,00	127.450,98	1,00	127.450,98	125.914,81
Atila Fidan Gayrimenkul Ve Danışmanlık Özkan G. 0 (532) 678 77 31	Maltepe Deluxia Park	1+1	30+	0	61,00	7.350.000,00	120.491,80	1,00	120.491,80	
İlknur Yücel&And Pastel İlknur Yücel 0 (533) 504 13 87	Maltepe Deluxia Park	2+1	19	0	80,00	10.750.000,00	134.375,00	1,00	134.375,00	
Remax Beta Jülide Ataman 0 (541) 363 37 88	Maltepe Deluxia Park	2+1	29	0	82,00	9.950.000,00	121.341,46	1,00	121.341,46	

Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için proje özellikleri, sosyal imkanlar, büyüklük, yapı yaşı, manzara, bahçe kullanımı, kat sayısı, vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, proje özellikleri, yaş, manzara, kat, tip kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi				
	Nuvo Dragos	Oyak Dragos	Maltepe Piazza	Maltepe Deluxia Park
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	133.968,28	121.428,57	133.774,63	125.914,81
Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, ₺/m ²	127.269,87	115.357,14	127.085,90	119.619,07
Konum	Benzer	Benzer	İyi	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Proje Özellikleri	Benzer	Kötü	Kısmen Kötü	Kötü
Düzeltilme	0,00%	10,00%	5,00%	10,00%
Yaş	Benzer	3,00	5-10	0,00
Düzeltilme	0,00%	-2,50%	2,50%	-5,00%
Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tip	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	7,50%	2,50%	5,00%
Düzeltilme	0,00	8.651,79	3.177,15	5.980,95
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	127.269,87	124.008,93	130.263,05	125.600,02
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	126.785,47			

Emsal analizi sonucu konut m² birim değeri **~127.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.3.2 Kiralık Konut Emsal Araştırması



İletişim	Proje	Tip	Kat	Yaş	Brüt Alan, m ²	Fiyatı, ₺/Ay	Brüt Birim Değeri, ₺/m ² /Ay		Kullanıma Yönelik Düzeltme	Ortalama Brüt Birim Değeri, ₺/m ²
Satış Ofisi (0216) 370 89 89	Nuvo Dragos	2+1	13	7	107,00	56.000,00	523,36	1,00	523,36	519,44
Satış Ofisi (0216) 370 89 89	Nuvo Dragos	1+1	6	7	76,00	45.000,00	592,11	1,00	592,11	
Satış Ofisi (0216) 370 89 89	Nuvo Dragos	3+1	2	7	177,00	95.000,00	536,72	1,00	536,72	
Satış Ofisi (0216) 370 89 89	Nuvo Dragos	3+1	8	7	164,00	73.000,00	445,12	1,00	445,12	
Satış Ofisi (0216) 370 89 89	Nuvo Dragos	2+1	13	7	112,00	58.500,00	522,32	1,00	522,32	
Satış Ofisi (0216) 370 89 89	Nuvo Dragos	2+1	6	7	110,00	58.000,00	527,27	1,00	527,27	
Satış Ofisi (0216) 370 89 89	Nuvo Dragos	2+1	27	7	125,00	62.500,00	500,00	1,00	500,00	
Kaçmaz Emlak Kartal Temsilciliği Sinan B. 0 (543) 422 65 24	Nuvo Dragos	2+1	15	7	110,00	52.500,00	477,27	1,10	525,00	
Remax Smart Serkan Kara 0 (552) 678 10 00	Nuvo Dragos	3+1	10	7	164,00	75.000,00	457,32	1,10	503,05	512,56
Eliterra Properties Sevgi Kırkaç 0 (531) 420 40 02	Oyak Dragos	4+1	6	3	227,00	110.000,00	484,58	1,00	484,58	

