



# DEĞERLEME RAPORU

İstanbul İli, Kartal İlçesi  
Atalar Mahallesi

**4 Adet Mesken 2 adet Dükkan Niteliğindeki Taşınmazların  
Pazar Değerinin Tespiti**



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
**TOKİ**  
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15  
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



**GEDAŞ** tarafından



**e-imzalıdır**



**GEDAŞ**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
TOKİ İŞTİRAKİDİR

## YÖNETİCİ ÖZETİ

**Talep Eden Kurum** : KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Dayanak Sözleşmesi** : 29.11.2024 tarihli Değerleme Hizmet Çerçeve Sözleşmemiz.

**Gayrimenkullerin Niteliği** : 4 Adet Mesken, 2 Adet Dükkan

### Raporun Konusu

Bu rapor; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi 11441 ada 70 parselde konumlu A Blok 216, B Blok 107,178 ve 207 bölüm numaralı meskenler ile A Blok 221 ve 222 bağımsız bölüm numaralı dükkan niteliğinde taşınmazların **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Hissenin** pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır.

**Değerleme Tarihi** : 31.12.2024

**Rapor Tarih ve No** : 08.01.2025- 2024/18263

### Tapu Bilgileri Özeti

“99/100 Hissesi Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve 1/100 Hissesi Biskon Yapı A.Ş.” mülkiyetine ait; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesinde 11441 ada 70 parselde konumlu A Blok 216, B Blok 107, 178 ve 207 bölüm numaralı meskenler ile A Blok 221 ve 222 bağımsız bölüm numaralı dükkan niteliğinde taşınmazlardır.

### İmar Durumu

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden ve E-İmar uygulamasından alınan güncel bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parsel; 19.04.2013 onay tarihli, 1/1000 ölçekli “Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret + Konut Alanı” lejantında kalmaktadır. 26.10.2020 tarihli plan notu değişiklikleri kapsamında, kat adedi iptal edilerek TAKS değeri 0,20-0,40 arasında serbest bırakılmış olup, demiryolunun güneyindeki adalarda Yençok: 10 Kat(35,00 m), Kuzeyindeki adalarda Yençok: 15 kat(52,50 m) olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu parselin yapılaşma koşulları: Taks:0,20-0,40 / KAKS: 2,25, Hmax:52,50 m olarak belirlenmiştir.

### Kullanılan Değerleme Yaklaşımları

: Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Gelir Yöntemi

**KİLER GYO HİSSESİ(99/100) PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ); 59.063.400,00 TL**

### Takdir Edilen Toplam Değer

: (Ellidokuzmilyon Altmışüçbin Dört yüz Türk Lirası)

**KİLER GYO HİSSESİ (99/100) PİYASA DEĞERİ PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL); 70.876.080,00 TL**

(Yetmişmilyon Sekizyüzyetmişaltıbin Seksen Türk Lirası)



**GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Tarafından KİLER GAYRİMENKUL**

**YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanan iş bu değerlendirme raporumuz için aşağıdaki hususları beyan ederiz.**

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarını olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer için müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.



## **VARSAYIMLAR:**

- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- Raporunda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu Mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.



- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “evre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- İş bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. talebi üzerine ve 2 (İki) orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değerildir.



## İçindekiler

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1.-Rapor Tarihi ve Numarası .....	8
1.2.-Rapor Türü .....	8
1.3.-Raporu Hazırlayanlar.....	8
1.4.-Değerleme Tarihi.....	9
1.5.-Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası .....	9
1.6.-Raporun Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
1.7.-Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	10
BÖLÜM 2: ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	10
2.1.-Kuruluşun Ünvanı ve Adresi .....	10
2.2.-Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi .....	10
2.3.- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	11
2.4.-İşin Kapsamı.....	12
BÖLÜM 3: GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
3.1.-Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb Dökümanlar Hakkında Bilgiler .....	13
3.1.1. -Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri .....	13
3.1.2. -Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları .....	14
İstanbul.....	14
3.2.-Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
3.3. – Gayrimenkuller İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	18
3.4. – Gayrimenkuller İçin Alınmış Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb Dair Açıklamalar ..	18
3.5. – Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	18
3.6. – Gayrimenkuller İle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ..	19
3.7. – Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi .....	19
3.8. – Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi .....	19



<b>3.9. – Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama</b> .....	20
<b>BÖLÜM 4: GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	20
<b>4.1. -Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler</b> .....	20
<b>4.2.-Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri</b> .....	29
<b>4.3.-Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler</b> .....	66
<b>4.4.- Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, İnşai ve Teknik Özellikleri</b> .....	66
<b>4.5.-Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler</b> .....	71
<b>4.6.- Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi</b> .....	72
<b>4.7.- Gayrimenkullerin değerleme tarihi itibariyle hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi</b> .....	72
<b>BÖLÜM 5: KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b> .....	72
<b>5.1.- Emsal Karşılaştırma Yöntemi</b> .....	72
5.1.1.- Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni .....	73
5.1.2.- Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....	74
5.1.3.- Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar ..	76
5.1.4.- Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç .....	77
<b>5.2.- Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi</b> .....	78
<b>5.3.- Gelir – Kira Yaklaşımı Yöntemi</b> .....	78
<b>5.3.1- Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar, Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni</b> .....	79
<b>5.3.2- Gelir Yaklaşımında Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı</b> .....	79
<b>5.3.3- Kapitalizasyon Oranına İlişkin Açıklama ve Gerekçeler</b> .....	80
<b>5.3.4- Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç</b> .....	81
<b>5.4- Diğer Tespit ve Analizler</b> .....	82
5.4.1- Takdir Edilen Kira Değerleri .....	82
5.4.2.- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....	82
5.4.3- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	82



5.4.4- Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar .....	82
5.4.5- En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi .....	83
5.4.6.- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	83
<b>BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ</b> .....	<b>83</b>
<b>6.1.-Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler</b> .....	<b>83</b>
<b>6.2.-Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadığının Gerekçeleri</b> .....	<b>84</b>
<b>6.3.-Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş</b> .....	<b>85</b>
<b>6.4.-Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş</b> .....	<b>85</b>
<b>6.5.- Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi</b> .....	<b>86</b>
<b>6.6.- Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi</b> .....	<b>86</b>
<b>6.7.- Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi</b> .	<b>86</b>
<b>6.8.- Gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş</b> .....	<b>87</b>
<b>BÖLÜM 7: SONUÇ</b> .....	<b>89</b>
<b>7.1.-Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi</b> .....	<b>89</b>
<b>7.2.-Nihai Değer Takdiri</b> .....	<b>89</b>
<b>EKLER</b> .....	<b>90</b>



## BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1.-Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 29.11.2024 tarihli sözleşme ile; Şirketimiz tarafından 08.01.2025 tarihinde, 2024/18263 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2.-Rapor Türü

Bu rapor; Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, “99/100 Hissesi Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve 1/100 Hissesi Biskon Yapı A.Ş.” mülkiyetine ait olan İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi sınırları dahilinde, mahallinde Halitpaşa Caddesi ve Şehit Hakan Kurban Caddesi cepheli konumdaki, G22-A-09-D-3-A/ G22-A-09-D-3-D pafta, 11441 ada 70 parselde konumlu A Blok 216, B Blok 107, 178 ve 207 nolu bağımsız bölüm numaralı mesken niteliğinde taşınmazlar ile A Blok 221 ve 222 nolu bağımsız bölüm numaralı dükkan niteliğinde taşınmazların **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Hissenin** nihai piyasa değerinin, rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk Lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

### 1.3.-Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu 909699 SPK lisans belge nolu gayrimenkul değerlendirme uzmanı Ayşe Buse CILIZ, 404413 SPK lisans belge nolu gayrimenkul değerlendirme uzmanı Levent SARIGÖZ



GEDAŞ  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

tarafından



e-imzalıdır

ile 406879 SPK lisans belge nolu sorumlu değerleme uzmanı Beyza M. ÇAKIRLAR tarafından hazırlanmıştır.

#### **1.4.-Değerleme Tarihi**

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanları tarafından, 31.12.2024 tarihinde çalışmalara başlanılmak suretiyle 08.01.2025 rapor tarihi itibariyle hazırlanmıştır. Bu sũrede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### **1.5.-Dayanak Sũzleřmesinin Tarih ve Numarası**

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. arasında tarafların hak ve yũkũmlũlũklerini belirleyen 29.11.2024 tarihli dayanak sũzleřmesi hũkũmlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### **1.6.-Raporun Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen gayrimenkulũn Tũrk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yũnelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hũkũmleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun gũrũlen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



## 1.7.-Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak, şirketimizce SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) mevzuatı kapsamında daha öncesinde düzenlenen rapor bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 2: ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1.-Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

**GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** 11.04.1994 tarih ve 3508 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi iştiraki olarak kurulmuş, "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" şartlarını 1995 yılında yerine getirerek "Kurulca listeye alınan ilk şirket" olmuştur.

Halkalı Atakent Mahallesi, 221. Sokak, No:5 (Kanuni Sultan Süleyman Hastanesi karşısı) 34307 Halkalı – Küçükçekmece / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren firma hisselerinin %49'u T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir. Bunun yanında TUÇEV %41, T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı %10 oranında hissedarlar arasındadır.

### 2.2.-Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu; Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

"Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile kurularak 01.09.2005 tarihinde 563609 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu nezdinde tescil edilmiştir ve bu tescil 06.09.2005 tarihinde ve 6383 sayılı TTSG 'de ilan edilmiştir. Şirket unvanı 2006 yılında



“Biskon İnşaat A.Ş.” ve daha sonra da “Biskon Yapı A.Ş.” olarak değişmiştir. Şirket, SPK hükümlerine göre ve SPK’nun 08.02.2008 tarih ve 4/174 sayılı kararı ve 10.03.2008 tarihinde yapılan tescil ile GYO’ya dönüşmüş ve unvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 7.000.000.000 TL olup mevcut çıkarılmış sermayesi 1.395.000.000 TL’dir. Şirket, 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 hisse senetlerini halka arz etmek üzere kurulmuş anonim ortaklıktır. Şirketin hisse senetleri 20 Nisan 2011 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. Kurumsal Ürünler Pazarı’nda “KLGYO” koduyla işlem görmektedir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oranı (%)
Kiler Holding A.ş.	A	101,250,000.00	7.26
Kiler Holding A.ş.	B	645,692,138.01	46.29
Nahit Kiler	B	1,594,365.36	0.11
Ümit Kiler	B	1,594,285.65	0.11
Vahit Kiler	B	1,594,285.65	0.11
Halka Açık Kısım	B	643,274,925.33	46.11
Toplam		1,395,000,000.00	100

### 2.3.- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine “99/100 Hissesi Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve 1/100 Hissesi Biskon Yapı A.Ş.” mülkiyetine ait olan; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi 11441 ada 70 parselde konumlu A Blok 216, B Blok 107,178 ve 207 bölüm numaralı mesken ile A Blok 221 ve 222 bağımsız bölüm numaralı dükkan niteliğinde taşınmazların **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Hissesinin** “TL” cinsinden nakit veya karşılığı piyasa değerinin



belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu, raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmış olup değerlendirme çalışmaları sırasında Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 2.4.-İşin Kapsamı

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine “99/100 Hissesi Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve 1/100 Hissesi Biskon Yapı A.Ş.” mülkiyetine ait olan; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi sınırları dahilinde, mahallinde Halitpaşa Caddesi ve Şehit Hakan Kurban Caddesi cepheli konumdaki, G22-A-09-D-3-A/ G22-A-09-D-3-D pafta, 11441 ada 70 parselde konumlu A Blok 216, B Blok 107, 178, 207 nolu bağımsız bölüm numaralı mesken niteliğinde taşınmazlar ile A Blok 221 ve 222 nolu bağımsız bölüm numaralı dükkan niteliğinde taşınmazların **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Hissesinin** nihai piyasa değerinin, rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk Lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.



## BÖLÜM 3: GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 3.1.-Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb Dökümanlar Hakkında Bilgiler

#### 3.1.1. -Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi sınırları dahilinde, mahallinde Halitpaşa Caddesi ve Şehit Hakan Kurban Caddesi cepheli konumdaki, G22-A-09-D-3-A/ G22-A-09-D-3-D



pafta, 11441 ada 70 parselde konumlu A Blok 216, B Blok 107, 178, 207 nolu bağımsız bölüm numaralı mesken niteliğinde taşınmazlar ile A Blok 221 ve 222 nolu bağımsız bölüm numaralı dükkan niteliğinde taşınmazlardır.

Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Üsküdar Caddesi üzerinde kuzeybatı istikametinde gidilirken sağa konu taşınmazların konumlu olduğu binanın yer aldığı Halitpaşa Caddesi'ne dönülür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 1,5 km ilerlenir. Konu taşınmazlar sağ kolda yer alan binada konumludur. Bölgede genellikle binaların zeminde iş yeri kullanımı mevcuttur. Ayırık nizam ve site tarzı yapılaşmanın daha hâkim olduğu bölgede binalar ortalama 10-15 katlıdır.

Konu taşınmazların cepheli olduğu Halitpaşa Caddesi ticari, araç ve yaya yoğunluğunun orta yoğun olduğu bir bölgedir. Konu taşınmazlara yakın konumda Kartal Şehit Timur Aktemur Ortaokulu, Atalar Merkez Camii, Cevizli Marmaray İstasyonu, Kartal Dr. Lütfü Kırdar Şehir Hastanesi, Cevizli Ortaokulu bulunmaktadır.



### 3.1.2. -Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İli	İstanbul	Arsa Payı	EK-1
İlçesi	Kartal	Blok No	EK-1
Bucağı	--	Kat No	--
Mahallesi	Atalar	Bağ. Bölüm No	--
Köyü	-	Niteliği	--
Zemin No	EK-1	Yevmiye No	25625
Mevkii	--	Cilt No	EK-1
Pafta No	--	Sahife No	EK-1
Ada No	11441	Tapu Tarihi	11-10-2019
Parsel No	70	Yönetim Planı Tar.	--
Alanı (m <sup>2</sup> )	13.169,88		
Malik-Hisse	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ (1/100) KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (99/100)		
Tapunun Türü	K. Mülkiyeti <input checked="" type="checkbox"/> K. İrtifakı <input type="checkbox"/> C. Tashihli <input type="checkbox"/> A.Taşınmaz <input type="checkbox"/>		

Sıra No	Blok No	Kat	BB No	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Cilt/Sayfa No	Zemin No
1	A	30	216	Mesken	235/54857	77/7649	107844206
2	A	Zemin	221	ASMA KATLI DÜKKAN	96/54857	77/7654	107844219



3	A	Zemin	222	ASMA KATLI DÜKKAN	100/54857	77/7655	107844220
4	B	6	107	Mesken	56/54857	78/7766	107844621
5	B	14	178	Mesken	118/54857	79/7837	107845441
6	B	19	207	Mesken	99/54857	79/7866	107845581

### 3.1.3. – Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler

#### **Tapu Kayıt Belgesi;**

27-11-2024 tarihinde, Webtapu sisteminden temin edilen TAKBİS belgelerine göre; taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup 99/100 hissesi “Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve 1/100 hissesi Biskon Yapı A.Ş.” adına tescil edilmiştir.

Tapu kayıtlarında Müşterek olarak ;

#### **Beyanlar Hanesinde:**

-....KM ne Çevrilmiştir. (T:12-02-2021 Y: 5027)

-Yönetim Planı Değişikliği : 07.08.2019 (T: 08-08-2019 Y:19419)

#### **Şerhler Hanesinde:**

-0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 0.01 TL BEDELLE 99 YIL SÜRELİ KİRA ŞERHİ )(T: 01-03-2018 Y: 4673)

#### **Eklentiler Hanesinde:**

107 Nolu Bağımsız Bölüme Ait;

-B 80 nolu depo (T: 21-07-2015 Y: 17411)

178 Nolu Bağımsız Bölüme Ait;

-B 227 nolu depo (T: 21-07-2015 Y: 17411)



207 Nolu Bağımsız Bölüme Ait;

-B 219 nolu depo (T: 21-07-2015 Y: 17411)

207 Nolu Bağımsız Bölüme Ait;

-A 97 nolu depo (T: 21-07-2015 Y: 17411)

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

**Rehinler Hanesinde:**

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

**Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen bilgi ve belgelere göre;**

**Yapı Ruhsatı Belgeleri;**

Kartal İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğünden tarafımıza iletilen dosyada değerlendirme konusu taşınmazların; Kartal Belediyesince verilen; A Blok için düzenlenmiş 06.03.2015 tarih ve 2-37 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı; 29.06.2015 tarih 4-76 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı; 11.08.2015 tarih ve 5-77 Sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 30.12.2016 tarih ve 7-30 İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, B blok için düzenlenmiş 06.03.2015 tarih ve 2-37 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı; 29.06.2015 tarih 4-76 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı; 11.08.2015 tarih ve 5-77 Sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 30.12.2016 tarih ve 7-30 İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. (Ruhsatlar taşınmazın eski 2505 ada 70 Parsel adına düzenlenmiştir.)

**Tutanak/Encümen Kararı Vb. Olumsuz Durum;**

İlgili belediyeden tarafımıza verilen dosyasında herhangi bir tutanak / encümen Kararı vb. olumsuz evraka rastlanmamıştır.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi;**

Kartal İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan dosya incelemesinde Değerleme konusu taşınmazların; A blok için düzenlenmiş 06.11.2020 tarih ve 270 Yapı Kullanma İzin



Belgesi, B blok için düzenlenmiş 06.11.2020 tarih ve 270 Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. (Yapı kullanma izin belgeleri taşınmazın eski 2505 ada 70 Parsel adına düzenlenmiştir.)

### **Mimari Proje;**

Değerleme konusu taşınmazlara ait 17.08.2016 tarihli Bila proje numaralı kat irtifakına esas mimari projesi Webtapu sisteminden ve Belediyesi İmar Arşivinden incelenmiştir. Projesine göre A blok: 3 bodrum + zemin+ 32 normal kattan ve toplam 226 bağımsız bölümden; B blok ise 2 bodrum + zemin + 23 normal kattan ve toplam 231 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, incelenen mimari projeye göre değerlemeye konu bağımsız bölümlerin blok, bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür.

### **Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi;**

Dosyalar arasında enerji kimlik belgesi görülmemiş olup beptr.csb.gov.tr adresinde sorgulama yapıldığında A Blok için düzenlenmiş C sınıfı ve Y23346ED15BE8 numaralı; B blok için düzenlenmiş C sınıfı ve Y233481095F3E numaralı enerji kimlik belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

### **3.2.-Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde satış kabiliyetini olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı kanaatine varılmıştır.



### **3.3. – Gayrimenkuller İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

Söz konusu taşınmazları: Tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazın son 3 yılda mülkiyet değişimi olmadığı bilgisi alınmıştır. Hukuki durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği bilgisi alınmıştır.