İletişim	Proje	Tip	Kat	Yaş	Brüt Alan, m ²	Fiyatı, ₺/Ay	Brüt Birim Değeri, ₺/m ² /Ay		Kullanıma Yönelik Düzeltme	Ortalama Brüt Birim Değeri, ₺/m ²
Remax İkon Deniz Özdemir 0 (530) 228 53 65	Oyak Dragos	2+1	18	3	141,00	76.000,00	539,01	1,00	539,01	
Elterra Properties Sevgi Kırkaç 0 (531) 420 40 02	Oyak Dragos	2+1	8	3	142,00	73.000,00	514,08	1,00	514,08	
Alpha Gayrimenkul Ve Danışmanlık Deniz Ş. 0 (530) 145 06 09	Maltepe Piazza	2+1	14	5-10	118,00	60.000,00	508,47	1,00	508,47	508,47
Ümit Keskin Gayrimenkul Gökhan Kutlubay 0 (533) 730 39 29	Maltepe Deluxia Park	1+1	2	0	51,00	32.000,00	627,45	1,00	627,45	544,06
Ümit Keskin Gayrimenkul Gökhan Kutlubay 0 (533) 730 39 29	Maltepe Deluxia Park	2+1	4	0	82,00	45.000,00	548,78	1,00	548,78	
Ümit Keskin Gayrimenkul Gökhan Kutlubay 0 (533) 730 39 29	Maltepe Deluxia Park	3+1	4	0	122,00	62.000,00	508,20	1,00	508,20	
Turyap Bostancı Bağdat Caddesi Yağz Şengül 0 (537) 850 03 58	Maltepe Deluxia Park	3+1	6	0	122,00	60.000,00	491,80	1,00	491,80	

Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için proje özellikleri, sosyal imkanlar, büyüklük, yapı yaşı, manzara, bahçe kullanımı, kat sayısı, vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, proje özellikleri, yaş, manzara, kat, tip kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi				
	Nuvo Dragos	Oyak Dragos	Maltepe Piazza	Maltepe Deluxia Park
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	519,44	512,56	508,47	544,06
Pazarlık Payı	7,50%	7,50%	7,50%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, ₺/m ²	480,48	474,12	470,34	462,45
Konum	Benzer	Benzer	İyi	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
Proje Özellikleri	Benzer	Kötü	Kısmen Kötü	Kötü
Düzeltilme	0,00%	10,00%	5,00%	10,00%
Yaş	Benzer	3,00	5-10	0,00
Düzeltilme	0,00%	-2,50%	2,50%	-5,00%
Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tip	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	7,50%	-2,50%	5,00%
Düzeltilme	0,00	35,56	-11,76	23,12
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	480,48	509,67	458,58	485,57
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	483,58			

Emsal analizi sonucu konut kira m² birim değeri **~485,00 ₺/m²/Ay** olarak hesap edilmiştir.

6.3.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması



No	İletişim	Konum	Zemin Kat Alanı, m ²	Bodrum Kat Alanı, m ²	Toplam Alan, m ²	Paçal Alan, m ²	Satılık Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
1	Remax Tan Onur Acar 0 (536) 677 08 26	Ara Sokak	90,00	0,00	90,00	90,00	11.000.000,00	122.222,22
2	Platin Karma Gizem Uygun 0 (533) 709 39 90	Ara Sokak	85,00	85,00	170,00	106,25	14.500.000,00	136.470,59
3	Yeditepe Team2 Ayşegül Ava 0 (532) 390 34 45	Ara Sokak	55,00	0,00	55,00	55,00	7.000.000,00	127.272,73
4	Coldwell Banker Prestij Erdem Tunç 0 (537) 361 69 62	Cadde	60,00	0,00	60,00	60,00	8.750.000,00	145.833,33
5	Nb Team Nurgül Bayındır 0 (536) 364 52 98	Cadde	150,00	150,00	300,00	187,50	30.000.000,00	160.000,00

Emsal taşınmazların birim değer analizinde, farklı katların kullanım değerleri dikkate alınarak zemin kat birim değerine indirgeme yöntemi uygulanmıştır. Bu çerçevede; alınan emsallerde varsa bodrum kat alanı %20, yarı bodrum kat alanı %75, asma kat alanı %50, ön kullanım alanı %50 oranında indirgenerek zemin kata eşdeğer hale getirilmiştir. İndirgeme sonrası elde edilen alanlar üzerinden paçal alan tespit edilmiş, satış bedelleri paçal alana bölünmek suretiyle emsal taşınmazların birim değerleri hesaplanmıştır.

Zemine İndirgenmiş Paçal Alan Formülü= (Bodrum Alanı x 0,25) + (Zemin Alanı x 1,00) + (Asma Kat Alanı x 0,50) olarak hesaplanmıştır.

Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, dükkanın konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, proje içi görünürlük, bina yaşı vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük, reklam kabiliyeti ve bina yaşı kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi					
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
	122.222,22	136.470,59	127.272,73	145.833,33	160.000,00
Pazarlık Payı	5,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	116.111,11	122.823,53	120.909,09	138.541,67	152.000,00
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	İyi
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	-10,00%
Büyüklük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Reklam Kabiliyeti	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	İyi
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	-10,00%
Bina Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	-20,00%
Düzeltilme	0,00	0,00	0,00	-13.854,17	-30.400,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	116.111,11	122.823,53	120.909,09	124.687,50	121.600,00
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	121.226,25				

Emsal düzeltme sonrası zemin kat dükkan m² birim değeri **~121.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.3.4 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması



No	İletişim	Konum	Yaş	Zemin Kat Alanı, m ²	Bodrum Kat Alanı, m ²	Ön Kullanım Alanı, m ²	Toplam Alan, m ²	Paçal Alan, m ²	Satılık Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²	Ort. Birim Değeri, ₺/m ²
1	Teknik Yapı İlker Yeter 0 (549) 776 48 89	Deluxia Park	0	107,32	68,01	129,90	305,23	167,19	350.000,00	2.093,43	2.290,47
2	Coldwell Banker Ümit G. 0 (537) 790 07 85	Deluxia Park	0	76,47	105,53	66,00	248,00	124,63	325.000,00	2.607,67	
3	Coldwell Banker Gizem Deniz Özerdoğan 0 (537) 065 85 86	Deluxia Park	0	228,90	197,10	70,00	496,00	301,28	650.000,00	2.157,50	
4	Coldwell Banker Fenomen Ümit G. 0 (537) 790 07 85	Deluxia Park	0	144,57	177,43	59,00	381,00	208,40	480.000,00	2.303,29	
5	Duha Grup İnşaat Ve Gayrimenkul Kadriye Düzgün 0 (542) 420 81 79	Arka Cadde	0	475,00	0,00	300,00	775,00	574,00	450.000,00	783,97	783,97
6	Caasa Gayrimenkul A.Ş. Muharrem G. 0 (549) 806 40 13	Dalga Kule	5-10	46,00	0,00	0,00	46,00	46,00	35.000,00	760,87	760,87
7	Güney İstanbul Group Abdulbari Güney 0 (533) 682 96 25	Arka Cadde	0	102,00	0,00	0,00	102,00	102,00	60.000,00	588,24	588,24
8	Caasa Gayrimenkul A.Ş. Muharrem G. 0 (549) 806 40 13	Adam Kule		289,00	0,00	0,00	289,00	289,00	180.000,00	622,84	622,84

Emsal taşınmazların birim değer analizinde, farklı katların kullanım değerleri dikkate alınarak zemin kat birim değerine indirgeme yöntemi uygulanmıştır. Bu çerçevede; alınan emsallerde varsa bodrum kat alanı %20, yarı bodrum kat alanı %75, asma kat alanı %50, ön kullanım alanı %50 oranında indirgenerek zemin kata eşdeğer hale getirilmiştir. İndirgeme sonrası elde edilen alanlar üzerinden paçal alan tespit edilmiş, satış bedelleri paçal alana bölünmek suretiyle emsal taşınmazların birim değerleri hesaplanmıştır.

Zemine İndirgenmiş Paçal Alan Formülü= (Bodrum Alanı x 0,25) + (Zemin Alanı x 1,00) + (Asma Kat Alanı x 0,50) + (Ön Kullanım (Bahçe) Alanı x 0,33) olarak hesaplanmıştır.

Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, dükkanın konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, proje içi görünürlük, bina yaşı vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük, reklam kabiliyeti ve bina yaşı kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi					
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	Emsal 1-4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
	2.290,47	783,97	760,87	588,24	622,84
Pazarlık Payı	15,00%	10,00%	15,00%	5,00%	5,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	1.946,90	705,57	646,74	558,82	591,70
Konum	Çok İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Düzeltilme	-35,00%	-10,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Büyüklük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Reklam Kabiliyeti	Benzer	İyi	İyi	İyi	İyi
Düzeltilme	-35,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Bina Yaşı	0,00	0,00	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	-2,50%	-2,50%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	-72,50%	-22,50%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Düzeltilme	-1.411,50	-158,75	-97,01	-83,82	-88,75
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	535,40	546,82	549,73	475,00	502,94
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	521,98				

Emsal düzeltme sonrası zemin kat dükkan kira m² birim değeri **~520.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Yapılan pazar araştırmaları ile emsal taşınmazlara ilişkin değerlendirmeler sonucunda; rapora konu taşınmazların konumu, büyüklüğü, konut tipi, proje özellikleri ve manzara durumu birlikte dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı kapsamında ulaşılan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuş olup, hesaplamalara ilişkin detaylı değer tablosu rapor eklerinde yer almaktadır.

Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Toplam Değer, ₺
397	44.626,00	5.667.303.000,00

6.5 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri

Doğrudan Gelir İndirgeme Yöntemi kapsamında; taşınmazların bir yıllık net gelir beklentisi tahmin edilerek, söz konusu gelirin uygun kapitalizasyon oranı ile ilişkilendirilmesi suretiyle taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır. Bu yöntemde, taşınmazın yıllık net geliri, mülkün kendini amorti etme süresi dikkate alınarak belirlenen kapitalizasyon oranına bölünmek suretiyle değer takdiri yapılmaktadır.

Bölgede gerçekleştirilen kira bedellerine ilişkin pazar ve emsal araştırmaları sonucunda;

- Konut nitelikli bağımsız bölümler için amortisman süresi beklentisinin yaklaşık 22 yıl olduğu, bu kapsamda kapitalizasyon oranının %4,55 seviyesinde oluşabileceği kabul edilmiştir.
- Dükkan nitelikli bağımsız bölümler için amortisman süresi beklentisinin yaklaşık 20 yıl olduğu, bu kapsamda kapitalizasyon oranının %5,00 seviyesinde oluşabileceği kabul edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı ile ulaşılan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuş olup, hesaplamalara ilişkin detaylı değer tablosu rapor eklerinde yer almaktadır.

Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Toplam Değer, ₺
397	44.626,00	5.681.416.000,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında **Pazar Yaklaşımı** ile **Gelir Yaklaşımı (direk kapitalizasyon)** yöntemleri kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında; değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumu, kullanım türü, büyüklüğü, proje özellikleri ve fiziksel nitelikleri dikkate alınarak, bölgede yakın dönemde alım-satıma konu olmuş veya satışta bulunan daire ve dükkanlara ilişkin emsal araştırmaları yapılmış, elde edilen veriler doğrultusunda şerefiyelendirme çalışması uygulanmak suretiyle değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

Alternatif bir karşılaştırma yöntemi olarak; Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan değerlerin teyit edilmesi ve sonuçlar arasında aykırılık bulunup bulunmadığının değerlendirilmesi amacıyla Gelir Yaklaşımı (direk kapitalizasyon) yöntemine de yer verilmiştir. Bu yöntem kapsamında, taşınmazların bir yıllık net gelir beklentisi tahmin edilerek, söz konusu gelirin mülkün kendini amorti etme süresi esas alınarak belirlenen kapitalizasyon oranına bölünmesi suretiyle toplam değer hesaplanmıştır.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değerın gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Özet Tablo	
Değerleme Yöntemi	Takdir Edilen Değer, ₺
Pazar Yaklaşımı	5.667.303.000,00
Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon)	5.681.416.000,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar raporun 5.3. sayılı bölümünde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, iskan belgesi alınmış ve mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmiş olup hali hazırda parsel üzerinde Nuvo Dragos Projesi yer almaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin konumlu olduğu projeye yönelik yasal gereklerin yerine getirildiği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm: Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar Madde 22:

Birinci Fıkra a Bendi: (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

Birinci Fıkra b Bendi: (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 fıkroda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.4 İmar Durum Bilgileri, 5.5 Yasal İzin ve Belgeler, 5.6 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri, 5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, 7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde” belirtilen hususlar birlikte değerlendirilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda değerlendirilmesi yapılan gayrimenkullerin sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “**Bağımsız Bölüm**” olarak bulunmasının uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi bünyesindeki 397 adet bağımsız bölümün güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Sonuç itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**bağımsız bölüm**" olarak bulunmasının uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi bünyesindeki 397 adet bağımsız bölümün toplam güncel piyasa değeri aşağıdaki tabloda, detaylı değer listesi ise rapor eklerinde sunulmuştur.

Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Toplam Değer, ₺
397	44.626,00	5.667.303.000,00

Esra DERE
İşletme
Değerleme Uzman Yrd.
Lisans No: 929896

Gözde GEYİK VARLI
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 407527

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yasin PEKTAŞ
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400446