### **3.4. – Gayrimenkuller İçin Alınmış Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb Dair Açıklamalar**

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı binaya ait; Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma izin Belgesi mevcut olup, raporumuzun ilgili bölümünde detayı yer almaktadır.

Kartal Belediyesi tarafından tarafımıza verilen taşınmazlara ait arşiv dosyasında yapılan incelemelere göre; herhangi bir yapı tatil zaptı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ruhsata aykırı yapılaşma sebebiyle; 32.maddesi gereği yıkım ya da 42.maddesi gereği para cezası kararı içeren encümen kararına rastlanılmamıştır.

### **3.5. – Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden ve E-İmar uygulamasından alınan güncel bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parsel; 19.04.2013 onay tarihli, 1/1000 ölçekli “Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret + Konut Alanı” lejantında kalmaktadır. 26.10.2020 tarihli plan notu değişiklikleri kapsamında, kat adedi iptal edilerek TAKS değeri 0,20-0,40 arasında serbest bırakılmış olup, demiryolunun güneyindeki adalarda Yençok: 10 Kat(35,00 m), Kuzeyindeki adalarda Yençok: 15 kat(52,50 m) olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu parselin yapılaşma koşulları: Taks:0,20-0,40 / KAKS: 2,25, Hmax:52,50 m olarak belirlenmiştir.

Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Konut +Ticaret Alanı lejantına sahip parseller bulunmakta olup cadde üzeri parsellerin zemin katları işyeri normal katları mesken olarak



kullanılan yapıların bulunduğu görülmüştür. Ayrıca bölgenin merkezi bir lokasyonda bulunması sebebiyle yakın çevresinde resmi kurum, eğitim tesisi ve vb. imar lejantına sahip parsellerde yer almaktadır.

### **3.6. – Gayrimenkuller İle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerleme tarihi itibariyle rapor konusu gayrimenkuller yapı kullanma izin belgesini almış kat mülkiyetine geçmiş bağımsız bölüm niteliğindedir. Gayrimenkuller için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

### **3.7. – Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi**

Konu taşınmazlar, ilgili mevzuat kapsamında, inşaatının yasal olarak tamamlandığının kanıtı olan yapı kullanma izin belgesine ve inşaatın başlangıcından, bitimine kadar yasal sınırlarını gösteren mimari projelere ve yapı ruhsatlarına sahiptir. Taşınmazların inşaatı yasal sürece uygun olarak tamamlanarak, tapu kayıtlarında kat irtifakı kurulmuş, kat mülkiyetine geçilmiştir. Yasal süreci tamamlanmıştır.

### **3.8. – Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

Taşınmazların bulunduğu bloklar için Mesnet Yapı Denetim Limited Şirketi ve MBM Yapı Denetim Limited Şirketi denetim faaliyeti yapılarak inşaat tamamlanmış ve değerlendirme günü itibari ile bloklar yapı kullanma izin belgesi alınmış ve yapı denetimle bir ilişkisi kalmamıştır.

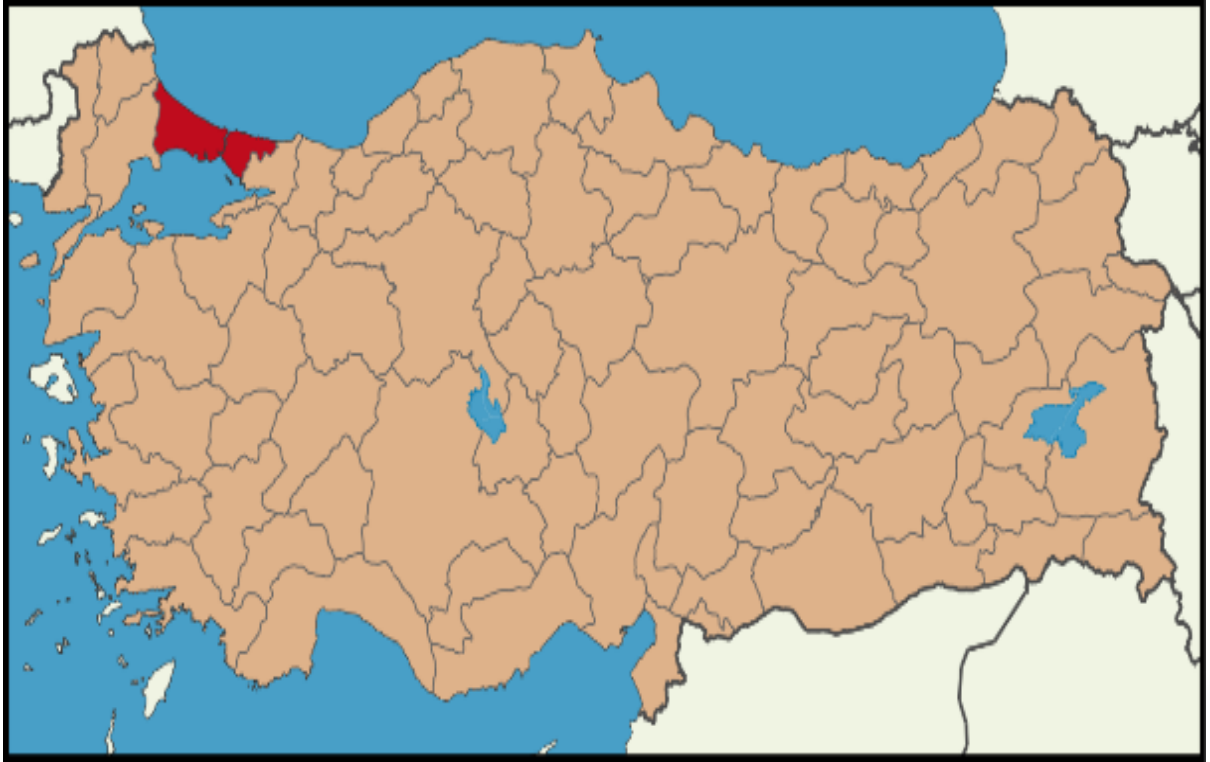


### 3.9. – Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların inşaatı tamamlanmış, iskânı alınmıştır. Söz konusu değer, tamamen mevcut projeye ilişkindir. Proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

## BÖLÜM 4: GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 4.1. -Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler İstanbul İli



#### Coğrafi Veriler

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye



bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup>'dir.

## Nüfus Verileri

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 655 bin 924 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2023 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların %64,12'si (10.030.990) Avrupa Yakası; %35,87'ü de (5.624.934) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 22. şehridir. İstanbul'da ikamet edenlerin yalnızca yüzde 15,38'inin nüfusu İstanbul'a kayıtlıdır. İkamet edenlerin nüfusa kayıtlı oldukları illere göre yapılan sıralamada Sivas 736.542 (%5,20), Kastamonu 548.546 (%3,87), Ordu 499.782 (%3,52), Giresun 487.115 (%3,43), Tokat 455.817 (%3,21), Samsun 417.120 (%2,94), Trabzon 395.474 (%2,79), Malatya 392.435 (%2,77), Erzurum 382.519 (%2,70), Sinop 366.681 (%2,58) ve Erzincan 302.511 (%2,13) kişi ile en üst sıralardadır. İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera, sonraki adıyla Beşiktaş), Chalcedon (Kadıköy) ve Hrisopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır. Antik zamanlarda şu anki İstanbul'un tüm ilçeleri birer bağımsız şehirdiler. Bugün İstanbul, eski Konstantinopolis'in metropol hâli olarak kabul edilebilir. Çünkü şehir o dönemlerden beri genişletilmekte ve



yenilenmektedir. Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır.

Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

### **Ekonomik Veriler**

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı.



İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

### **Turizm Verileri**

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler. 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.2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir.

2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada



bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul'da 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6.179.556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2.932.429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2.444.956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beşiktaş ve Eyüpsultan; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

#### Güncel Nüfus Değerleri (2023)

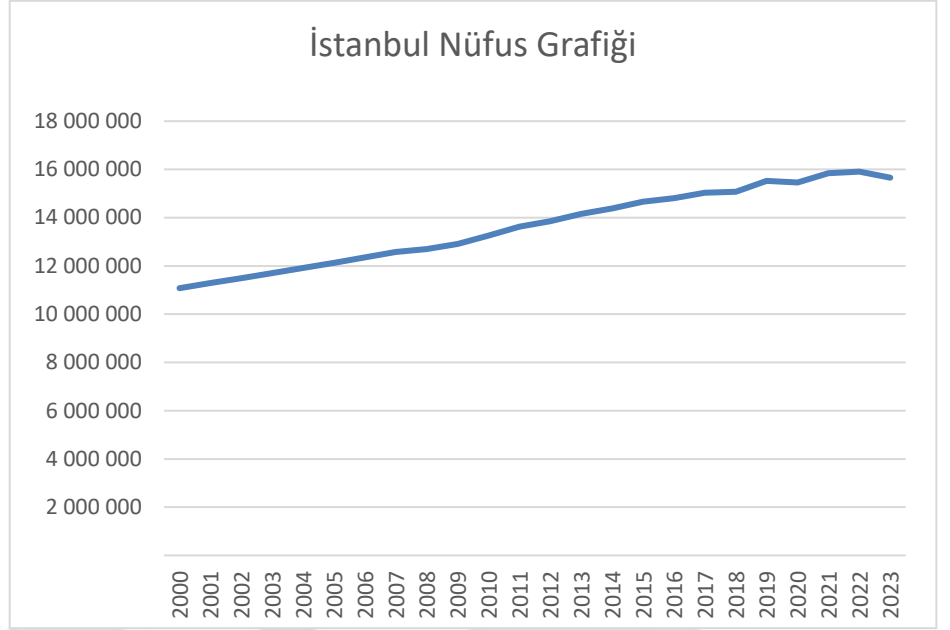
2023 yılı sonunda İstanbul ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2022	Nüfus 2023	Fark	Nüfus Artışı %	Mah.Say	Alanı km2	Yoğunluk
Adalar	16.690	16.325	-365	-2,21	5	11	1.484
Arnavutköy	326.452	336.062	9.610	2,9	38	453	742
Ataşehir	423.127	416.529	-6.598	-1,57	17	25	16.661
Avcılar	452.132	437.221	-14.911	-3,35	10	50	8.744
Bağcılar	740.069	719.071	-20.998	-2,88	22	23	31.264
Bahçelievler	594.350	567.848	-26.502	-4,56	11	17	33.403
Bakırköy	226.685	220.476	-6.209	-2,78	15	29	7.603
Başakşehir	514.900	509.915	-4.985	-0,97	11	107	4.766
Bayrampaşa	275.314	268.850	-6.464	-2,38	11	9	29.872
Beşiktaş	175.190	169.022	-6.168	-3,58	23	18	9.390
Beykoz	247.875	245.647	-2.228	-0,9	45	310	792
Beylikdüzü	412.835	409.347	-3.488	-0,85	11	39	10.496
Beyoğlu	225.920	218.589	-7.331	-3,3	45	9	24.288



Büyükçekmece	277.181	276.572	-609	-0,22	24	173	1.599
Çatalca	77.468	80.007	2.539	3,23	39	1142	70
Çekmeköy	296.066	299.806	3.740	1,26	21	152	1.972
Esenler	445.421	427.901	-17.520	-4,01	17	19	22.521
Esenyurt	983.571	<b>978.007</b>	-5.564	-0,57	43	43	22.744
Eyüpsultan	422.913	420.194	-2.719	-0,65	28	228	1.843
Fatih	368.227	356.025	-12.202	-3,37	56	15	23.735
Gaziosmanpaşa	495.998	483.830	-12.168	-2,48	16	12	<b>40.319</b>
Güngören	282.692	269.944	-12.748	<b>-4,61</b>	11	7	38.563
Kadıköy	483.064	467.919	-15.145	-3,19	21	25	18.717
Kağıthane	455.943	445.672	-10.271	-2,28	19	15	29.711
Kartal	483.418	475.042	-8.376	-1,75	20	38	12.501
Küçükçekmece	808.957	792.030	-16.927	-2,12	21	44	18.001
Maltepe	528.544	523.137	-5.407	-1,03	18	53	9.871
Pendik	750.435	743.774	-6.661	-0,89	36	190	3.915
Sancaktepe	489.848	492.804	2.956	0,6	19	63	7.822
Sarıyer	350.454	344.250	-6.204	-1,79	38	177	1.945
Silivri	217.163	221.723	4.560	2,08	35	858	258
Sultanbeyli	358.201	360.702	2.501	0,7	15	29	12.438
Sultangazi	542.531	532.802	-9.729	-1,81	15	37	14.400
Şile	43.464	48.537	5.073	<b>11,04</b>	62	800	61
Şişli	276.528	264.736	-11.792	-4,36	25	10	26.474
Tuzla	288.878	293.604	4.726	1,62	17	138	2.128
Ümraniye	732.379	723.760	-8.619	-1,18	38	46	15.734
Üsküdar	524.452	517.348	-7.104	-1,36	33	35	14.781
Zeytinburnu	292.616	280.896	-11.720	-4,09	13	12	23.408
<b>İstanbul</b>	<b>15.907.951</b>	<b>15.655.924</b>	<b>-252.027</b>	<b>-1,6</b>	<b>964</b>	<b>5.461</b>	<b>2.867</b>



YIL	NÜFUS
2000	11 076 840
2001	11 292 009
2002	11 495 948
2003	11 699 172
2004	11 910 733
2005	12 128 577
2006	12 351 506
2007	12 573 836
2008	12 697 164
2009	12 915 158
2010	13 255 685
2011	13 624 240
2012	13 854 740
2013	14 160 467
2014	14 377 018
2015	14 657 434
2016	14 804 116
2017	15 029 231
2018	15 067 724
2019	15 519 267
2020	15 462 452
2021	15 840 900
2022	15 907 951
2023	15 655 924



## Kartal İlçesi;



Kartal, İstanbul ilinin Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında yer alan bir ilçedir. TÜİK 2019 nüfus sayımına göre 470.626 nüfusa sahiptir. Mücavir alanıyla birlikte 48.000 m<sup>2</sup> yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Tepesi ve İstanbul'un Balkonunu diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.

Kartal'ın merkezi VI. yüzyılda Kartalimen adında bir balıkçı köyüydü. İlçenin adının Kartalimen isminin Türkçeye aktarılmasından gelmesi veya ilçenin kuzeyinde bulunan ve Rumcada kartal anlamına gelen Aydos Tepesinden gelmesi muhtemeldir.

Kartal ilçesinin tarihi gelişimini 6. yüzyılın başlarından itibaren incelemek olanaklıdır. İlçenin Samandıra ve Yakacık gibi yerleşim birimlerinde yapılan kazılarda çıkan tarihi yapıtların Bizans dönemine ait oldukları anlaşılmıştır. 1080-1083 yıllarında bütün Anadolu'yu



ele geçiren Selçuklu Sultanı Kutalmışoğlu Süleyman Şah tarafından Pendik, Kartal ve Maltepe'nin ele geçirilmesinden sonra bu hükümdarla zamanın Bizans İmparatoru arasında Dragos Çayı sınır olarak belirlenerek 1081 yılında bir antlaşma yapılmış[11] ve Süleyman Şah bu sınırın dışına çıkmamayı taahhüt etmiştir. Bu çay bugünkü Maltepe'nin batısında Maltepe ile Kartal arasında sınırı teşkil eden ve Dragos tepesinin yanından geçerek denize dökülen küçük bir sudur. Anadolu'da Türklerle Bizanslıların ilk sınırı bu anlaşma ile oluşturulmuştur. Kartal, 1400 yıllarında Osmanlı İmparatorluğu topraklarına katılmıştır.[12] 1755 yılında Adalar'a bağlı bir nahiye olan Kartal 1757'de Üsküdar'a bağlı bir nahiye olur. 1850'de İzmit Sancağı'na bağlı bir kaza olan Kartal, 1861'de Vilayet Nizamnamesi'yle tekrar Üsküdar'a bağlanır. 1870 yılında çıkarılan bir nizamnameyle Kartal bir kaymakamlık olarak teşkil edilir ve bir yıl sonra temelli olarak İstanbul şehremaneti sınırlarına katılır. 1871 Vilayet Nizamnamesi gereğince Kartal'da belediye kurulur ve ilçenin ilk belediye reisi Yasin Ağa olur.[9] Kartal, 1888 yılında İstanbul şehremaneti sınırlarına katılır.

1928'e kadar, o zaman Üsküdar'a bağlı olan Kadıköy'ün Bostancı, İçerenköy, Suadiye, İnönü ve Kayışdağı mahallelerini ve bugünkü Adalar ilçesini kapsıyordu. 1947 yılında, endüstri bölgesi olarak ilan edilmesinin ardından, Kartal, İstanbul'un hızla büyüyen ilçelerinden biri haline gelmiştir. 1951'de Gebze'den Tuzla beldesini alan ilçe, 1973'te, Haydarpaşa-Gebze banliyö tren hattının açılması ile birlikte bu gelişme ivme kazanmıştır. 1987'ye kadar İstanbul'un büyük ilçelerinden olan ve o dönem batıda Kadıköy, kuzeybatıda Üsküdar ve Beykoz, kuzeyde Şile ve doğuda Gebze ilçelerine komşu olan Kartal, 1987'de Pendik (1987'de Pendik'e bağlanan Tuzla 1992'de ayrı ilçe olmuş ve 1994'te Esenyalı ve Güzelyalı semtlerini Pendik'e verip bugünkü sınırlarına ulaşmıştır), 1992'de Maltepe (1994'te Ümraniye'ye geçen ve bugün Ataşehir'e bağlı Yeni Çamlıca mahallesini kapsıyordu) ve Sultanbeyli ilçelerinin ayrılmasıyla oldukça küçülmüş, 1998'de Maltepe'den ayrılan Ferhatpaşa mahallesinin



Samandıra Beldesi'ne bağlanmasıyla yeniden Kadıköy ilçesine komşu olmuş ve az da olsa büyümüşse de bugünkü sınırlarına 2009'da Ümraniye'den ayrılıp Sancaktepe adıyla ilçe olan Sarıgazi'ye Paşaköy'le Ferhatpaşa mahallesinin küçük bir bölümüyle birlikte bağlanan Samandıra'nın ve Ataşehir'e bağlanan Ferhatpaşa mahallesinin büyük bölümünün ayrılmasıyla ulaşmıştır. 2010'lu yıllarda, İstanbul'un iki ana adalet sarayından biri olan Anadolu Adliyesi'nin Kartal'a inşa edilmesi, ilçenin önemini arttırmıştır.

#### **4.2.-Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri**

##### **Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Son Durumu;**

##### **Dünya Ekonomisi;**

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaştırma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaştırılan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir.

2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler



arasındaki ayrışma devam etmiştir. Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir.

Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Söz konusu ülke grubunda imalat sanayii satın alma yöneticileri endeksinde yılın ikinci çeyreğinden itibaren hissedilir bir düşüş kaydedilmiştir. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır.

Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Son dönemde mal fiyatları artış hızındaki belirgin düşüşler manşet enflasyonun gerilemesine yardımcı olurken hizmet fiyatları artış hızı ortalama enflasyon eğiliminin üzerinde kalmaya devam etmektedir. Böylece kısa vadeli enflasyon beklentileri hedeflerin üzerinde seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez



bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

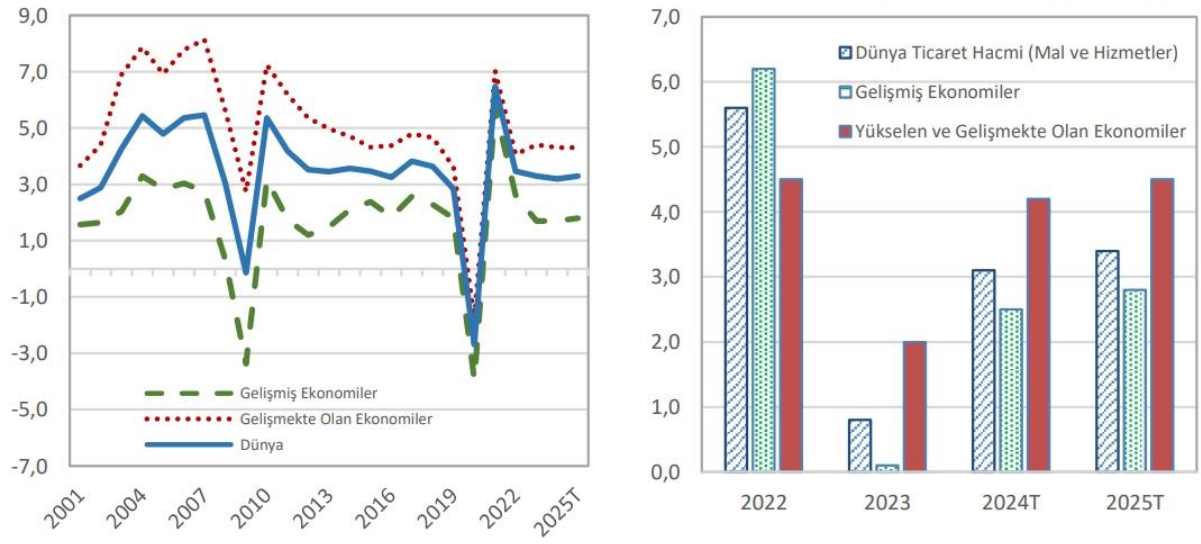
Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır.



Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkılaştırmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

### Grafik 1: Küresel Büyüme ve Küresel Ticaret Hacmi (Yüzde Değişme)



Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2024), T: Tahmin

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.



**Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişme)**

	2022	2023	2024T	2025T
<b>Küresel Hâsıla</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>
<b>Gelişmiş Ekonomiler</b>	<b>2,6</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>
ABD	1,9	2,5	2,6	1,9
Avro Bölgesi	3,4	0,5	0,9	1,5
Almanya	1,8	-0,2	0,2	1,3
Diğer Gelişmiş Ekonomiler	2,7	1,8	2,0	2,2
<b>Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler</b>	<b>4,1</b>	<b>4,4</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>
Yükselen ve Gelişmekte Olan Asya	4,4	5,7	5,4	5,1
Çin	3,0	5,2	5,0	4,5
Yükselen ve Gelişmekte Olan Avrupa	1,2	3,2	3,2	2,6
Orta Doğu ve Orta Asya	5,4	2,0	2,4	4,0
Sahra-Altı Afrika	4,0	3,4	3,7	4,1
<b>Dünya Ticaret Hacmi (Mal ve Hizmetler)</b>	<b>5,6</b>	<b>0,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>
Gelişmiş Ekonomiler	6,2	0,1	2,5	2,8
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,5	2,0	4,2	4,5
<b>Emtia Fiyatları</b>				
Petrol	39,2	-16,4	0,8	-6,0
Yakıt Dışı (Dünya Emtia İthalat Ağırlıklarına Göre Ort.)	7,9	-5,7	5,0	1,6
<b>Tüketici Fiyatları</b>	<b>8,7</b>	<b>6,7</b>	<b>5,9</b>	<b>4,4</b>
Gelişmiş Ekonomiler	7,3	4,6	2,7	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	9,8	8,3	8,2	6,0

Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2024), T: Tahmin

2023 yılında emtia talebi, küresel düzeyde uygulanan sıkı finansal koşullar, jeopolitik gerilimler ve yaptırımlara bağlı olarak bir önceki yıla kıyasla azalmıştır. Küresel düzeyde emtia talebindeki düşüş enerji fiyatlarında geri çekilmeleri beraberinde getirmiştir. 2024 yılına gelindiğinde ise emtia fiyatları salgın öncesi seviyesine yakınsamakla birlikte jeopolitik gelişmelere bağlı olarak dalgalı bir seyir izlemektedir. Diğer taraftan, küresel navlun fiyatlarında 2024 yılının ikinci çeyreğinde yukarı yönlü ivmelenme görülmektedir. 2024 yılında emtia grubu fiyatları manşet enflasyonun düşüşüne belirgin katkı yaparken halen yüksek seyreden hizmet fiyatları bu düşüşü sınırlamaktadır. Önümüzdeki dönemde küresel talebin gelişimi ve jeopolitik risklerin sürmesi başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarında belirsizlik unsuru olmaya devam edecektir.



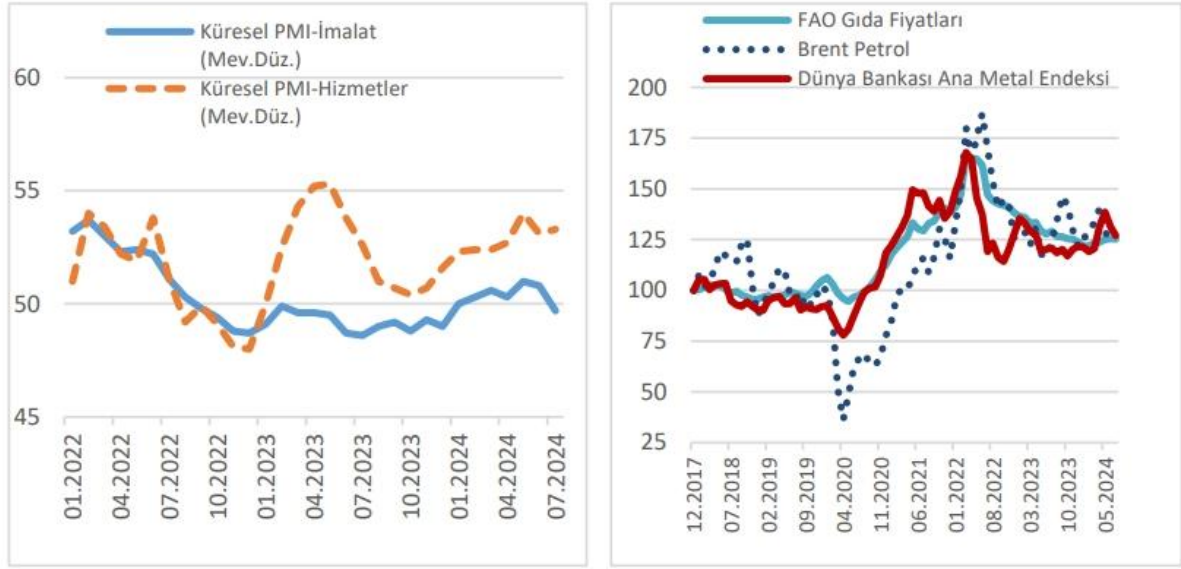
GEDAŞ

tarafından



e-imzalıdır

## Grafik 2: Küresel PMI ve Seçilmiş Emtia Fiyatları (2017 Aralık=100)



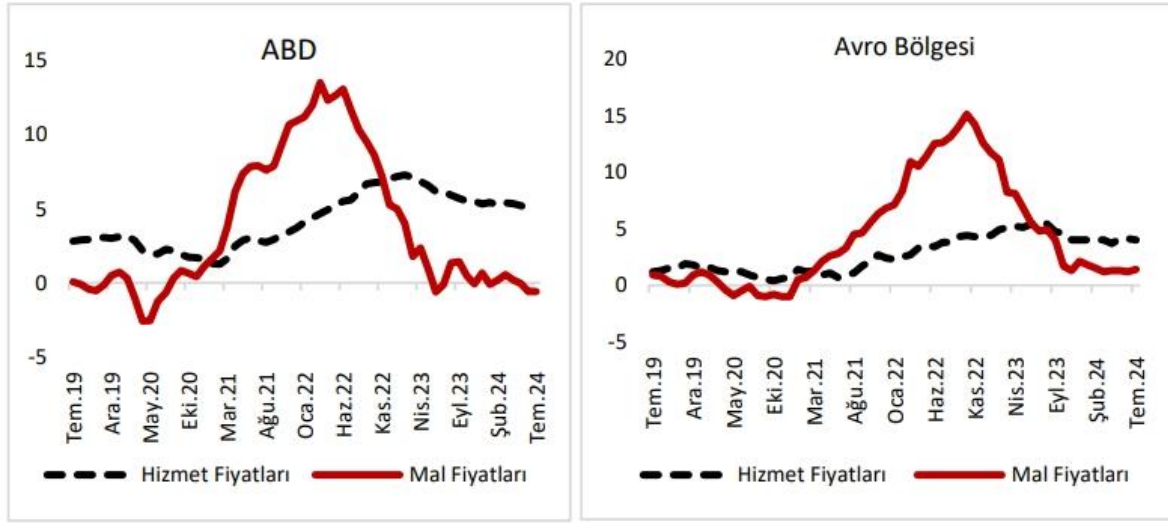
Kaynak: Markit Economics, FAO, Bloomberg, Dünya Bankası

Son iki yılda sıkılaştan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir.

Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. IMF'nin 2024 yılı tahminine göre enflasyonun gelişmiş ekonomilerde yüzde 2,7 ve yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 8,2 olması öngörülmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.



**Grafik 3: ABD ve Avro Bölgesi Mal ve Hizmet Enflasyon Oranları (Yüzde)**



Kaynak: Eurostat, St. Louis Fed ve Dünya Bankası

Not: Grafikler, mal ve hizmet fiyatlarında yıllık tüketici fiyat enflasyonunu göstermektedir. ABD mal enflasyonu, dayanıklı ve dayanıksız mal enflasyon oranlarının ağırlıklı ortalaması olup ABD hizmet enflasyonu enerji hizmetleri hariç hesaplanmıştır.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasında yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

## Türkiye Ekonomisi;

### 1. Büyüme

Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti



canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.

2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak millî gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak millî geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi



faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

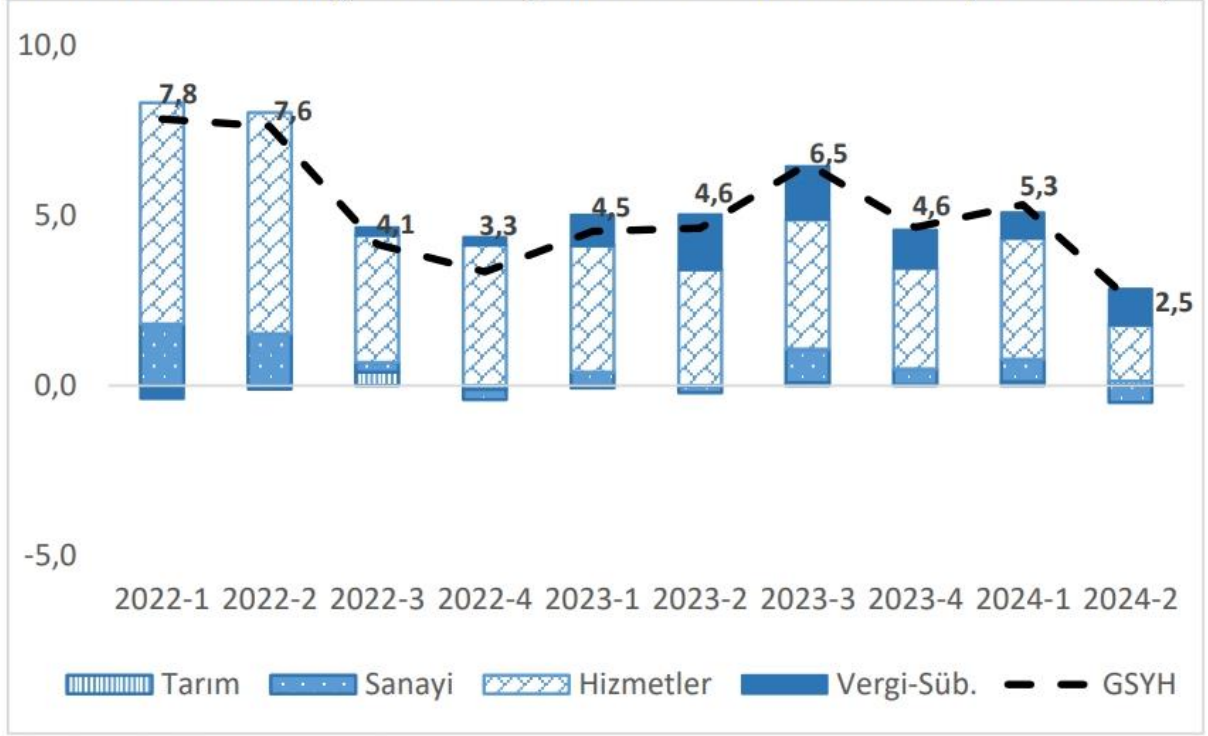
2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir. 2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer



artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

**Grafik 4: Üretim Yoluyla GSYH Büyümesi ve Sektörel Katkılar (Yüzde Puan)**



Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

Harcamalar yönünden değerlendirildiğinde, 2023 yılı genelinde özel tüketim bir önceki yıla göre ivme kaybetmekle birlikte yüzde 13,6 artış kaydederek milli gelir büyümesine 9,5 puan ile en fazla katkı sağlayan bileşen olmaya devam etmiştir. Sabit sermaye yatırımları ve kamu tüketimi sırasıyla yüzde 8,4 ve yüzde 2,4 oranlarında artarken bu unsurların büyümeye katkıları ise sırasıyla 2,0 puan ve 0,3 puan olmuştur. Bu dönemde net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı negatif 3,1 puan olmuştur.

2023 yılının ilk yarısında, özel tüketim ve kamu tüketimi sırasıyla, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 16,5 ve yüzde 3,6 oranlarında büyürken bu bileşenlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 11,3 puan ve 0,5 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları, makine ve teçhizat yatırımları öncülüğünde, yüzde 4,8 oranında artmış ve büyümeye 1,2 puan katkı yapmıştır. Yılın ilk yarısında net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı ise negatif 4,9



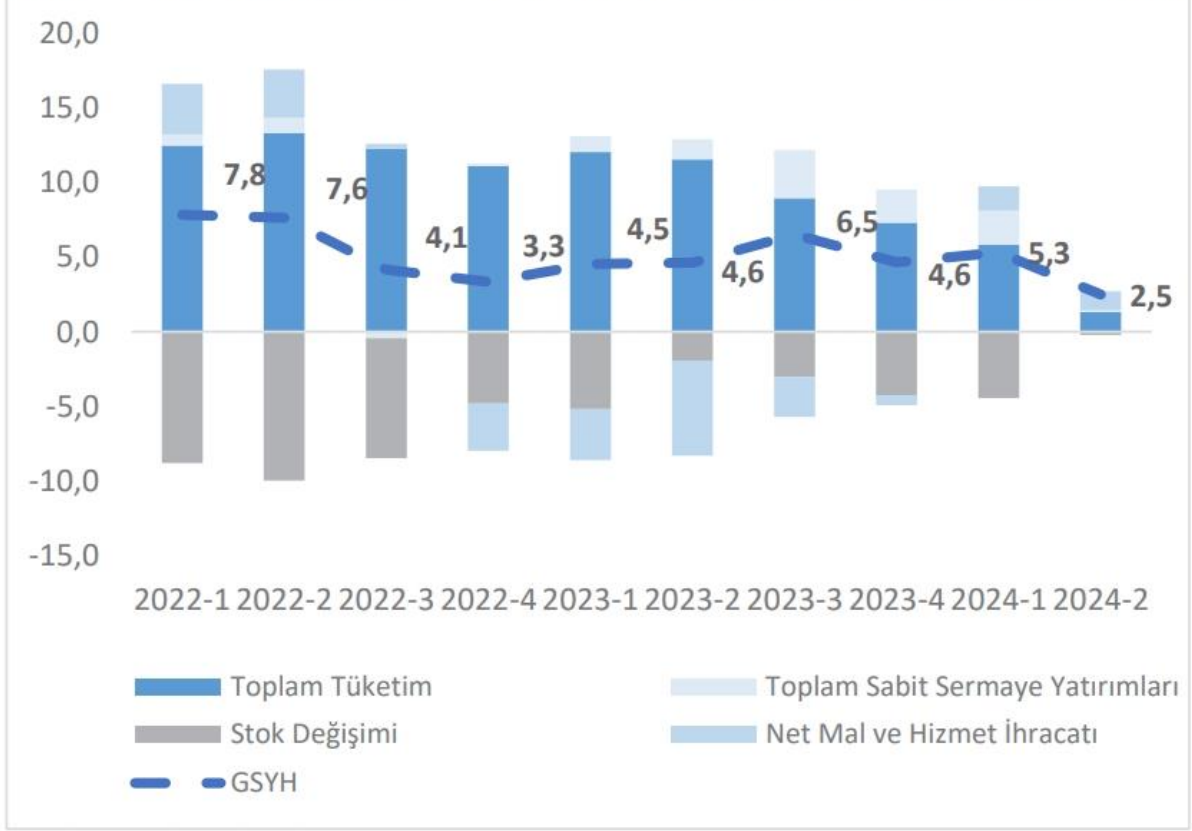
puan olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılının ikinci yarısında ise ilk yarıya benzer bir şekilde özel tüketim büyümeye hala güçlü olmakla birlikte ilk yarıdan daha az katkı vermiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11,2 oranında artan özel tüketimin büyümeye katkısı 7,9 puan olmuştur. Kamu tüketimi ilgili yılın ikinci yarısında yüzde 1,4 oranında artarak ekonomik büyümeye 0,2 puan katkı vermiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları 2023 yılının ikinci yarısında, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11,6 oranında artmıştır. Bu gelişmede makine ve teçhizat yatırımlarının yüzde 17,8 oranında büyümesi etkili olmuştur. 2024 yılının ilk çeyreğinde ekonomideki dengelenme devam ederken özel tüketim harcamaları yüzde 6,8 oranında artış kaydetmiş ve büyümeye katkısı 5,1 puan olmuştur. Sabit sermaye yatırımları bu dönemde güçlü seyrini sürdürmüş ve yüzde 9,3 oranında artarak büyümeye 2,3 puan katkıda bulunmuştur. Böylelikle ilk çeyrekte toplam yurt içi talebin büyümeye katkısı 3,7 puan olurken gerek ihracattaki güçlü performans gerekse ithalattaki yavaşlamayla net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı ise 1,6 puan yükselmiş ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmeyi belirginleştirmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde ise uygulanan dezenflasyonist politikaların etkisi daha fazla hissedilir olurken 18 çeyrek sonra net mal ve hizmet ihracatı büyümeye yurt içi talepten daha fazla katkıda bulunmuştur. Bu gelişmede zayıflayan iç taleple birlikte yüzde 1,6 oranında artan özel tüketim harcamaları belirleyici olmuştur. Diğer taraftan bir önceki çeyreğe kıyasla sınırlı azalmakla birlikte net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı 1,3 puan olarak kaydedilmiştir. Bu gelişmede ithalattaki belirgin daralma belirleyici olmuştur. Bu doğrultuda, yılın ilk yarısında yurt içi talebin büyümeye katkısı 2,4 puan, net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı ise 1,4 puan olmuştur.

2024 yılının ikinci yarısına ilişkin tahminler göz önüne alındığında, dengelenme politikaları sayesinde ulaşılan büyüme kompozisyonunun sürmesi beklenmektedir. Yurt içi talebin büyümeye katkısının mevcut seviyelerinde kalması ve hizmet ihracatındaki olumlu görünümün desteği ile net mal ve hizmet ihracatının büyümeye pozitif katkısını sürdürmesi



beklenmektedir. Söz konusu dengeli büyüme kompozisyonunda ekonomik büyümenin yüzde 3,5 oranında gerçekleşmesi öngörülmektedir.

**Grafik 5: Harcama Yoluyla GSYH Büyümesi ve Bileşen Katkıları (Yüzde Puan)**



Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

## 2. İstihdam

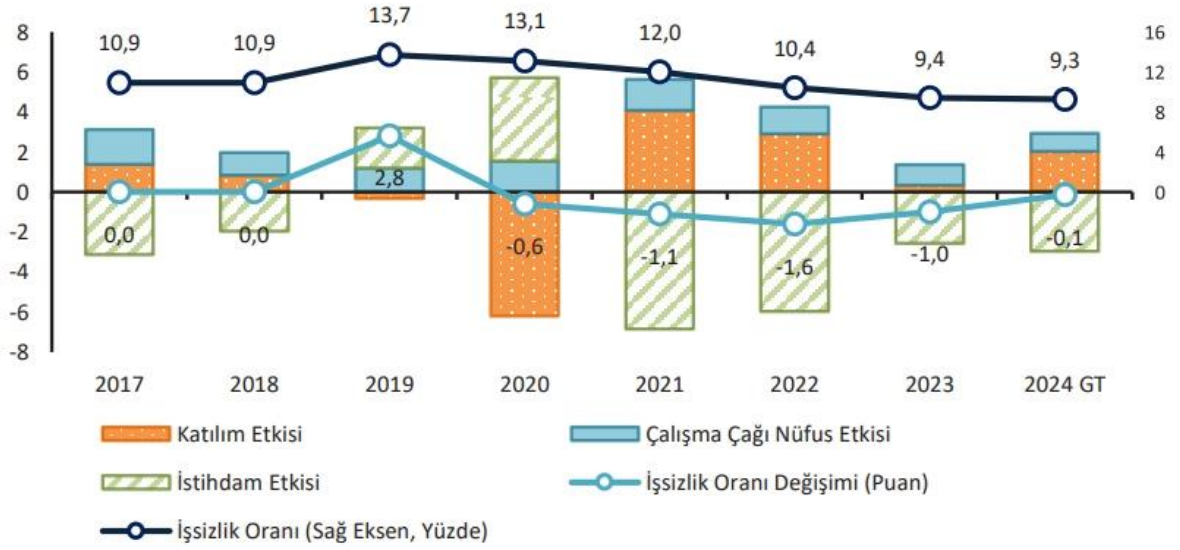
2023 yılı emekliliğe hak kazanma koşullarına yönelik düzenlemelere ve depremin etkilerine rağmen istihdam artışının güçlü seyrini sürdürdüğü bir yıl olmuştur. Yıl genelinde 880 bin istihdam artışı kaydedilmiştir. Tarım sektörü hariç tüm sektörlerde istihdam artışı yaşanmış olup sanayi sektöründe 48 bin, inşaat dâhil hizmetler sektöründe ise 1 milyon 3 bin istihdam artışı gerçekleşmiştir. 2023 yılında işgücünde 562 bin artış yaşanmış olup söz konusu artışın yüzde 66'sı kadın işgücündeki artıştan kaynaklanmıştır. Bu gelişmeler çerçevesinde işgücüne katılım ve istihdam oranlarında serinin güncellendiği 2005 yılından itibaren en yüksek seviyelere ulaşılmıştır. İşsizlik oranı ise bir önceki yıla göre 1 puan azalarak yüzde 9,4 ile son



on yılın en düşük seviyesine gerilemiş ve yüzde 10,1 olan OVP (2024- 2026) öngörüsünün de altında gerçekleşmiştir.

2023 yılında işgücüne katılım ve istihdamda görülen artış eğilimi 2024 yılının ilk yarısında da devam etmiştir. Yılın ilk iki çeyreğinde 2023 yılı son çeyreğine göre net 739 bin istihdam artışı sağlanmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım ve istihdam oranı ikinci çeyrekte sırasıyla yüzde 54,4 ve yüzde 49,6 seviyelerinde gerçekleşirken işsizlik oranı yüzde 8,8 olmuştur. 2024 yılı genelinde istihdam artışının işgücüne katılım ve nüfus artışı etkilerine baskın gelmesi sonucu işsizlik oranının yüzde 9,3 düzeyine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

**Grafik 6: İşsizlik Oranındaki Değişime Katkıları (Yüzde Puan)**



Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları, GT: Gerçekleşme Tahmini

### 3. Fiyat İstikrarı

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret



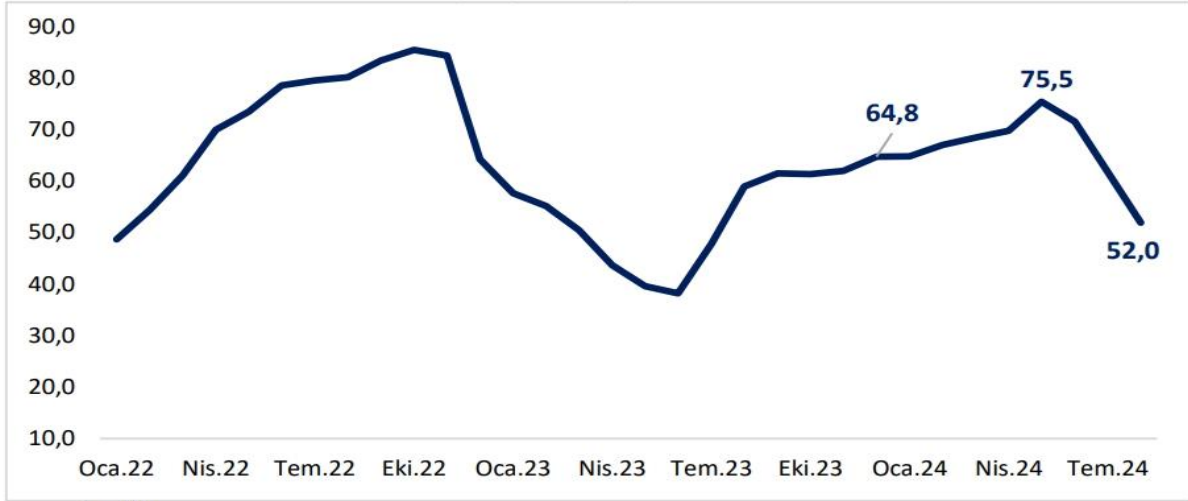
gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. Bu artışta, ücret gelişmeleri ve fiyat katılığının etkisiyle yüksek seyrini sürdüren hizmet enflasyonu en belirleyici kalem olmuştur. Talepteki dirence bağlı olarak temel mal fiyatları artışlarındaki yavaşlamanın sınırlı olması, gıda fiyatlarındaki görünüm birikimli TÜFE artışının diğer belirleyicileri olmuştur.

Sürdürülen sıkı para politikası ve parasal aktarım mekanizmasını desteklemek için alınan makroihtiyati tedbirlerin gecikmeli etkileri ve Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, yılın ikinci çeyreğinde temel mal fiyatları öncülüğünde enflasyonun ana eğilimini aylık bazda iyileştirmeye başlamıştır. Ancak yıllık bazda TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir.



**Grafik 7: TÜFE Yıllık Artışı (Yüzde)**



Kaynak: TÜİK

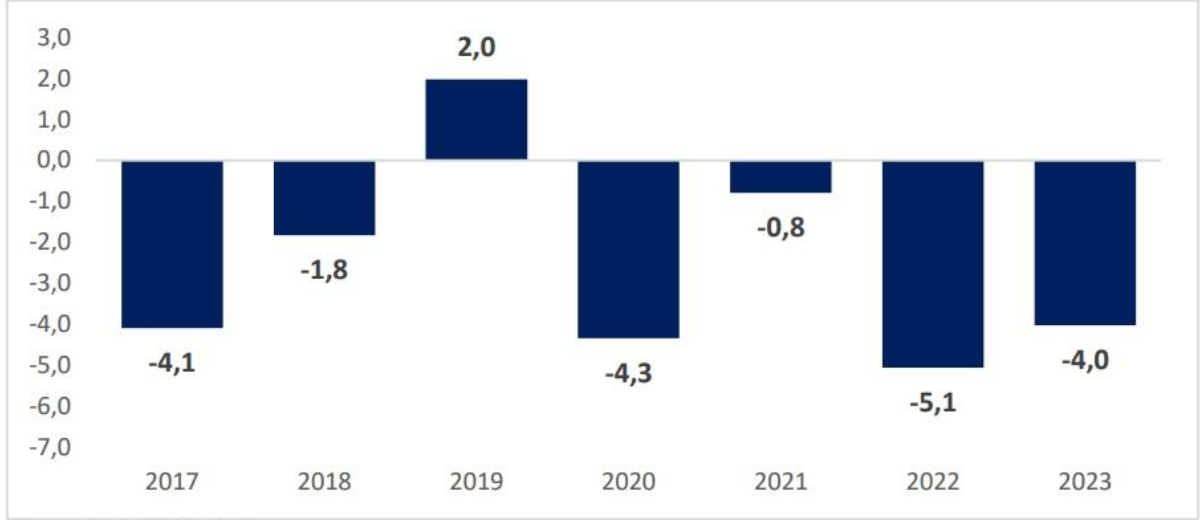
Para politikasındaki kararlı duruşla birlikte yurt içi talepte dengelenme, döviz kurunda istikrarlı seyir ve enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin devamıyla aylık enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün yılın geri kalanında süreceği ve TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

#### 4. Ödemeler Dengesi

2023 yılında ana ihracat pazarımız olan Avrupa ülkelerinde yaşanan ekonomik yavaşlamanın etkisiyle küresel mal ticaretindeki azalış eğilimine rağmen, ihracatımız olumlu ayrışarak sınırlı düzeyde de olsa artış sağlamış, dünya mal ihracatından aldığımız pay yüzde 1,08'e yükselmiştir. Bu dönemde, depremin olumsuz etkisine rağmen mal ihracatı bir önceki yıla göre yüzde 0,6 oranında artarak OVP (2024- 2026) hedefinin üzerinde 255,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında toplam mal ithalatı, enerji ithalatındaki belirgin azalışa rağmen tarihi yüksek seviyesinde gerçekleşen altın ithalatı ile tüketim ve sermaye malları ithalatındaki yüksek artışlar nedeniyle sınırlı düzeyde düşüş kaydetmiştir. Bu kapsamda, 2023 yılında ithalat, OVP (2024-2026) hedefinin 5 milyar dolar altında kalarak 362 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Seyahat gelirleri, 2023 yılında artış eğilimini sürdürerek bir önceki yıla göre yüzde 8,9 oranında artışla 49,5 milyar dolar seviyesine yükselmiştir.



## Grafik 8: Cari İşlemler Dengesi / GSYH (Yüzde)



Kaynak: TCMB, TÜİK

Bu gelişmelerin sonucunda, 2023 yılında 45 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 4,0 ile OVP (2024-2026) tahmini ile uyumlu gerçekleşmiştir.

2023 yılında net sermaye girişinde yaşanan artışta bir önceki yıl çıkış görülen portföy yatırımlarındaki girişler etkili olmuştur. Diğer yatırımlar kaynaklı sermaye girişleri olumlu seyrini sürdürürken doğrudan yatırımlar, net gayrimenkul yatırımları kalemindeki düşüşün de etkisiyle bir önceki yıla göre azalmıştır. 2022 yılında yaşanan net hata ve noksan kaynaklı sermaye girişleri 2023 yılında yerini sermaye çıkışlarına bırakmış ve bu kapsamda son beş yıllık dönemdeki ortalama net hata noksan kaynaklı finansman hareketleri sıfıra yakın bir düzeye inmiştir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüğe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.



2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İç talepteki yavaşlama ithalattaki düşüşün belirleyicisi olurken ithalat genel seviyesindeki azalışın yarısından fazlası altın ithalatındaki düşüşten kaynaklanmıştır. Buna rağmen tüketim malları ithalatı özellikle yılın ilk yarısında artışını sürdürerek ithalattaki düşüşü sınırlamıştır. Ancak sıkı para politikası etkilerinin yansımaları sonucunda yılın kalan döneminde tüketim malları ithalatında da düşüş eğiliminin yaşanması beklenmektedir. Bu gelişmeler ışığında, 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Seyahat gelirleri 2024 yılının ilk altı ayında yüzde 12,5 oranında artarak 21,7 milyar dolar seviyesinde kaydedilmiş olup yıllıklandırılmış olarak ise 2023 yılının Haziran ayına göre yüzde 6,1 oranında yükselerek 51,9 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Yılın kalan aylarında seyahat gelirlerinin ılımlı düzeyde yükselerek OVP (2024-2026) hedefinin üzerine çıkması ve 2024 yılında 53 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Küresel ticarete toparlanma ile ihracat ve seyahat gelirlerindeki artışın yanı sıra ithalattaki aşağı yönlü eğilim sonucunda cari işlemler dengesi geçtiğimiz yıla göre önemli ölçüde toparlanma göstermiştir. 2024 yılı genelinde cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 1,7 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 2,1 oranında fazla vermesi öngörülmektedir.

## 5. Finansal İstikrar

2023 yılının ikinci yarısından itibaren uygulanan sıkı para politikası ve seçici kredi politikaları sonucunda kredi büyümesinde dengelenme sürecine girilmiştir. Makroihtiyati politikalarda atılan adımların da etkisiyle, ticari krediler istikrarlı ve ılımlı bir büyüme sergilemiştir. Ticari kredilerde ihracat ve yatırım kredilerinin payları artmış, bireysel kredilerde ise önceki dönemlerde görülen büyüme yavaşlamıştır. Aynı zamanda, Türk lirasının istikrar kazanmasına bağlı olarak Yabancı Para (YP) cinsi kredilerin artış eğilimine girmesiyle



GEDAŞ

tarafından



e-imzalıdır

potansiyel risklerin önüne geçilmesini teminen 2024 yılı Mayıs ayında YP kredi büyümesine sınırlama getirilmiştir.

Aralık 2023 itibarıyla yüzde 1,6 olan bankacılık sektörünün takibe dönüşüm oranı, Temmuz 2024 itibarıyla yüzde 1,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu durum, tahsili gecikmiş alacak bakiyesinin görece olarak yatay seyretmesiyle bağlantılı olduğu kadar, seçici krediler ve kredi büyümesinden kaynaklanmıştır. Son dönemde artan faiz oranları ve alınan makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle kredi büyümesi yavaşlamaya başlamıştır. İktisadi faaliyetteki dengelenmeye bağlı olarak önümüzdeki dönemde takibe dönüşüm oranlarında bir miktar artış görülebilecektir. Bununla birlikte, bankacılık sektörünün mevcut güçlü sermayesi, karşılık seviyeleri, kârlılığı ve bilanço yapısı sayesinde aktif kalitesi kaynaklı olası risklerin yönetilebilir seviyelerde olması beklenmektedir.

Ağustos 2023 sonu itibarıyla en yüksek seviyesine ulaşan kur korumalı mevduatın azaltılmasına yönelik önlemler neticesinde kur korumalı mevduat bakiyesi azalmaya başlamış, 3,4 trilyon TL'den 23 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla 1,6 trilyon TL'ye gerilemiştir. 2023 Ağustos sonu itibarıyla yüzde 68,5 ile en yüksek seviyesine ulaşmış olan KKM ve YP mevduatın toplam mevduat içerisindeki payı 23 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla yüzde 46,4'e gerilemiştir.

22 Mayıs 2023 itibarıyla 703 seviyesinde olan ülke risk primi Ağustos 2024 sonu itibarıyla 276 seviyesine inmiştir. Ülke risk primindeki gerileme bankaların dış finansman koşullarının iyileşmesine ve yurt dışı borç çevirme oranlarının artmasına imkân vermektedir. Buna bağlı olarak, son dönemde sendikasyon kredileri dâhil yurt dışı borçlanmalarda yenileme oranları yüzde 100'ün üzerinde gerçekleşmektedir. Sektörün toplam ve döviz bazında hesaplanan mevcut likidite karşılama oranları yasal limitlerin oldukça üzerinde olup bankacılık sektörünün likidite şoklarına karşı dayanıklılığı devam etmektedir.

Bankacılık sektörü güçlü sermaye yapısını korumaktadır. Aralık 2023'teki Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplanmasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yöndeki



değişiklik sonrasında SYR oranlarında gerileme görülmüştür. Aralık 2023'te yüzde 18,8 seviyesinde gerçekleşen SYR, yapılan değişiklik sonrası Ocak ayında yüzde 16,9'a gerilerken Temmuz ayı itibarıyla SYR yüzde 17,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu oran Basel kriterleri çerçevesinde belirlenen yasal asgari oran olan yüzde 8'in ve ülkemizde hedef oran olarak belirlenen yüzde 12'nin üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca, sermaye kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye oranı yüzde 13,4 ile yasal sınırların oldukça üzerindedir. Yerli yatırımcı ilgisinin yoğun olduğu pay senedi piyasalarında yılın ilk altı ayında yabancı yatırımcı ilgisi nispeten zayıf gerçekleşerek toplamda yaklaşık 1,3 milyar dolar yabancı yatırımcı çıkışı gerçekleşmiştir. Yılın ikinci yarısında ise sermaye piyasalarına ilgi devam etmiş ve 2024 yılı Ağustos ayı itibarıyla pay senedi yatırımcı sayısı 7 milyonun üzerinde gerçekleşmiştir. Bu doğrultuda, BIST 100 Endeksinde 11 bin seviyesi aşılarak tüm zamanların en yüksek kapanış seviyeleri kaydedilmiştir. Bununla birlikte, son dönemde küresel risk iştahındaki gelişmelerin de etkisiyle bir gerileme yaşanırken endeks dalgalı seyrini sürdürmektedir. Pay senedi tarafında talep yönündeki gelişmeler bu şekilde seyrederken arz yönünde firmaların özkaynak finansman tercihi de devam etmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayı itibarıyla ulaşılan 23 adet halka arz ile bu dönemde halka arzlardan elde edilen toplam hasılat 47,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre, Türkiye'nin kamu borcunun milli gelire oranı 2023 yılında bir önceki yıla göre 2,2 puan gerileyerek yüzde 29,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlgili oran gelişmekte olan ülke ortalaması olan yüzde 69,5 ve gelişmiş ülke ortalaması olan yüzde 108,2 seviyesine göre oldukça düşük düzeyde bulunmaktadır. Türkiye, hane halkı borçluluğunda da benzer şekilde gelişmekte olan ülke ortalamalarına göre düşük bir riskliliğe sahiptir. BIS verilerine göre, 2023 yılında Türkiye'de hane halkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre yatay seyrederek yüzde 11,0 seviyesinde gerçekleşirken aynı



dönemde gelişmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması yüzde 49,1, gelişmiş ülkelerin ağırlıklı ortalaması ise yüzde 71,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'nin reel sektör borcunun GSYH'ya oranı, 2022 yılına göre 6,8 puan azalarak 2023 yılı sonunda yüzde 48,5'e gerilemiş olup benzer ülkeler ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Çin hariç gelişmekte olan ülke ortalaması 2023 yılı sonunda yüzde 62,0 düzeyinde gerçekleşmiştir. Türkiye'de reel sektör firmalarının net döviz pozisyon açığı 2024 yılı Haziran ayı itibarıyla bir önceki yılın sonuna göre 36,3 milyar dolar artış göstermiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise aynı dönemde 34,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

## 6. Kamu Maliyesi

2023 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda GSYH'ya oranla yüzde 3,5'lik bir bütçe açığı öngörülmüştür. Şubat ayında Kahramanmaraş ve Hatay illerinde gerçekleşen depremlerin olumsuz etkilerinin giderilmesine yönelik harcamaların yanı sıra emekliliğe hak kazanma koşullarına yönelik düzenlemeler ve ücret artışları bütçeye ciddi bir yük getirerek başlangıç bütçe büyüklüklerinin revize edilmesi ihtiyacını doğurmuş ve Temmuz ayında ek bütçe uygulamaya konulmuştur. Bu gelişmeler doğrultusunda OVP (2024-2026)'de 2023 yılı bütçe açığının GSYH'ya oranı yüzde 6,4 olarak revize edilmiştir. Bununla birlikte, mali disiplinin güçlendirilmesi çerçevesinde gelir tahsilatındaki güçlü performans ve deprem hariç harcamalardaki azalışın etkisiyle bütçe açığı, öngörülenin altında kalarak yıl sonunda GSYH'ya oranla yüzde 5,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. GSYH'ya oranla yüzde 3,6 olarak gerçekleşen deprem harcamaları hariç tutulduğunda ise bütçe açığının milli gelire oranı yüzde 1,6 olmuştur. 2023 yılında genel devlet toplam gelirleri GSYH'ya oran olarak bir önceki yıla göre 2,4 puan, genel devlet toplam harcamaları ise 6,8 puan artmıştır. 2023 yılında 2022 yılına göre, genel devlet cari giderlerinde 1,7 puan, transfer harcamalarında 4,9 puan, yatırım harcamalarında ise 0,2 puan artış yaşanmıştır. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak 2023 yılında kamu kesimi



borçlanma gereğinin GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 3,2 puan artarak yüzde 5,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı ise 1,5 puan azalış göstererek yüzde 29,3 düzeyinde gerçekleşmiştir.

OVP (2024-2026)'de, 2024 yılı merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 6,4 olacağı öngörülmüştür. Bununla birlikte, kamu harcamalarında verimlilik artıran uygulamalar ile etkili gelir politikaları neticesinde, 2024 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının hedefin altında, yüzde 4,9 düzeyinde gerçekleşmesi öngörülmektedir. Depremlerde hasar gören bölgelerin ihyası ve yeniden imarı amacıyla OVP (2024-2026)'de 2024 yılı için 1.028 milyar TL ödenek öngörülmüş olup söz konusu ödeneğin yıl sonu itibarıyla tamamının kullanılması beklenmektedir. Bu doğrultuda, 2024 yıl sonunda deprem harcamaları hariç bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 2,5 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 1,6 puan, genel devlet toplam harcamalarının ise 1,2 puan artması beklenmektedir. 2023 yılına göre, genel devlet cari giderlerinin 1,5 puan, yatırım harcamalarının ise 0,2 puan artması, buna karşılık transfer harcamalarının 0,4 puan azalması öngörülmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 0,4 puan azalarak yüzde 4,8, genel devlet faiz dışı açığının ise yüzde 1,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2024 yılında kamu kesimi genel dengesinin GSYH'nın yüzde 4,9'u oranında açık vermesi, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise yüzde 25,6 olması beklenmektedir.

*\*Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Orta Vadeli Program (2025-2027).*

### **Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;**

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225



bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur.

TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır.



Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönmelenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir. İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.

Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.



İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

- **Konut Nitelikli Gayrimenkullere Ait Sektör Analizi**

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların



toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

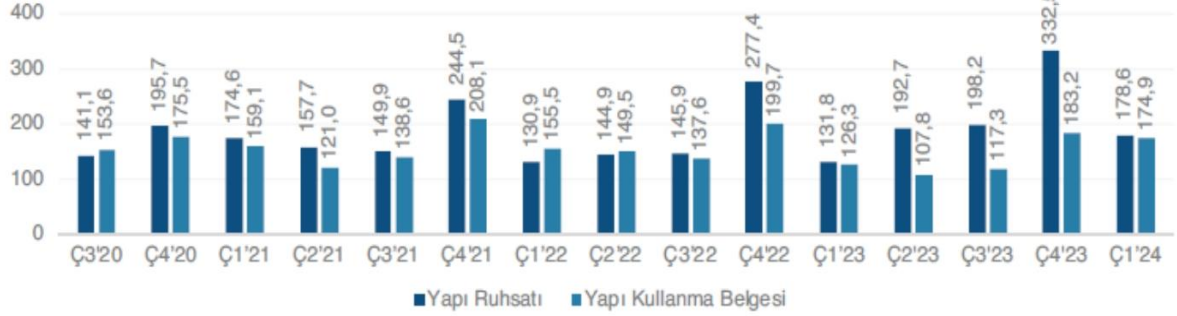
Yabancılara yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 36.065 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 24.919 TL/m<sup>2</sup> olmuştur.

*\*Kaynak: TÜİK*



### Daire Sayısı (bin adet)

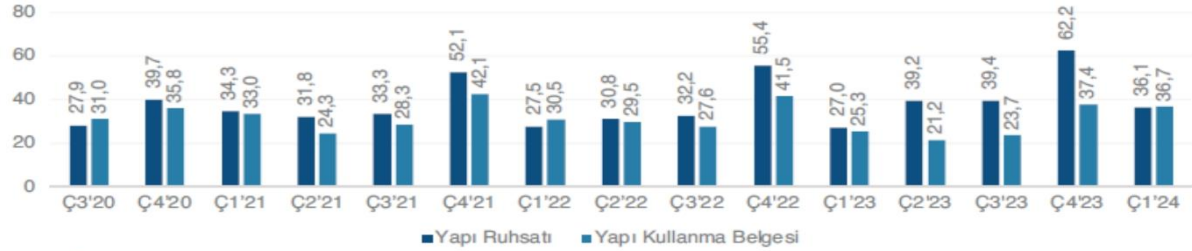


Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2024 yılının 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %33,7 arttı, daire sayısı ise %35,5 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçüm %45,2 daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 artış yaşandı.

### Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

#### Yüzölçümü (milyon m<sup>2</sup>)



Kaynak: TÜİK



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
<b>2020 Toplam</b>	<b>469.740</b>	<b>1.029.576</b>	<b>1.499.316</b>	<b>573.337</b>	<b>38,2</b>
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
<b>2021 Toplam</b>	<b>461.523</b>	<b>1.030.333</b>	<b>1.491.856</b>	<b>294.530</b>	<b>19,7</b>
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
<b>2022 Toplam</b>	<b>460.079</b>	<b>1.025.543</b>	<b>1.485.622</b>	<b>280.320</b>	<b>18,9</b>
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
<b>2023 Toplam</b>	<b>379.542</b>	<b>846.384</b>	<b>1.225.926</b>	<b>177.748</b>	<b>14,5</b>
Ç1'24	88.256	191.348	279.604	27.622	9,9

2024 yılı 1. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışları da %3,99 azalarak 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti.

2024 yılı 1. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti.

2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

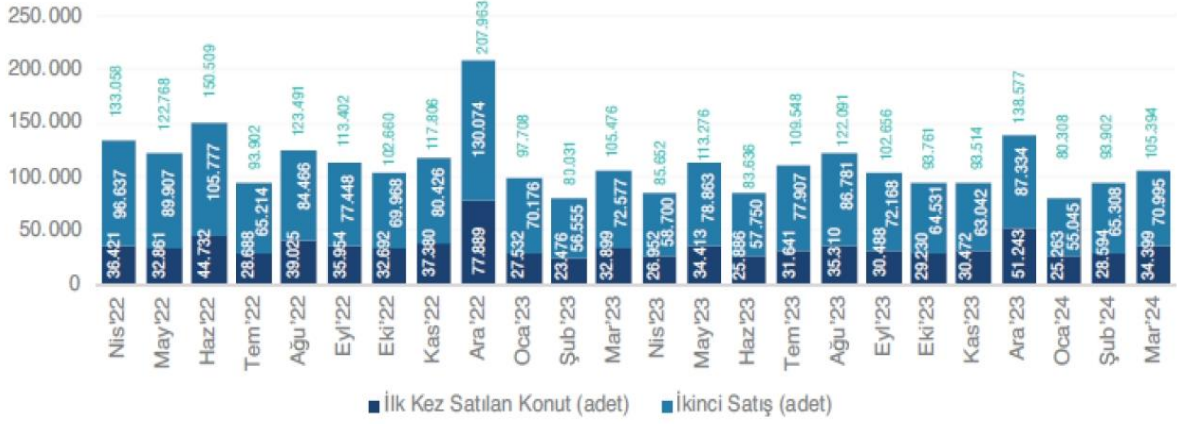


GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

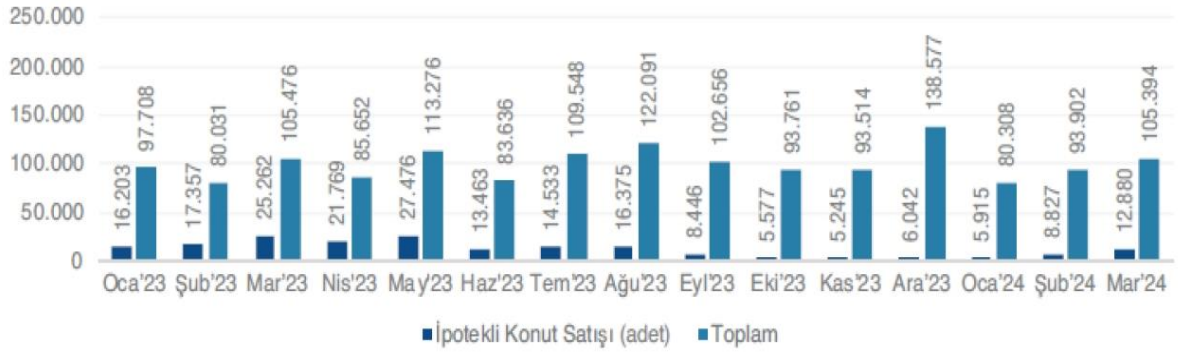


2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %49,01 düşüşle 12 bin 880 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satışın ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## İpotekli Konut Satışları



2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %4,56 artarak 34 bin 399 adet oldu. İkinci el konut satışları da %2,18 azalarak 70 bin 995 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:  
2024 Mart

1.561,62

Aylık Nominal  
Değişim (%)

2,16%

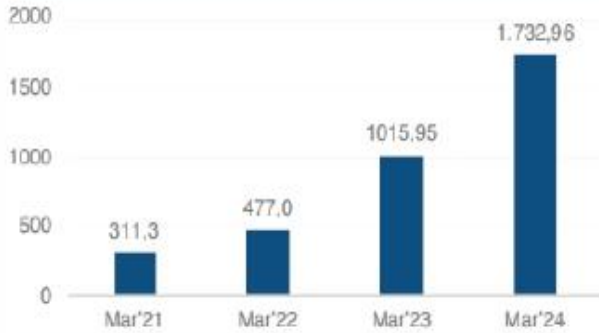
Yıllık Nominal  
Değişim (%)

60,72%

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

1461,62%

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



Endeks Değeri:  
2024 Mart

1.732,96

Aylık Nominal  
Değişim (%)

4,00%

Yıllık Nominal  
Değişim (%)

70,58%

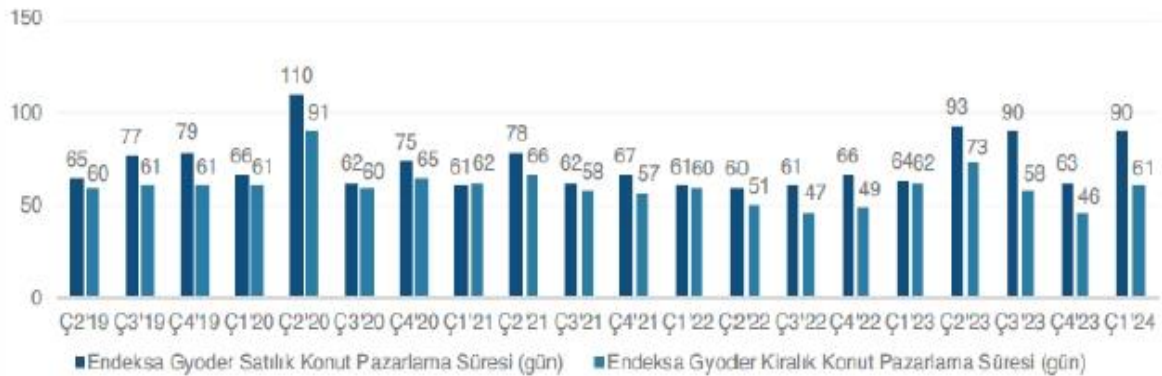
Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

1632,96%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2024 Mart ayında bir önceki aya göre 2,16%, geçen yılın aynı dönemine göre 60,72% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1461,62% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Endeksa

\*\*Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geni dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler idaki konut sayıları ile çarpılarak ve hesaplamaya katılmıştır.



Kaynak: Endeksa

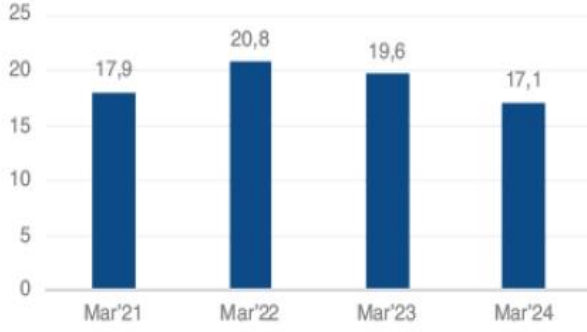


GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

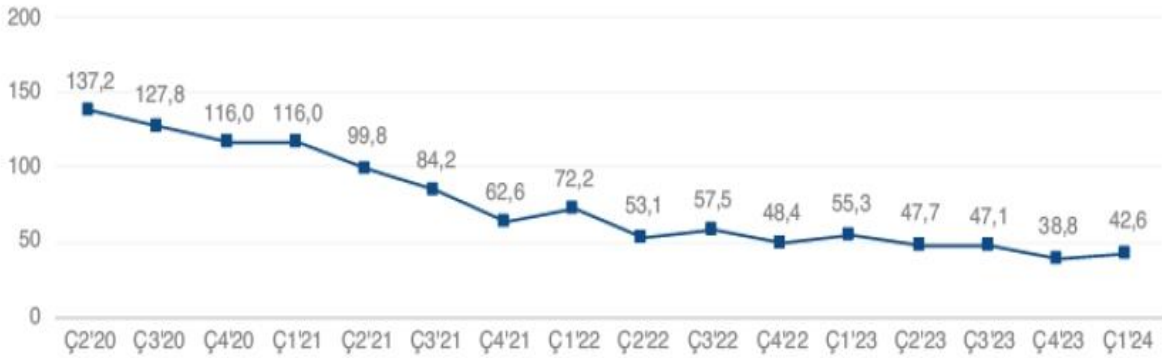
### Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi



■ Endeksa Gyoder Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

Kaynak: Endeksa

### Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

\*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. İndeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hanenin taksitli karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

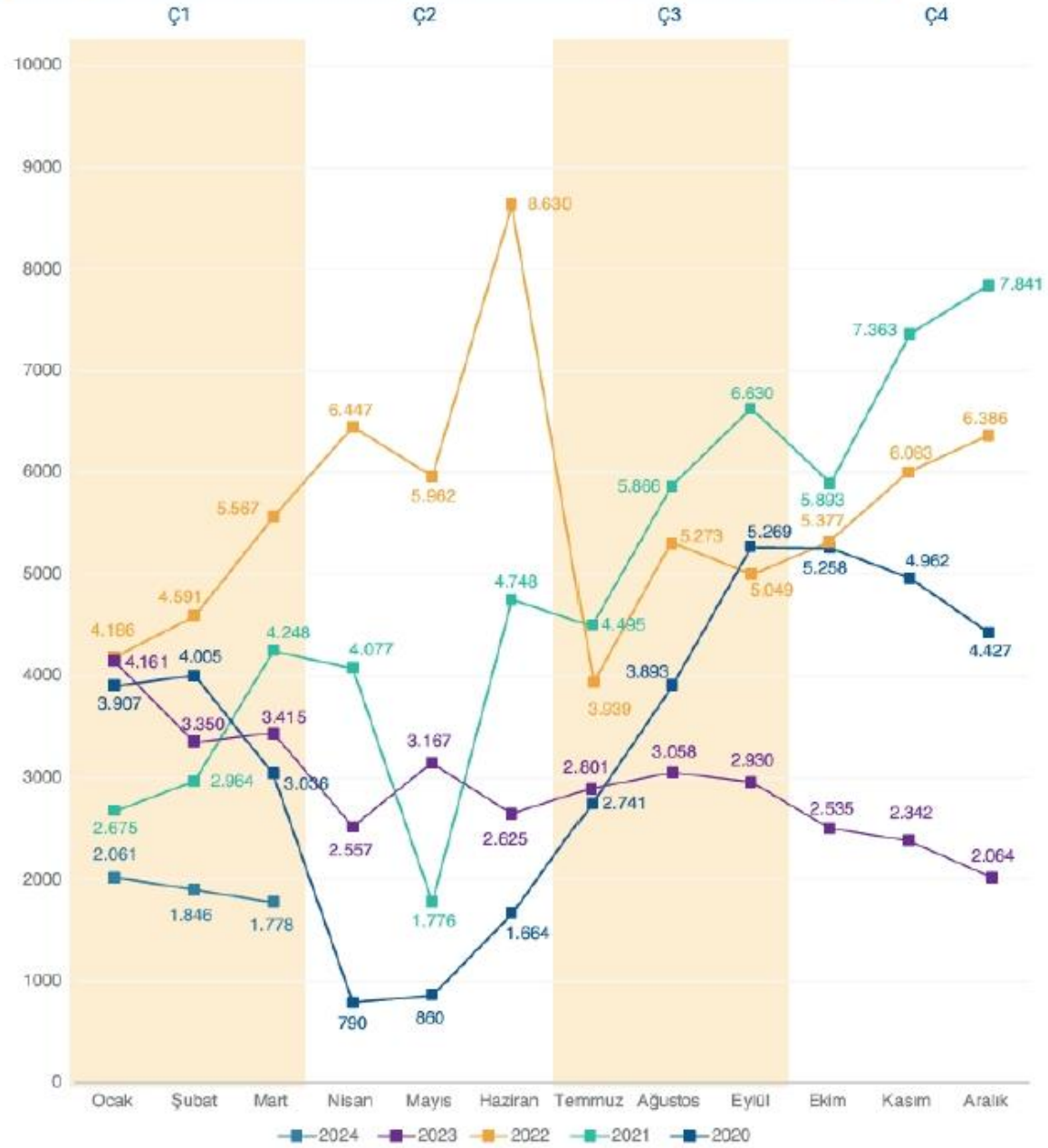


GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

## Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2024 yılı 1. çeyreği sonu itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,0 küçülme ile 5 bin 685 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

## Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2024 yılı 1. Çeyreği sonu ile birlikte yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. 2024 yılı 1. Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %44,8 azalış görülmektedir.

Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1(1)	İstanbul	2.612	4.484
2(2)	Antalya	2.258	4.419
3(4) ↑	Mersin	559	837
4(3) ↓	Ankara	190	390
5(5)	Bursa	174	379
6(6)	Yalova	169	364
7(10)	Muğla	136	295
8(8)	İzmir	120	263
9(7) ↓	Kocaeli	108	199
10(9) ↓	Sakarya	103	171
	Diğer	608	955
	<b>Toplam</b>	<b>7.037</b>	<b>12.756</b>
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	3.084	2.300
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	43,8%	18,0%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı  
\*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.



GEDAŞ

tarafından



e-imzalıdır

## Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke\*



Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitlerini toplam zemin adedi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2024 yılı 1.Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı döneminden farklı olarak Azerbaycan ve Amerika Birleşik Devletleri'nin Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Ukrayna ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.

Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1 (1)	Rusya Federasyonu	1.532	4.214
2 (2)	İran	704	1.684
3 (4) ↑	Ukrayna	396	498
4 (3) ↓	Irak	364	672
5 (5)	Almanya	310	477
6 (6)	Kazakistan	270	425
7 (10) ↑	Azerbaycan	229	
8 (10) ↑	Afganistan	202	268
9 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	169	
10 (8) ↓	Çin	168	280
- (7)	Kuveyt		322
- (9)	Suudi Arabistan		272
	Diğer	2.693	3.644
	<b>Toplam</b>	<b>7.037</b>	<b>12.756</b>
	Körfez Ülkeleri	1.451	3.105
	<b>Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)</b>	<b>20,62%</b>	<b>24,34%</b>

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

\*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)

\*\*1.Çeyrek sonu verisidir.

\*\*\*Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukluları aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılarla yapılan toplam satışları daha yüksek çıkabilmektedir.

### • Ofis ve Ticari Nitelikli Gayrimenkuller Ait Sektör Analizi

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde



GEDAŞ

tarafından



e-imzalıdır

belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşturmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırım kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitif çevirmiştir.

Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MIA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür.

2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m2 olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 94,471 m2 işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış görülmüştür. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'ünü oluştururken bu çeyrekte %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si MIA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir.



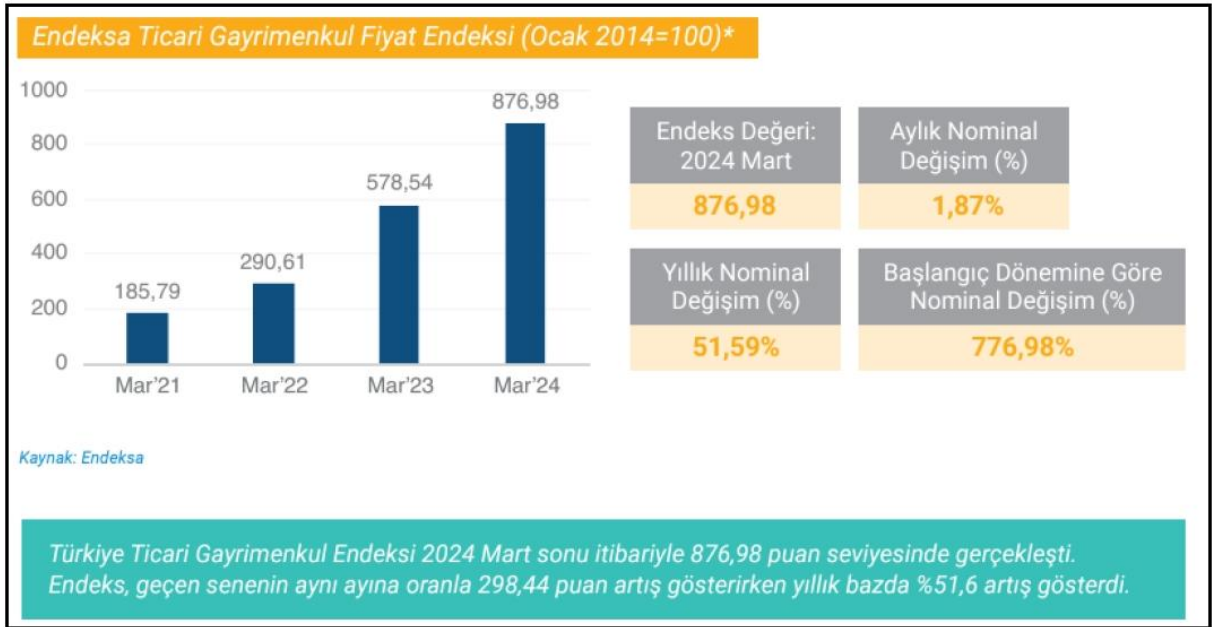
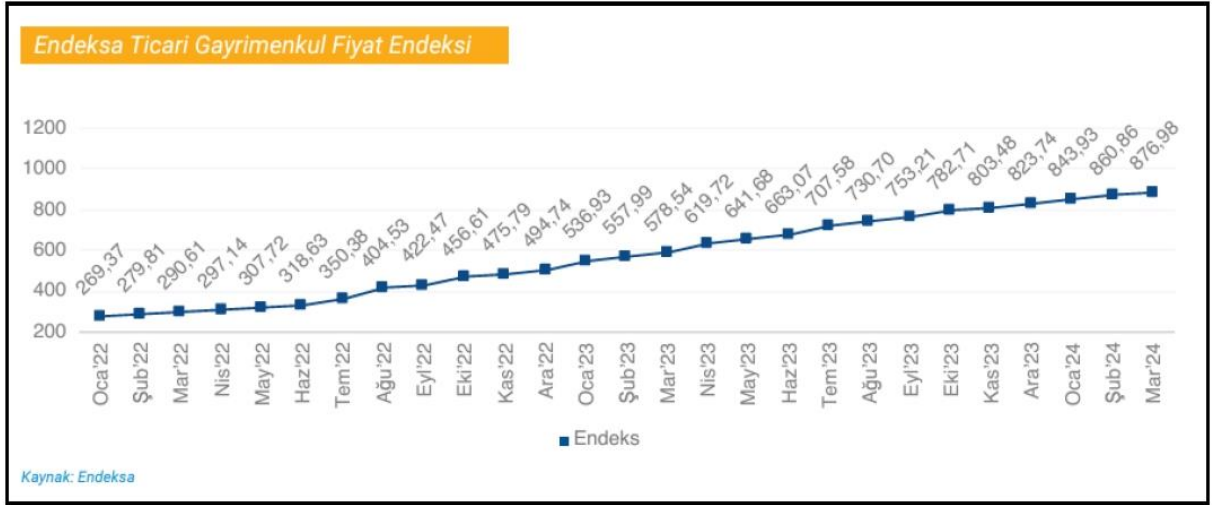
İşlemlerin %34'ü Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarken, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m2, Ferko Line), ACN Turk (4.000 m2, Quasar), Zeren Holding (3.750 m2, Levent 199) ve Regus (2.021 m2, Premier Campus) bulunmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleşmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Üretim maliyetlerindeki artış nedeniyle yeni ofis yatırımlarının gerçekleşmemesi sonucunda ofis arzı sınırlı kalmıştır. Bu durum, hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebin devam etmesine ve sonuç olarak MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesindeki boşluk oranlarının azalmaya devam etmesine neden olmuştur. Özellikle Levent bölgesinde boşluk oranı 2024 yılının ilk çeyreğinde %6,23'e gerilerken, MİA bölgesinde boşluk oranı %9,23'e düşmüştür. Dolayısıyla, bazı şirketlerin yeni ofis arayışlarını sürdürmesine karşın birçok firmanın mevcut mekanları daha verimli bir şekilde kullanma eğilimi sürmüştür. Bu eğilim, gelecekte ofis kiralamalarında daha rekabetçi bir ortamın oluşmasına ve işletmelerin maliyetleri optimize etmek için alternatif çözümler aramalarına yol açmaktadır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)			
Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	₺53.483	₺57.161	₺64.575
İzmir	₺42.628	₺46.152	₺46.117
Bursa	₺32.540	₺36.290	₺33.854
Ankara	₺34.179	₺35.259	₺39.603
Antalya	₺44.390	₺47.528	₺47.231
Kocaeli	₺33.304	₺33.642	₺33.730
Adana	₺26.281	₺29.611	₺25.478

Kaynak: Endeksa  
\*Mar'24 itibarıyla





## İnşaat Maliyet Endeksi;

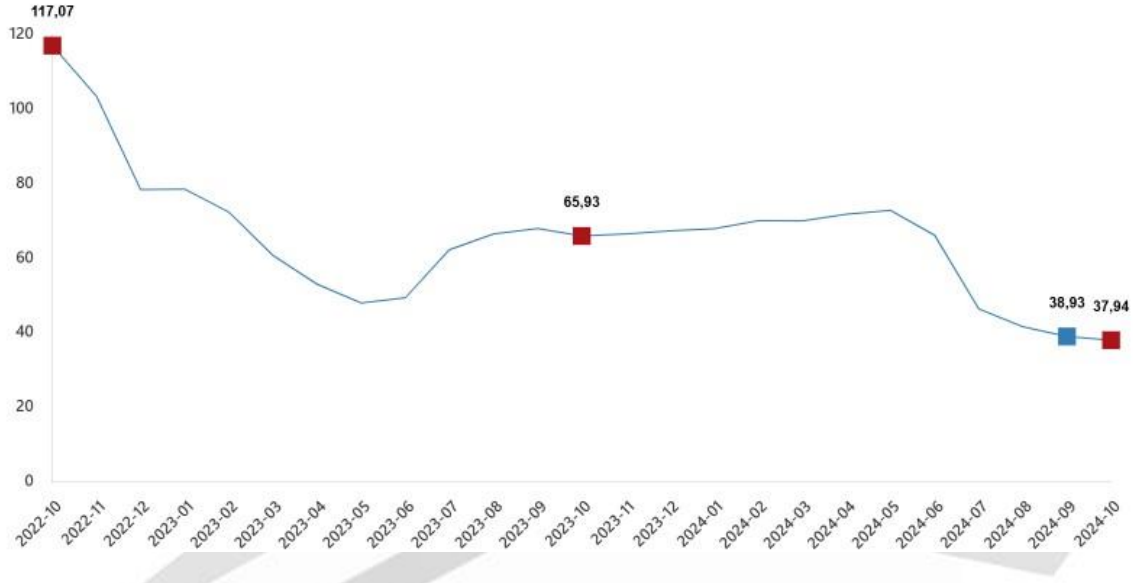
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı.



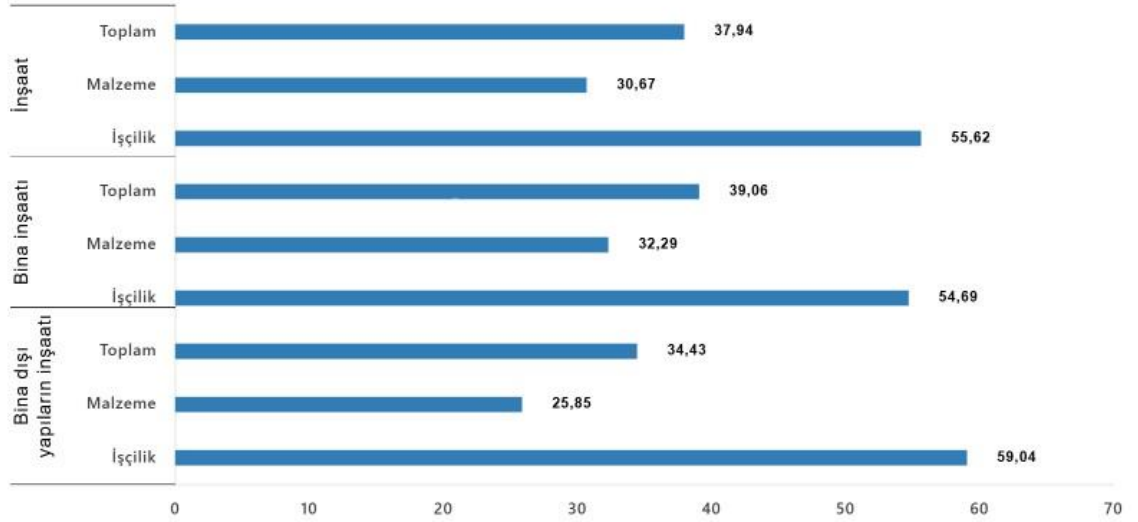
Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.

#### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2024



Kaynak: TÜİK (Ekim 2024)

#### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ekim 2024



Kaynak: TÜİK (Ekim 2024)



#### 4.3.-Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması sırasında müşteri talebi ve isteği doğrultusunda taşınmazların içerisine girilememiş, ekspertiz işlemi dışarıdan yapılmıştır. Taşınmazın içi görülemediği için iç mekân özellikleri hakkında bilgi edinilememiş, ayrıca mimari projesi ile uyumlu olup olmadığı dışarıdan yapılan gözlemlere göre yüzeysel olarak tespit yapılabilmektedir.

#### 4.4.- Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, İnşai ve Teknik Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İl'inin, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi sınırları dahilinde, mahallinde Halitpaşa Caddesi ve Şehit Hakan Kurban Caddesi cepheli konumdaki, G22-A-09-D-3-A/ G22-A-09-D-3-D pafta, 11441 ada 70 parselde konumlu Referans Kartal Sitesi A Blok 216, B Blok 107, 178, 207 nolu bağımsız bölüm numaralı mesken niteliğinde taşınmazlar ile A Blok 221 ve 222 nolu bağımsız bölüm numaralı dükkan niteliğinde taşınmazlardır. (Atalar Mahallesi, Halitpaşa Caddesi Bina No: 26-28A / 26-28B, UAVT107: **2923939074**, UAVT178: **1154298531**; UAVT207: **3302225580**; UAVT 216; **2589150164**; UAVT 221: **3479820973** ; UAVT222: **1011502497**)

Ruhsat ve İskân belgesine göre: A blok toplamda 226 adet bağımsız bölümlü, 3 bodrum zemin+32 normal kat toplam 36 katlı, B blok ise toplamda 231 bağımsız bölümlü 2 bodrum + zemin + 23 normal kat toplam 26 katlı inşa edilmiştir. Projesine göre A blok bina girişi zemin kattan güneydoğu cepheden, B blok bina girişi zemin kat, güneybatı cepheden sağlanmaktadır. Ancak yerinde, taşınmazların içine girilmeden, dışarıdan yapılan gözlemlerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

#### **Tespit (A Blok 216 Nolu Bağımsız Bölüm):**

- Değerlemeye konu 216 numaralı bağımsız bölüm, onaylı mimari projede 30. Katta blok girişine göre sağ-arka tarafta konumlandırılmıştır.
- İç hacimleri: Onaylı mimari projesine göre antre, hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 banyo, 1 yüklük, 1 çamaşır odası ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup, brüt ~157,00 m<sup>2</sup>



kullanım alanıdır. Dışarıdan yapılan gözlemlere göre ise; 2 adet kapalı balkon alanının odaya dönüştürüldüğü ve 4+1 kullanımında olduğu tespit edilmiştir.

- Proje hilafıyla alakalı herhangi bir cezai tutanak/zabıt olmadığından, basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir olduğundan, yapı kullanma izin belgesi olduğundan olumsuz değerlendirilmemiştir.

#### **Tespit (A Blok 221 Nolu Bağımsız Bölüm);**

- Değerlemeye konu 221 numaralı bağımsız bölüm numaralı dükkan vasıflı taşınmaz, A bloğun zemin ve asma katında konumludur.
- İç hacimleri: Onaylı mimari projesine göre, zemin kat dükkan + wc hacimlerinden ve brüt ~71, m<sup>2</sup> kullanım alanından, asma kat ise asma kat alanı hacminden ve brüt ~28,00 m<sup>2</sup> kullanım alanından oluşmakta olup, dükkan toplamda brüt ~99,00 m<sup>2</sup> alanıdır.
- Dışarıdan yapılan gözlemlere göre ise; 222 nolu taşınmaz ile birlikte kullanıldığı ve taşınmazın önündeki teras alanında otomatik açılır-kapanır tente imal edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu teras alanı kapalı alanda dikkate alınmamış olup şerefiye olarak değere yansıtılmıştır.
- Proje hilafıyla alakalı herhangi bir cezai tutanak/zabıt olmadığından ve yapı kullanma izin belgesi olduğundan olumsuz değerlendirilmemiştir.
- Taşınmazın değerlemesi dışarıdan yapılmış olduğundan 221 ve 222 nolu taşınmazların birleştirilmesi durumunda statik değişiklik olup olmadığı tespit edilememiştir.

#### **Tespit (A Blok 222 Nolu Bağımsız Bölüm);**

- Değerlemeye konu 221 numaralı bağımsız bölüm numaralı dükkan vasıflı taşınmaz, A bloğun zemin ve asma katında konumludur.
- İç hacimleri: Onaylı mimari projesine göre, zemin kat dükkan + wc hacimlerinden ve brüt ~72, m<sup>2</sup> kullanım alanından, asma kat ise asma kat alanı hacminden ve brüt ~30,00 m<sup>2</sup> kullanım alanından oluşmakta olup, dükkan toplamda brüt ~102,00 m<sup>2</sup> alanıdır.



- Dışarıdan yapılan gözlemlere göre ise; 221 nolu taşınmaz ile birlikte kullanıldığı ve taşınmazın önündeki teras alanında otomatik açılır-kapanır tente imal edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu teras alanı kapalı alanda dikkate alınmamış olup şerefiye olarak değere yansıtılmıştır.
- Proje hilafıyla alakalı herhangi bir cezai tutanak/zabıt olmadığından, yapı kullanma izin belgesi olduğundan olumsuz değerlendirilmemiştir.
- Taşınmazın değerlemesi dışarıdan yapılmış olduğundan 221 ve 222 nolu taşınmazların birleştirilmesi durumunda statik değişiklik olup olmadığı tespit edilememiş olup geri dönüştürüp dönüştürülemeyeceği bilinmemektedir.

#### **Tespit (B Blok 107 Nolu Bağımsız Bölüm);**

- Değerlemeye konu 107 numaralı bağımsız bölüm numaralı mesken vasıflı taşınmaz, B bloğun 6. normal katında, blok girişine göre arka-orta kısmında konumlandırılmıştır.
- İç hacimleri: Onaylı mimari projesine göre antre, hol, salon, 1 adet oda, açık mutfak nişi, 1 banyo hacimlerinden oluşmakta olup, brüt ~46,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

#### **Tespit (B Blok 178 Nolu Bağımsız Bölüm);**

- Değerlemeye konu 178 numaralı bağımsız bölüm numaralı mesken vasıflı taşınmaz, B bloğun 14. normal katında, blok girişine göre sol-arka kısımda konumlandırılmıştır.
- İç hacimleri: Onaylı mimari projesine göre antre, hol, salon, 1 adet oda, 1 mutfak, 2 banyo ve 1 balkon hacimlerinden oluşmakta olup, brüt ~100,00 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Dışarıdan yapılan gözlemlere göre ise; 1 adet kapalı balkon alanının odaya dönüştürüldüğü ve 2+1 kullanımında olduğu tespit edilmiştir.
- Proje hilafıyla alakalı herhangi bir cezai tutanak/zabıt olmadığından, basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir olduğundan, yapı kullanma izin belgesi olduğundan olumsuz değerlendirilmemiştir.



### **Tespit (B Blok 207 Nolu Bağımsız Bölüm):**

- Değerlemeye konu 207 numaralı bağımsız bölüm numaralı mesken vasıflı taşınmaz, binanın 19. normal katında, blok girişine göre arka-orta kısımda konumlandırılmıştır.
- İç hacimleri: Onaylı mimari projesine göre antre, hol, salon, 1 adet oda, 1 açık mutfak, 1 banyo mahallerinden oluşmakta olup, brüt ~83,00 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Dışarıdan yapılan gözlemlere göre ise; 1 adet kapalı balkon alanının odaya dönüştürüldüğü ve 2+1 kullanımında olduğu tespit edilmiştir.
- Proje hilafıyla alakalı herhangi bir cezai tutanak/zabıt olmadığından, basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir olduğundan, yapı kullanma izin belgesi olduğundan olumsuz değerlendirilmemiştir.

### **Yapının Genel Özellikleri (A Blok)**

#### **11441 ada 70 parsel**

<b>Yapı Cinsi</b>	Betonarme Karkas		
<b>Yapı Nizamı</b>	Ayrık Nizam		
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	43.312,00 m <sup>2</sup>		
<b>Yapı Yaşı</b>	4		
<b>Yapının Kat Adedi</b>	36: (3 Bodrum Kat + Zemin + 32 Normal Kat)		
<b>Yapının Fiziksel Kondisyonu</b>	İyi- Bakımlı		
<b>Yapının Dış Cephe Kaplaması</b>	Dış cephe boyalı		
<b>Çatı Tipi</b>	Teras Çatı		
<b>Yapının Tesisatları</b>			
<b>Elektrik</b>	<b>Isıtma Sistemi</b>	<b>Su</b>	<b>Kanalizasyon</b>
Şebeke	Merkezi	Şebeke	Şebeke
<b>Fiberoptik</b>	<b>İklimlendirme</b>	<b>Asansör</b>	<b>Doğalgaz</b>



Var	Yok	Var	Şebeke
<b>Yangın Merdiveni</b>	<b>Yangın Söndürme Sistemi</b>	<b>Kamera Sistemi</b>	<b>Jeneratör</b>
Var	Var	Var	Var

### Yapının Genel Özellikleri (B Blok)

#### 11441 ada 70 parsel

<b>Yapı Cinsi</b>	Betonarme Karkas
<b>Yapı Nizamı</b>	Ayrık Nizam
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	43.312,00 m <sup>2</sup>
<b>Yapı Yaşı</b>	4
<b>Yapının Kat Adedi</b>	26: (2 Bodrum Kat + Zemin + 23 Normal Kat)
<b>Yapının Fiziksel Kondisyonu</b>	İyi- Bakımlı
<b>Yapının Dış Cephe Kaplaması</b>	Dış cephe boyalı
<b>Çatı Tipi</b>	Teras Çatı

#### Yapının Tesisatları

<b>Elektrik</b>	<b>Isıtma Sistemi</b>	<b>Su</b>	<b>Kanalizasyon</b>
Şebeke	Merkezi	Şebeke	Şebeke
<b>Fiberoptik</b>	<b>İklimlendirme</b>	<b>Asansör</b>	<b>Doğalgaz</b>
Var	Yok	Var	Şebeke
<b>Yangın Merdiveni</b>	<b>Yangın Söndürme Sistemi</b>	<b>Kamera Sistemi</b>	<b>Jeneratör</b>
Var	Var	Var	Var



## İç Mekân Özellikleri

Yapıların içine girilememiş olup dışarıdan ekspertiz yapılmıştır. Dışarıdan yapılan gözlemlere göre Ana Gayrimenkul: Dış cephesi dış cephe boyalıdır. Isınma ihtiyacı merkezi sistem ile karşılanacak olup doğalgaz tesisatı bulunmaktadır. Ana taşınmaz bünyesinde asansör bulunmaktadır. Açık/kapalı otopark alanı ve peyzaj alanı bulunmaktadır. Blokların bakımlı durumda, inşaat kalitesinin iyi olduğu görülmüştür.

## Olumlu Faktörler

- Yapı kullanma izin belgesinin olması,
- Kat Mülkiyetine geçilmiş olması,
- Sosyal donatıları olan proje içinde konumlu olmaları,
- Ulaşımın imkanlarının kolay olması,
- Kartal İlçe merkezinde konumlanması,

## Olumsuz Faktörler

- Ekspertiz işleminin dışarıdan yapılmış olması,
- Projesine aykırı imalatların olması,
- Bölgede gürültü kirliliğinin çok olması
- Bölgede benzer nitelikte satılık taşınmazların çok olması.

## 4.5.-Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Dışarıdan yapılan gözlem ve ölçümlere göre proje hilafına A blok 216 nolu bağımsız bölümde 2 adet kapalı balkonun odaya dönüştürüldüğü, B blok 178 ve 207 nolu bağımsız bölümlerde ise 1 adet kapalı balkonun odaya dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Kapalı alan



niteliğinde olduğu için brüt alan içerisinde değerlendirilmiştir. Ayrıca A blok 221 ve 222 nolu dükkanların birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Ancak ekspertiz işleminin dışarıdan yapılmış olması nedeni ile detaylı inceleme yapılamamıştır.

#### **4.6.- Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi**

Taşınmazlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi gereği yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

#### **4.7.- Gayrimenkullerin değerleme tarihi itibariyle hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi**

Rapora konu A blok 216, 221, 222 ve B blok 107, 178, 207, bağımsız bölüm nolu kat mülkiyetli taşınmazlar, kat mülkiyetlerine esas niteliklerine uygun olarak kullanılmaktadır.

## **BÖLÜM 5: KULLANILAN DEğERLEME YÖNTEMLERİ**

Taşınmazların değerlemesinde, “**Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

### **5.1.- Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir



süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**Söz konusu gayrimenkulün değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında,** değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip mesken ve dükkan niteliğinde emsaller araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, inşaat kalitesi, ulaşım imkânları, cepheleri, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

### **5.1.1.- Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca arşivimizdeki veri ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme 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" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık/kiralık ticari ünite emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

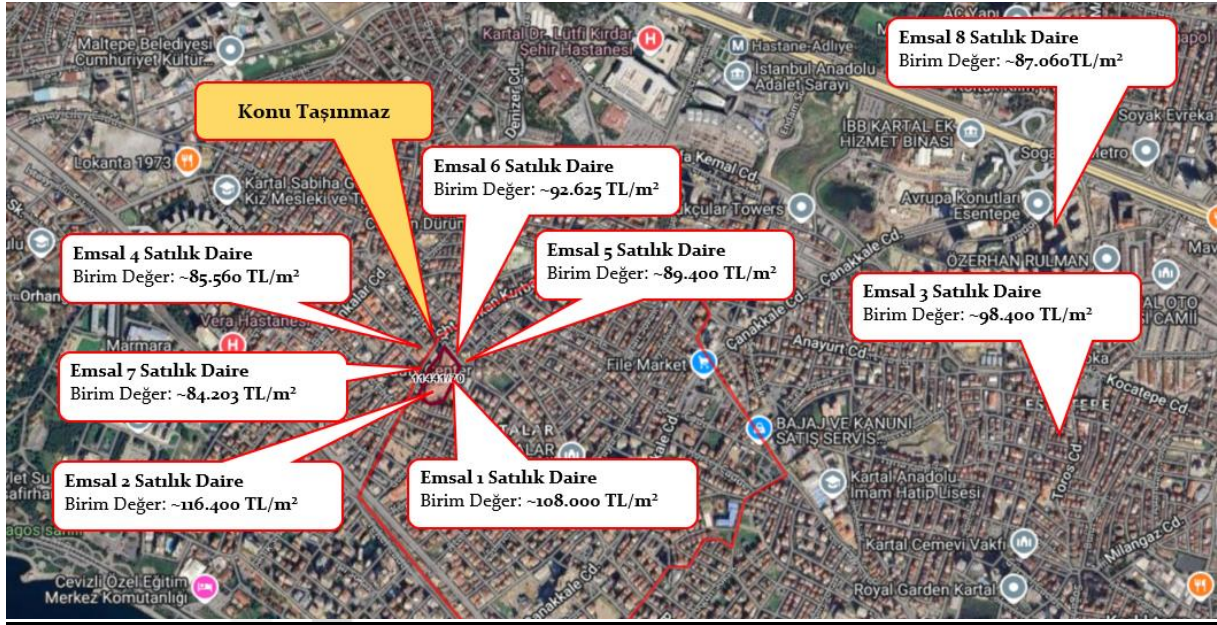
Ayrıca ikinci bir yöntem olarak da gelir kapitalizasyonu yöntemi de kullanılmıştır



## 5.1.2.- Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsaller konu taşınmazlarla yakın olan ve yakın zamanda satışa söz konusu olmuş taşınmazlardan seçilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlar ile emsal taşınmazlar benzer özelliklerde ve birbirlerine baz alınabilecek niteliktedir.

### EMSA HARİTASI (MESKENLER İÇİN)



### EMSA HARİTASI (DÜKKANLAR İÇİN)



## EMSALLER

SATILIK EMSAL TABLOSU - 1								
Özellikler	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Bilgi	Aynı Sitede		Aynı Sitede		Yakın Bölgede		Aynı Sitede	
Niteliği	Mesken		Mesken		Mesken		Mesken	
Konu taşınmaza uzaklığı	Ometre		Ometre		500metre		Ometre	
Emlak Firması / Tel	Universal Emlak 0 (554) 756 19 76		Anadolu Yatırım Gayrimenkul 0 (534) 741 78 09		Turyap Mentor 0 (532) 792 66 42		Remax Tan 0 (555) 411 48 49	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	40,00m <sup>2</sup>		40,00m <sup>2</sup>		40,00m <sup>2</sup>		75,00m <sup>2</sup>	
Katı	5. Kat		12. Kat		15. kat		4. Kat	
Yaşı	4		4		10		4	
Konum ve Manzarası	Benzer		Benzer		Benzer		Benzer	
Satılık/Kiralık	Satılık		Satılık		Satılık		Satılık	
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı	4.500.000 ₺		4.850.000 ₺		4.100.000 ₺		6.900.000 ₺	
Aylık Kira Tutarı	20.000 ₺		22.000 ₺		19.000 ₺		30.000 ₺	
Satış TL karşılığı	4.500.000,00 ₺		4.850.000,00 ₺		4.100.000,00 ₺		6.900.000,00 ₺	
Kira TL karşılığı	20.000,00 ₺		22.000,00 ₺		19.000,00 ₺		30.000,00 ₺	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	112.500,00 ₺		121.250,00 ₺		102.500,00 ₺		92.000,00 ₺	
Pazarlık Payı	4,0%		4,0%		4,0%		7,0%	
Gerçekçi satış fiyatı	4.320.000,00 ₺		4.656.000,00 ₺		3.936.000,00 ₺		6.417.000,00 ₺	
<b>Gerçekçi m<sup>2</sup> birim fiyatı</b>	<b>108.000,00 ₺</b>		<b>116.400,00 ₺</b>		<b>98.400,00 ₺</b>		<b>85.560,00 ₺</b>	
<b>Konum ve manzara şerefiye indirilmesi</b>	0%	-	-5%	-	10%	-	15%	-
<b>Yapı durumu indirilmesi</b>	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
<b>Brüt alan indirilmesi</b>	0%		0%		0%		10%	
<b>İndirgenmiş birim fiyat</b>	<b>108.000,00 ₺</b>		<b>110.580,00 ₺</b>		<b>108.240,00 ₺</b>		<b>106.950,00 ₺</b>	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>								<b>108.443 ₺</b>
Kapitalizasyon oranı	0,056		0,057		0,058		0,056	
<b>Ortalama kapitalizasyon oranı</b>								<b>0,057</b>
EMSAL AÇIKLAMALARI	Rapora konu taşınmazla aynı sitede 5.katta konumlu, 40 m <sup>2</sup> kullanım alanlı, 1+1 kullanımlı mesken 4.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmazın 20.000 TL/ Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	Rapora konu taşınmazla aynı sitede 12.katta konumlu, 40 m <sup>2</sup> kullanım alanlı, 1+1 kullanımlı mesken 4.850.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmazın 22.000 TL/ Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Rapora konu 1+1 taşınmaza göre Katından dolayı şerefiyelidir.	Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede 10 yıllık Cordella Sitesinde 15.katta konumlu, 40 m <sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 kullanımlı mesken 4.100.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmazın 19.000 TL/ Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	Rapora konu taşınmazla aynı sitede 5.katta konumlu, 75 m <sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 açık mutfak kullanımlı mesken 6.900.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmazın 30.000 TL/ Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Rapora konu 2+1 taşınmaza göre Katından dolayı düşük şerefiyelidir.				



SATILIK EMSAL TABLOSU - 2										
Özellikler	Emsal 5			Emsal 6			Emsal 7		Emsal 8	
Bilgi	Aynı Sitede			Aynı Sitede			Aynı Sitede		Yakın Bölgede	
Niteliği	Mesken			Mesken			Mesken		Mesken	
Konu taşınmazın uzaklığı	Ometre			Ometre			Ometre		Ometre	
Emlak Firması / Tel	Universal Emlak 0 (537) 244 77 79			Turgayrimenkul 0 (554) 442 10 80			Remax Enjoy 0 (543) 640 16 08		Remax Lotus 0 (531) 331 04 04	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	75,00m <sup>2</sup>			80,00m <sup>2</sup>			160,00m <sup>2</sup>		165,00m <sup>2</sup>	
Katı	10. Kat			6. Kat			21. kat		10. Kat	
Yaşı	4			4			4		4	
Konum ve Manzarası	Benzer			Benzer			Benzer		Benzer	
Satılık/Kiralık	Satılık			Satılık			Satılık		Satılık	
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı	7.450.000	₺		7.800.000	₺		15.850.000	₺	16.900.000	₺
Aylık Kira Tutarı	32.000	₺		34.000	₺		55.000	₺	65.000	₺
Satış TL karşılığı	7.450.000,00 ₺			7.800.000,00 ₺			15.850.000,00 ₺		16.900.000,00 ₺	
Kira TL karşılığı	32.000,00 ₺			34.000,00 ₺			55.000,00 ₺		65.000,00 ₺	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	99.333,33 ₺			97.500,00 ₺			99.062,50 ₺		102.424,24 ₺	
Pazarlık Payı	10,0%			5,0%			15,0%		15,0%	
Gerçekçi satış fiyatı	6.705.000,00 ₺			7.410.000,00 ₺			13.472.500,00 ₺		14.365.000,00 ₺	
<b>Gerçekçi m<sup>2</sup> birim fiyatı</b>	<b>89.400,00 ₺</b>			<b>92.625,00 ₺</b>			<b>84.203,13 ₺</b>		<b>87.060,61 ₺</b>	
Konum ve manzara şerefiye indirilmesi	15%	-		10%	-		0%	-	0%	-
Yapı durumu indirilmesi	0%	-		0%	-		0%	-	0%	-
Brüt alan indirilmesi	-5%			-5%			0%		0%	
<b>İndirgenmiş birim fiyat</b>	<b>98.340,00 ₺</b>			<b>97.256,25 ₺</b>			<b>84.203,13 ₺</b>		<b>87.060,61 ₺</b>	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>										<b>93.266 ₺</b>
Kapitalizasyon oranı	0,057			0,055			0,049		0,054	
<b>Ortalama kapitalizasyon oranı</b>										<b>0,054</b>
EMSAL AÇIKLAMALARI	Rapora konu taşınmazla aynı sitede 5.katta konumlu, 75 m <sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 açık mutfak kullanımlı mesken 7.450.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmazın 32.000 TL/ Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Rapora konu 2+1 taşınmazla göre katından dolayı düşük şerefiyelidir.			Rapora konu taşınmazla aynı sitede 6.katta konumlu, 80 m <sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 kullanımlı mesken 7.850.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmazın 34.000 TL/ Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Rapora konu 2+1 taşınmazla göre katından dolayı şerefiyelidir.			Rapora konu taşınmazla aynı sitede 21.katta konumlu, 160 m <sup>2</sup> kullanım alanlı, 4+1 kullanımlı mesken 15.850.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmazın 55.000 TL/ Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.		Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede 5 yıllık AND Pastel Sitesinde 15.katta konumlu, 118 m <sup>2</sup> kullanım alanlı, 4+1 kullanımlı mesken 16.900.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmazın 65.000 TL/ Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Katından dolayı düşük şerefiyeli site özelliklerinden dolayı şerefiyelidir.	

**Not: Değerleme konusu taşınmazların emsal gayrimenkule göre daha iyi/kötü olması (+,-) olarak değerlendirilmiştir.**

### 5.1.3.- Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Rapor konusu taşınmazların Pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikteki mesken emsalleri değerlemede dikkate alınmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, inşaat kalitesi, ulaşım imkânları, cepheleri, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır. Emsal



düzenlemeleri de bu bilgiler ışığında 5.4 bölümünde yer alan tabloda belirtilen kriterlerin şerefiye indirgemeleri belirtilmekte olup ve bu şerefiye oranları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

- Emsaller yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen bilgilere dayanmaktadır.
- Seçilen satışa esas emsallerin aynı bölgede/ farklı lokasyonda yer almakta olduğu, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları düşünülmektedir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi göz ardı edilmiştir.

#### 5.1.4.- Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan Piyasa araştırmaları sonucu ulaşılan emsal analizlerinden hareketle taşınmazların m<sup>2</sup> birim ve toplam değeri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	Kat No	BB No	Nitelik	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Şerefiyeli m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)
1	11441	70	A	30. KAT	216	Mesken	157,00	92.000,00	14.450.000,00
2			A	Zemin Kat	221	ASMA KATLI DÜKKAN	71,00	130.000,00	11.050.000,00
				Asma Kat			28,00	65.000,00	
3			A	Zemin Kat	222	ASMA KATLI DÜKKAN	72,00	130.000,00	11.310.000,00
				Asma Kat			30,00	65.000,00	
4			B	6.KAT	107	Mesken	46,00	110.000,00	5.050.000,00
5	B	14.KAT	178	Mesken	100,00	95.000,00	9.500.000,00		
6	B	19.KAT	207	Mesken	83,00	100.000,00	8.300.000,00		
<b>TOPLAM DEĞER</b>							<b>587,00</b>		<b>59.660.000,00</b>

<b>6 ADET TAŞINMAZIN TAM HİSSE DEĞERİ</b>	<b>59.660.000,00</b>
<b>6 ADET TAŞINMAZIN KİLER GYO HİSSE(99/100) DEĞERİ</b>	<b>59.063.400,00</b>



## 5.2.- Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin arazi ve bina olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olmasından dolayı emsal karşılaştırma ve gelir (kira) yöntemleri kullanılmış olup Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

## 5.3.- Gelir – Kira Yaklaşımı Yöntemi

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının (kapitalizasyon oranının) değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir. Taşınmazların halihazırda kira getirisi ve faaliyette olmaması sebebiyle indirgenmiş nakit akımı yöntemi kullanılmayarak direk kapitalizasyon yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.



Söz konusu gayrimenkulün değer tespitinde Gelir (Kira) yöntemi yönteminin uygulanmasında, bölgeden elde edilen emsaller ışığında direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazların piyasa kira bedeli tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmazlara benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkullerin piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

### **5.3.1- Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar, Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının (kapitalizasyon oranının) değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir. Söz konusu gayrimenkulün değer tespitinde Gelir (Kira) yöntemi yönteminin uygulanmasında, bölgeden elde edilen direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazların piyasa kira bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmaza benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkullerin piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

### **5.3.2- Gelir Yaklaşımında Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yakın bölgedeki benzer nitelikteki kiralık emsallerin bilgileri aşağıda yer almaktadır.



## EMSALLER

SATILIK EMSAL TABLOSU - 3								
Emsal 9	Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12			
Adresi	Üsküdar Caddesi Cepheli		Yakın Bölgede		Aynı Caddede		Yakın Bölgede	
Yapı Türü	Dükkan		Dükkan		Dükkan		Dükkan	
Konu taşınmaza uzaklığı	1.000metre		500metre		200metre		0metre	
Gayrimenkul Firması / Tel	Direct Emlak 0 (530) 497 60 55		Advan Gayrimenkul 0 (532) 417 13 70		Yazıcı Gayrimenkul 0 (538) 638 90 40		Golden Keys 0 (554) 250 00 24	
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	120,00m <sup>2</sup>		160,00m <sup>2</sup>		125,00m <sup>2</sup>		140,00m <sup>2</sup>	
Zemin Durumu	Zemin		Zemin		Zemin		Zemin	
Kat Sayısı	2		0		0		4	
Manzara ve Görünümü	Benzer		Benzer		Benzer		Benzer	
Satış Türü	Satılık		Satılık		Satılık		Satılık	
Talep Edilen Fiyat / Satış Fiyatı	16.500.000 ₺		14.500.000 ₺		14.750.000 ₺		14.950.000 ₺	
Aylık Kira Tutarı	80.000 ₺		70.000 ₺		68.000 ₺		70.000 ₺	
Yatırım TL Karşılığı	16.500.000,00 ₺		14.500.000,00 ₺		14.750.000,00 ₺		14.950.000,00 ₺	
Kira TL Karşılığı	80.000,00 ₺		70.000,00 ₺		68.000,00 ₺		70.000,00 ₺	
Birim Fiyat	137.500,00 ₺		90.625,00 ₺		118.000,00 ₺		106.785,71 ₺	
Yatırım Payı	5,0%		5,0%		10,0%		5,0%	
Ortalama satış fiyatı	15.675.000,00 ₺		13.775.000,00 ₺		13.275.000,00 ₺		14.202.500,00 ₺	
Ortalama m <sup>2</sup> birim fiyatı	130.625,00 ₺		86.093,75 ₺		106.200,00 ₺		101.446,43 ₺	
Konum ve büyüklük şerefiye indirilmesi	-5%		20%		15%		20%	
Yapı durumu indirilmesi	0%		15%		10%		0%	
Kullanım alanı indirilmesi	6%		8%		0%		6%	
<b>Ortalama Birim Fiyat</b>	<b>131.931,25 ₺</b>		<b>123.114,06 ₺</b>		<b>132.750,00 ₺</b>		<b>127.822,50 ₺</b>	
<b>Ortalama Birim Fiyat</b>	<b>129.265 ₺</b>							
Kapitalizasyon oranı	0,061		0,061		0,061		0,059	
<b>Ortalama Kapitalizasyon oranı</b>	<b>0,061</b>							
ISAL AÇIKLAMALARI	Rapora konu taşınmaza yakın konumda Caddede cepheli Prava Kartal Sitesinde yer alan zemin katta konumlu, 120 m <sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 16.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmazın 80.000 TL/ Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Konum açısından şerefiyelidir.	Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan zemin katta konumlu, depo + ön kullanım + zemin kat toplam 340 m <sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 16.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmazın 70.000 TL/ Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Konum ve inşai özellikleri açısından düşük	Rapora konu taşınmazla aynı caddede yer alan zemin katta konumlu, 125 m <sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 16.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmazın 68.000 TL/ Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Konum ve inşai özellikleri açısından düşük şerefiyelidir.	Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan zemin katta konumlu, 155 m <sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 14.950.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmazın 70.000 TL/ Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Konum açısından düşük şerefiyelidir.				

**Not: Değerleme konusu taşınmazların emsal gayrimenkule göre daha iyi/kötü olması (+,-) olarak değerlendirilmiştir.**

### 5.3.3- Kapitalizasyon Oranına İlişkin Açıklama ve Gerekçeler

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin metrekare birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde; 1.Tablodaki,



1 Nolu Emsal için Kapitalizasyon Oranı 0,061,

2 Nolu Emsal için Kapitalizasyon Oranı 0,061,

3 Nolu Emsal için Kapitalizasyon Oranı 0,061,

4 Nolu Emsal için Kapitalizasyon Oranı 0,059 olarak hesaplanmıştır.

Benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde emsallerin kapitalizasyon oranlarının aritmetik ortalaması yaklaşık olarak 0,061 olarak hesaplanmıştır.

### 5.3.4- Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

**\*\*\*221 Nolu Bağımsız Bölüm için:** Taşınmaz için aylık kira getirisi 59.000,00 TL/ay olarak hesaplanmış olup toplam yıllık net kira getirisi ise;

59.000,00 TL x 12 ay = 708.000,00 TL/yıl olarak hesap edilmiştir.

Kapitalizasyon oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın toplam Pazar değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam Pazar değeri;

**221 Nolu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri = 708.000,00 TL / 0,061 = ~11.062.500 TL**

**\*\*\*222 Nolu Bağımsız Bölüm için Yasal ve Mevcut Pazar Değeri:** Taşınmaz için aylık kira getirisi 60.000,00 TL/ay olarak hesaplanmış olup toplam yıllık net kira getirisi ise;

60.000,00 TL x 12 ay = 720.000,00 TL/yıl olarak hesap edilmiştir.

Kapitalizasyon oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın toplam Pazar değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam Pazar değeri;

**222 Nolu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri = 720.000 TL / 0,061 = 11.805.000 TL**

BB. No	Yasal Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Takdir Edilen m <sup>2</sup> Birim Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
221	99,00	595,96	59.000,00	708.000,00	6.10%	11.062.500,00
222	102,00	588,24	60.000,00	720.000,00	6.10%	11.805.000,00



## 5.4- Diğer Tespit ve Analizler

### 5.4.1- Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemeye konu taşınmazların kira değeri analizi yapılmamıştır. Sadece A blok 221 ve 222 nolu dükkanlar için Gelir-Kira Yöntemi kullanılarak değer tespit çalışması yapılmıştır.

### 5.4.2.- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığına konu olmaması sebebiyle bu yöntemler kullanılmamıştır.

### 5.4.3- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

### 5.4.4- Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olması sebebiyle boş arazi ve geliştirilmiş proje analizi yapılmamıştır.



#### 5.4.5- En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "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." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumlu, büyüklüğü, mimari ve inşai özellikleri, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımı tapu kayıtlarında belirtilen mesken ve dükkan nitelikleri olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 5.4.6.- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kat mülkiyeti bulunan bağımsız bölümlerin mülkiyetleri 1/100 hissesi BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ, 99/100 hissesi KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır. KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait hisse değeri **59.063.400 TL** dir.

## BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

### 6.1.-Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan A Blok 221 ve 222 nolu dükkanların değerlemesinde Pazar yaklaşımı ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. A blok 216, B blok 107, 178 ve 207 nolu meskenler için ise Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.



GEDAŞ

tarafından



e-imzalıdır

\* A Blok 221 ve 222 nolu dükkanların Pazar (Emsal Karşılaştırma)Yaklaşımı yöntemi ve Gelir-Kira Analizi Yöntemine Göre Karşılaştırmalı tablosu aşağıda paylaşılmıştır.

BB. No	Yasal Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değeri (TL)	Gelir-Kira Analizi Yöntemine Göre Değeri (TL)
221	99,00	11.050.000.00	11.062.500.00
222	102,00	11.310.000.00	11.805.000.00

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında çok az da olsa fark bulunmaktadır. Gelir kapitalizasyonu yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

**Buna göre rapor konusu 6 adet taşınmazın :**

**Toplam pazar değeri 59.660.000,00 TL olarak takdir olunmuştur.**

## 6.2.-Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadığının

### Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.



### **6.3.-Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş**

Yapılan incelemeye göre Değerleme konusu A Blok için düzenlenmiş 06.03.2015 tarih ve 2-37 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı; 29.06.2015 tarih 4-76 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı; 11.08.2015 tarih ve 5-77 Sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 30.12.2016 tarih ve 7-30 İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, B blok için düzenlenmiş 06.03.2015 tarih ve 2-37 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı; 29.06.2015 tarih 4-76 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı; 11.08.2015 tarih ve 5-77 Sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 30.12.2016 tarih ve 7-30 İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. (Ruhsatlar taşınmazın eski 2505 ada 70 Parsel adına düzenlenmiştir.)

Taşınmazların inşaatı yasal sürece uygun olarak tamamlanarak, kat mülkiyetine geçilmiştir.

### **6.4.-Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin (III-52.3) 18. maddesinin 1.fıkrasının (c) bendi;

Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19. Maddesinin (c) bendi saklıdır.

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin (III-52.3) 19. maddesinin 1.fıkrasının (c) bendi;

18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin % 30'unu aşamaz. Hükmüne tabidir.



Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde bulunan şerhler 19. Maddenin birinci fıkrasının c bendi saklı kalmak koşuluyla taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

**6.5.- Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi**

Takyidatlar dikkate alınmaksızın incelendiğinde; taşınmazların inşaatı yasal sürece uygun olarak tamamlanarak, kat mülkiyetine geçilmiş olması dolayısıyla taşınmazların devredilmesinde herhangi bir sınırlamaya tabi olmayacağı kanaatindeyiz.

**6.6.- Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi**

Rapor konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş “Mesken” ve “Dükkan” vasıflı bağımsız bölüm niteliğindedir.

**6.7.- Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi**

Rapora konu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.



**6.8.- Gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş**

Konu taşınmazlar nitelik olarak kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre ve yerindeki kullanımlarına göre uyumludur. Ayrıca kat ve konum olarak uyumlu, mimari açıdan kısmen uyumsuzdur.

**Tespit (A Blok 216 Nolu Bağımsız Bölüm);**

- İç hacimleri: Onaylı mimari projesine göre antre, hol, salon, 4 adet oda, mutfak, banyo ve 1 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Dışarıdan yapılan gözlemlere göre ise; 2 adet kapalı balkon alanının odaya dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.
- Proje hilafıyla alakalı herhangi bir cezai tutanak/zabıt olmadığından, basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir olduğundan, yapı kullanma izin belgesi olduğundan olumsuz değerlendirilmemiştir.

**Tespit (A Blok 221 Nolu Bağımsız Bölüm);**

- İç hacimleri: Onaylı mimari projesine göre, zemin kat 1 bölüm hol, wc; asma kat ise 1 bölüm şeklindedir. Dışarıdan yapılan gözlemlere göre ise; 222 nolu taşınmaz ile birlikte kullanıldığı ve taşınmazın önüne teras alanı inşa edildiği tespit edilmiştir.
- Proje hilafıyla alakalı herhangi bir cezai tutanak/zabıt olmadığından ve yapı kullanma izin belgesi olduğundan olumsuz değerlendirilmemiştir.
- Taşınmazın değerlemesi dışarıdan yapılmış olduğundan 221 ve 222 nolu taşınmazların birleştirilmesi durumunda statik değişiklik olup olmadığı tespit edilememiş olup geri dönüştürüp dönüştürülemeyeceği bilinmemektedir.



### **Tespit (A Blok 222 Nolu Bağımsız Bölüm);**

- İç hacimleri: Onaylı mimari projesine göre, zemin kat 1 bölüm hol, wc; asma kat ise 1 bölüm şeklindedir. Dışarıdan yapılan gözlemlere göre ise; 221 nolu taşınmaz ile birlikte kullanıldığı ve taşınmazın önüne teras alanı inşa edildiği tespit edilmiştir.
- Proje hilafıyla alakalı herhangi bir cezai tutanak/zabıt olmadığından, yapı kullanma izin belgesi olduğundan olumsuz değerlendirilmemiştir.
- Taşınmazın değerlemesi dışarıdan yapılmış olduğundan 221 ve 222 nolu taşınmazların birleştirilmesi durumunda statik değişiklik olup olmadığı tespit edilememiş olup geri dönüştürüp dönüştürülemeyeceği bilinmemektedir.

### **Tespit (B Blok 178 Nolu Bağımsız Bölüm);**

- İç hacimleri: Onaylı mimari projesine göre antre, hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 banyo mahallerinden oluşmaktadır. Dışarıdan yapılan gözlemlere göre ise; 1 adet kapalı balkon alanının odaya dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.
- Proje hilafıyla alakalı herhangi bir cezai tutanak/zabıt olmadığından, basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir olduğundan, yapı kullanma izin belgesi olduğundan olumsuz değerlendirilmemiştir.

### **Tespit (B Blok 207 Nolu Bağımsız Bölüm);**

- İç hacimleri: Onaylı mimari projesine göre antre, hol, salon, 2 adet oda, mutfak nişi, 1 banyo mahallerinden oluşmaktadır. Dışarıdan yapılan gözlemlere göre ise; 1 adet kapalı balkon alanının odaya dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.
- Proje hilafıyla alakalı herhangi bir cezai tutanak/zabıt olmadığından, basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir olduğundan, yapı kullanma izin belgesi olduğundan olumsuz değerlendirilmemiştir.

Rapora konu taşınmazların tapudaki nitelik ve fiili niteliklerinin uyumlu olması nedeni ile

**Gayrimenkul Yatırım Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**



## BÖLÜM 7: SONUÇ

### 7.1.-Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

### 7.2.-Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında, yerinde yapılan incelemeler, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmalarından edindiğimiz bilgiler ve ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai değer takdir edilmiştir.

<b>KDV HARİÇ PİYASA TOPLAM DEĞERİ (YASAL)</b>	<b>59.660.000,00 TL</b> (Ellidokuzmilyon Altyüzaltmışbin Türk Lirası)
<b>KDV HARİÇ KİLER GYO HİSSESİ (99/100) PİYASA TOPLAM DEĞERİ (YASAL)</b>	<b>59.063.400,00 TL</b> (Ellidokuzmilyon Altmışüçbin Dörtüyük Türk Lirası)
<b>KDV DAHİL PİYASA TOPLAM DEĞERİ (YASAL)</b>	<b>71.592.000,00 TL</b> (Yetmişbirmilyon Beşyüzdoksanikibin Türk Lirası)
<b>KDV DAHİL KİLER GYO HİSSESİ (99/100) PİYASA TOPLAM DEĞERİ (YASAL)</b>	<b>70.876.080,00 TL</b> (Yetmişmilyon Sekizyüzyetmişaltıbin SeksenTürk Lirası)

Gayrimenkul Değerleme  
Uzmanı  
Ayşe Buse CILIZ  
(SPK Lisans No: 909699)

Gayrimenkul Değerleme  
Uzmanı  
Levent SARIGÖZ  
(SPK Lisans No: 404413)

Sorumlu Değerleme  
Uzmanı  
Beyza M. ÇAKIRLAR  
(SPK Lisans No: 406879)



## EKLER

- Tapu Kayıt Örneği (TAKBİS) Belgesi,
- Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- İmar Durum Yazısı,
- Uygulama İmar Planı Pafta Örneği,
- Mimari Proje Örnekleri,
- Gayrimenkul Fotoğrafları,
- Konum, TKGM Parsel Konum Bilgi, UAVT Kodları
- Lisans Belge Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri



GEDAŞ  
KONUT VE İNŞAAT

GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır