



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ,
56 ADA 5 PARSEL NUMARALI “**ARSA**” NİTELİKLİ TAŞINMAZ
110 ADA, 2 PARSEL NUMARALI “**ARSA**” NİTELİKLİ TAŞINMAZ, 110 ADA, 3 PARSEL
NUMARALI “**ARSA**” NİTELİKLİ TAŞINMAZ

(İŞ GYO A.Ş: HİSSELERİ)

(3 ADET ARSA)

RAPOR NO: İŞGYO-202500009

RAPOR TARİHİ: 29.12.2025

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	5
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	5
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	5
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	5
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	5
1.10 UYGUNLUK BEYANI	6
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	7
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	7
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	9
3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	9
3.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	12
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	14
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	14
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	15
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	15
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	16
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	16
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	25
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	33
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	33
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	33
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	33
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	34
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİ	34
7. GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	37
7.1 TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	37
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	37
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	37
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	42
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	43
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	43
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	43
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	43
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	45
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	45
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	46

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜŞTERİ ADI	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI	03.11.2025 – 2025-012
RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	29.12.2025 / ISGYO-202500009
DEĞERLEMENİN KONUSU VE KAPSAMI	Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine raporda bilgileri verilen taşınmazın rapor tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden değerlerinin tespitine yönelik olarak Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIM VE KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlayıcı durum veya özel varsayım bulunmamaktadır.
TAŞINMAZIN ADRES BİLGİSİ	Ömerli Mahallesi, Ayvalı Çiftliği Caddesi, 56 Ada, 5 No'lu Parsel Çekmeköy/İSTANBUL Ömerli Mahallesi, Demetbağı Çıkmazı Caddesi, 110 Ada, 2 ve 3 No'lu Parseller Çekmeköy/İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 56 ada, 5 parsel numaralı 6.431,07 m ² yüzölçümlü "Arsa", 110 ada, 2 parsel numaralı 3.743,18 m ² yüzölçümlü "Arsa", 110 ada, 3 parsel numaralı 4.228,18 m ² yüzölçümlü "Arsa"
MÜLKİYET BİLGİSİ	56 ada 5 parsel- İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- 75293939/123476544 110 ada 2 parsel-İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 207955/320844 110 ada 3 parsel-İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 70470/211409
İMAR DURUMU	Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 24.11.2025 tarihli imar durum belgesine göre, 56 ada 5 parsel, 27.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri İle Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, kısmen E:0.25, Hmax:3 kat irtifalı Konut alanında, kısmen yolda kalmakta; 110 ada 2 ve 3 parsel, 27.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Hüseyinli Ve Sırapınar Köyleri İle Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, 110 ada 2 parsel kısmen Konut alanında E:0.25, Hmax:3 kat irtifalı, kısmen Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, kısmen DSİ Ye Ait Dere Islah Proje İle Belirlenen Yayalaştırılmış Yer Yer Gezinti Ve Dinlenme Olanakları Veren Gezi Ve Bisiklet Yolunda, kısmen de Riva deresi ve kolları ıslah bandında kalmakta; 110 ada 3 parsel kısmen E:0.25, Hmax:3 kat irtifalı Konut alanında, kısmen pasif yeşil alan, kısmen yol, kısmen DSİ ye Ait Dere Islah Proje İle Belirlenen Yayalaştırılmış Yer Yer Gezinti Ve Dinlenme Olanakları Veren Gezi Ve Bisiklet Yolunda, kısmen de Riva Deresi Ve Kolları Islah Bandında kalmaktadır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı	
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Hissesine Düşen Değer	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
56 ada 5 parsel	122.750.000,00-TL	135.025.000,00-TL
110 ada 2 parsel	37.220.000,00-TL	40.942.000,00-TL
110 ada 3 parsel	34.160.000,00-TL	37.576.000,00-TL
TOPLAM DEĞER	194.130.000,00-TL	213.543.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Gökhan GÜÇLÜER - SPK Lisans No: 405962 (Değerleme Uzmanı)	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ - SPK Lisans No: 400488	

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2025, rapor no: ISGYO-202500009'dur.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel numaralı 6.431,07 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkul, 110 ada 2 parsel numaralı 3.743,18 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkul, 110 ada 3 parsel numaralı 4.228,18 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Gökhan GÜÇLÜER – SPK Lisans No: 405962

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme başlangıç tarihi 03.12.2025, değerlendirme bitiş tarihi 26.12.2025'tir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 03.11.2025 tarihli 2025-012 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile karşılıklı olarak imzalanmış 13.11.2025 tarihli 2025-012 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimiz tarafından daha önce 25.06.2025 tarih ve ISGYO-202500003 numaralı rapor hazırlanmıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ eki “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri, kadrolu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Bostancı Mahallesi, Balkan Sokak, No:2, D:3 Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir. Söz konusu şirketin ödenmiş sermayesi 958.750.000,-TL, fiili dolaşım pay oranı ise %39,19'dır.

Telefon: 0 850 724 23 50

E-Posta: info@isgyo.com.tr

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

56 ADA 5 PARSEL		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ÇEKMEKÖY
MAHALLESİ	:	ÖMERLİ
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	F22c17a1c
ADA NO	:	56
PARSEL NO	:	5
YÜZÖLÇÜMÜ	:	6.431,07 m ²
CİLT NO	:	22
SAYFA NO	:	2117
NİTELİK	:	ARSA
TARİH	:	21.02.2023
YEVMIYE NO	:	4047
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (75293939/123476544)
110 ADA 2 PARSEL		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ÇEKMEKÖY
MAHALLESİ	:	ÖMERLİ
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	F22c17a1b
ADA NO	:	110
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.743,18 m ²
CİLT NO	:	22
SAYFA NO	:	2123
NİTELİK	:	ARSA
TARİH	:	11.01.2023
YEVMIYE NO	:	855
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (207955/320844)

110 ADA 3 PARSEL		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ÇEKMEKÖY
MAHALLESİ	:	ÖMERLİ
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	F22c17a1b
ADA NO	:	110
PARSEL NO	:	3
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4.228,18 m ²
CİLT NO	:	22
SAYFA NO	:	2124
NİTELİK	:	ARSA
TARİH	:	11.01.2023
YEVMIYE NO	:	855
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (70470/211 409)

3.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ

56 ADA 5 PARSEL
Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 06.11.2025 tarihi, saat: 14:34 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmaza ait "Tapu Kaydı" belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın tapu kaydında aşağıda yazılı takyidat bulunmaktadır. Beyanlar Bölümü: - Diğer (Konusu: SÜLEYMAN için veraset ve intikal vergisi aranılmamasına ait belirtme. 01/11/2022 tarih 1265074 sayı) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) bulunmaktadır. (07.11.2022 – 28831) - Diğer (Konusu: ADALET AKGÜN ün vergi ilişkisi kesilmiştir. 01/11/2022 tarih 1266862 sayı) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (03.11.2022- 28599) - Diğer (Konusu: ENGİN TEMELKÖK ün vergi ilişkisi kesilmiştir. 01/11/2022 tarih 1266424 sayı) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (03.11.2022 - 28586) - Diğer (Konusu: ÜZEYİR ÜNAL ın vergi ilişkisi kesilmiştir. 01/11/2022 tarih 1266353 sayı) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (03.11.2022– 28584) - Diğer (Konusu: MUHSİN YILDIRIM ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (02.11.2022 – 28542) - Diğer (Konusu: ŞAHİN ÜNAL ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (02.11.2022 – 28536) - Diğer (Konusu: 33265804922 tc kimlik numaralı SALİH ÜNAL ın vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (02.11.2022 – 28535) - Diğer (Konusu: 41248491878 tc kimlik numaralı AZİME YILDIRIM ın vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (02.11.2022 – 28513)

- Diğer (Konusu: 32407833516 tc kimlik numaralı ORHAN AKGÜN ün vergi ilişkisi kesilmiştir. 01.11.2022 tarih 1266800 sayılı yazı ile) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (02.11.2022 – 28505)
- Diğer (Konusu: SÜLEYMAN ÜNAL ın vergi ilişkisi kesilmiştir. 01/11/2022 tarih 1267229 sayı) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (02.11.2022 – 28487)
- Diğer (Konusu: ERGÜNER TEMELKÖK VE ERGÜN TEMELKÖK ADINA VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (02.11.2022 – 28454)
- Diğer (Konusu: 33250805422 tc kimlik numaralı NAIL ÜNAL ın veri ilişkisi kesilmiştir. 01.11.2022 tarih 1266763 sayılı yazı ile) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (02.11.2022 – 28450)
- İSTANBUL ANADOLU 15 SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 19/10/2020 tarih 2020/742 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi) beyanı bulunmaktadır. (19.10.2020 –23734)
- Diğer (Konusu: Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ ne devir olunacağına dair belirtme tesisi) Tarih: - Sayı: - Kısıtlı Malik(Hisse): İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (01.09.2015 – 13938)

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

110 ADA 2 PARSEL

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 06.11.2025 tarihi, saat: 14:33 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmaza ait “Tapu Kaydı” belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın tapu kaydında aşağıda yazılı takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

110 ADA 3 PARSEL

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 06.11.2025 tarihi, saat: 14:33 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmaza ait “Tapu Kaydı” belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın tapu kaydında aşağıda yazılı takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 06.11.2025 tarihi, saat: 14:33 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmazlara ait “Tapu Kaydı” belgeleri rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgelere göre 110 ada 2 ve 3 parsel nolu taşınmazların üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. 56 ada 5 parsel üzerinde ise beyanlar hanesinde İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi)’ belirtmesi olmakla beraber söz konusu şerhin varlığı, tapu mevzuatı yönünden taşınmazın devredilmesine herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

Sonuç olarak, değerlemeye konu olan 3 adet parsel üzerinde İş GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerin devredilmesine dair herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 07.11.2025 tarih, E-19107065-622.02-2801-13217 sayılı imar durum belgesine göre, 56 ada 5 parsel, 27.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri İle Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Emsal:0.25 Hmax:3 kat irtifalı ‘Konut Alanında’ kısmen de ‘Yol’ da kalmaktadır. Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan şifahi bilgiye göre parselin yola terk alanı düşüldükten sonra konut alanında kalan net alanı 6.390,48 m²’dir.

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 07.05.2025 tarih, E-19107065-622.02-2790-13206 sayılı imar durum belgesine göre, 110 ada 2 parsel, 27.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri İle Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Emsal:0.25 Hmax:3 kat irtifalı ‘Konut Alanı’nda , kısmen ‘Tarımsal Niteliği Korunacak Alan’da kısmen ‘Yol’ da kısmen ‘Pasif Yeşil Alan’da kısmen ‘DSİ’ne ait Dere Islah Proje İle Belirlenen Yayalaştırılmış Yer Yer Gezinti Ve Dinlenme Olanakları Veren Gezi ve Bisiklet Yolu’nda ,kısmen de ‘Riva Deresi ve Kolları Islah Bandı’nda kalmaktadır. Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan şifahi bilgiye göre parselin terkleri ve tarımsal alanda kalan kısmı düşüldükten sonra konut alanında kalan net alanı 1.766,79 m²’dir.

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 07.05.2025 tarih, E-19107065-622.02-2803-13219 sayılı imar durum belgesine göre, 110 ada 3 parsel, 27.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri İle Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Emsal:0.25 Hmax:3 kat irtifalı ‘Konut Alanı’nda , kısmen ‘Yol’ da, kısmen ‘Pasif Yeşil Alan’da kısmen ‘DSİ Ye Ait Dere Islah Proje İle Belirlenen Yayalaştırılmış Yer Yer Gezinti Ve Dinlenme Olanakları Veren Gezi Ve Bisiklet Yolu’nda, kısmen de ‘Riva Deresi Ve Kolları Islah Bandı’nda kalmaktadır. Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan şifahi bilgiye göre parselin terkleri ve tarımsal alanda kalan kısmı düşüldükten sonra konut alanında kalan net alanı 3.153,47m²’dir.

Ada Parsel	Brüt arsa alanı (m ²)	Net arsa alanı (m ²)
56 ada 5 parsel	6.431,07	6.390,48
110 ada 2 parsel	3.743,18	1.766,79
110 ada 3 parsel	4.228,18	3.153,47
TOPLAM	14.402,43	11.310,74

İlgili imar planı notlarına göre Konut Alanları'nda:

- a) Uygulama, net alan üzerinden yapılır.
- b) Max. E=0.25, Hmax.=3 kat irtifada ayırık, ikiz ayırık nizam ve sıra ev yapılabilir.
- c) Ön bahçe mesafesi en az 5 m, yan ve arka bahçe mesafesi en az 3 m'dir.
- d) Açık ve kapalı çıkmalar emsale (KAKS) dahildir.
- e) Açık spor tesisleri, açık yüzme havuzları ile Riva Deresi ve kollarına komşu parsellerde yapılacak otoparklar emsale dahil değildir.
- f) ± 0.00 kotu, binanın doğal zemine oturduğu köşe kotları ortalamasından alınır.
- g) ± 0.00 kotu altında iskân edilen bodrum katlar emsale (KAKS) dâhildir.
- h) Uygulama, Avan Projesi'ne göre yapılır.
- ı) Parsel ön cephe sınırına 5.00 m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Yapılacak olan otoparklarda İstanbul İmar Yönetmeliği koşulları geçerli olup, emsale dâhil değildir.

3.3.1 ÇEKMEKÖY BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Değerleme konusu taşınmazlardan 56 ada 5 parsel, 110 ada 2 parsel ve 110 ada 3 parseller 'Arsa' vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan sorgulamada taşınmazlara ait herhangi ruhsat ya da mimari proje bulunmadığı belirtilmiştir.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup mevcutta üzerlerinde herhangi bir inşaat bulunmamaktadır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup herhangi bir yapı ruhsatı ya da proje bulunmamaktadır.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 06.11.2025 tarihi, saat: 14:33 itibari ile alındığı anlaşılan, değerleme konusu taşınmazların "Tapu Kaydı" belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre değerleme konusu taşınmazların son 3 yıllık dönemde mülkiyet durumunda değişiklik olduğu anlaşılmakta olup; müşteri tarafından e-posta yolu ile iletilen mülkiyet değişimi bilgisi aşağıda sunulmuştur:

- 56 ada 5 parselde Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret AŞ'ye ait 57215795/123476544 hisse 11.01.2023 tarihinde, Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği'ne ait 94157/643107 hisse ise 21.02.2023 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
- 110 ada 2 parselde Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret AŞ'ye ait 94157/643107 hisse 11.01.2023 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
- 110 ada 3 parselde Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret AŞ'ye ait 70470/211409 hisse 11.01.2023 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER2

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre son 3 yıl içinde taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlardan, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesinde, Ayvalı Çiftliği Caddesinde, köşe konumlu, 56 ada 5 parsel numarasında kayıtlı arsadır.

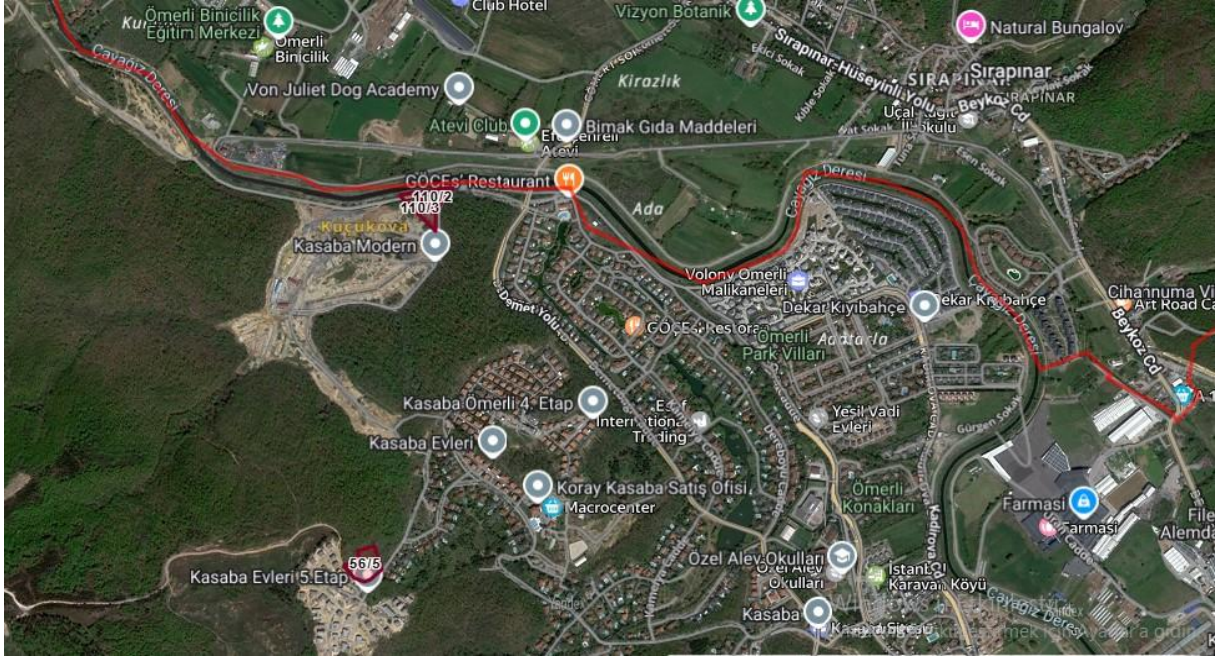
Değerlemeye konu taşınmazlardan, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesinde, Demetbağı Caddesinde konumlu, 110 ada 2 parsel numarasında kayıtlı arsadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesinde, Demetbağı Caddesinde konumlu, 110 ada 3 parsel numarasında kayıtlı arsadır.



Ana taşınmazlardan 56 ada 5 parsel, Ayvalı Çiftliği Caddesi- Taflan Sokak kavşağından Ayvalı Çiftliği Caddesine dönülür Güneybatı yönünde 520 m gidildiğinde sol kolda 565 ada 5 parselde konumludur.

Ana taşınmazlardan 110 ada 2-3 parseller, Demetbağı Caddesi – Cömert Sokağın kesiştiği kavşaktan Demetbağı Caddesine dönülüp kuzeybatı yönünde yaklaşık 250 m ilerlendiğinde sol koldaki parsellere ulaşılır.



Taşınmazların yakın çevresinde genel olarak ormanlık alanlar, kısmen boş arsalar, site içerisinde villa nitelikli taşınmazlar, rekreasyon alanları yer almaktadır. Taşınmazların kuş uçuşu yaklaşık 2 km batısında Kuzey Marmara Otoyolu, yaklaşık 2 km güneydoğusunda D-020 İstanbul-Şile Karayolu bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar, üst gelir grubuna hitap eden bölgede bulunmakta olup altyapı çalışmaları tamamlanmış, kamu hizmetlerinden tam şekilde istifade etmekte, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşımı mevcuttur.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu 56 ada 5 parsel numaralı arsa 6.431,07 m² alanlı, 110 ada 2 parsel numaralı arsa 3.743,18 m² alanlı, 110 ada 3 parsel numaralı arsa 4.228,18 m² alanlıdır. Arsalar üzerinde herhangi bir muhdesat bulunmamaktadır.

4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme çalışmasında, taşınmazlarının konumu, yapılaşma hakları, yüzölçümü, bölgedeki emsal taşınmazların satış değerleri göz önünde bulundurulmuştur.

4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Rapora konu 56 ada 5 parsel numaralı arsa eğimli bir arazi yapısına sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Üzerinde doğal bitki örtüsü ve orman ağacı statüsünde olmayan ağaçlar mevcuttur. Konum olarak Kasaba Evleri 5. Etap inşaatına komşudur. Hali hazırda yolu açılmış ve faal durumdadır.

110 ada 2 parsel numaralı arsa eğimsiz bir arazi yapısına sahip olup üçgen benzeri düzgün olmayan bir forma sahiptir üzerinde herhangi bir bitki örtüsü ya da ekili/dikili ürün bulunmamaktadır.

110 ada 3 parsel numaralı arsa eğimsiz bir arazi yapısına sahip olup yamuk benzeri düzgün olmayan bir forma sahiptir üzerinde herhangi bir bitki örtüsü ya da ekili/dikili ürün bulunmamaktadır.

2 ve 3 nolu parseller fiili yola cepheli olup Kasaba Modern isimli halen inşaat halindeki konut projesine komşu konumdadır.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon

811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus⁽¹⁾ bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2022

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre illiye merkezleri ve beldel/köyler nüfusu, 1927-2024															
Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2024															
Yıl Year	Toplam-Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam-Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers		
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female
Genel Nüfus Sayımı - Population Censuses															
1927	13 640 270	6 563 879	7 076 391	3 335 879	1 710 482	1 625 397	10 342 391	4 853 397	5 489 004	100,0	100,0	100,0	24,2	26,1	22,5
1935	16 159 018	7 938 770	8 220 248	3 802 942	1 989 985	1 812 957	12 356 076	5 948 885	6 407 191	100,0	100,0	100,0	21,5	24,8	22,3
1943	17 820 950	8 898 912	8 922 038	4 346 240	2 332 558	2 013 682	13 474 710	6 566 354	6 908 356	100,0	100,0	100,0	24,4	26,2	22,6
1945	18 790 174	9 446 580	9 343 594	4 887 182	2 583 342	2 303 840	14 002 992	6 863 238	7 139 754	100,0	100,0	100,0	24,9	26,5	23,4
1950 ⁽¹⁾	20 947 188	10 572 557	10 374 631	5 244 337	2 817 318	2 427 019	15 702 851	7 755 239	7 947 612	100,0	100,0	100,0	25,0	26,6	23,4
1955	24 094 783	12 233 421	11 861 362	6 927 343	3 743 059	3 184 284	17 167 440	8 490 362	8 677 078	100,0	100,0	100,0	28,8	30,6	26,9
1960	27 754 820	14 163 888	13 590 932	8 859 731	4 771 433	4 088 298	18 895 089	9 392 455	9 502 634	100,0	100,0	100,0	31,9	33,7	30,1
1965	31 301 421	15 998 984	15 302 437	10 885 817	5 763 813	5 122 004	20 415 604	10 231 151	10 184 453	100,0	100,0	100,0	34,4	36,2	32,6
1970	35 805 176	18 008 988	17 796 188	13 881 101	7 312 714	6 568 387	21 914 075	10 696 272	11 217 803	100,0	100,0	100,0	38,5	40,6	36,2
1975	40 347 719	20 744 730	19 602 989	16 999 060	9 034 942	7 964 118	23 348 659	11 709 888	11 638 771	100,0	100,0	100,0	41,8	43,4	40,1
1980	44 736 957	22 895 352	22 841 605	19 645 007	10 272 130	9 372 877	25 091 950	12 623 232	12 468 718	100,0	100,0	100,0	43,9	45,3	42,5
1985	50 884 458	25 671 975	25 212 483	26 885 757	14 010 882	12 874 875	23 998 701	11 601 313	12 397 388	100,0	100,0	100,0	53,0	54,8	51,4
1990	56 473 035	28 897 047	27 575 988	33 326 351	17 247 553	16 078 798	23 146 684	11 259 484	11 887 199	100,0	100,0	100,0	59,0	60,3	57,7
2000	67 903 927	34 346 735	33 557 192	44 008 274	22 427 893	21 580 381	23 895 653	11 919 132	11 976 521	100,0	100,0	100,0	64,9	65,3	64,5
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾ - Address Based Population Registration System ⁽²⁾															
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	40 747 850	24 628 985	24 818 864	29 838 387	10 447 548	10 390 840	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5
2008 ⁽³⁾	71 517 100	35 901 154	35 615 946	43 811 723	26 948 906	26 862 817	27 705 377	8 954 348	8 651 028	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9
2009	72 961 312	36 462 470	36 498 842	44 887 219	27 589 487	27 297 732	27 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	46 222 356	28 308 896	27 913 460	27 500 832	8 734 326	8 766 506	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1
2011	74 724 280	37 532 954	37 191 326	47 355 706	28 853 575	28 502 131	27 338 563	8 879 379	8 859 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7
2012	75 627 394	37 956 160	37 671 234	48 448 431	29 348 230	29 100 201	27 179 953	8 887 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2
2013 ⁽³⁾	76 867 884	38 473 360	38 394 524	50 034 413	30 125 725	29 908 688	26 833 481	3 337 965	3 268 888	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4
2014	77 695 984	38 984 382	38 711 602	51 288 182	30 755 880	30 532 302	26 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8
2015	78 741 853	39 511 191	39 230 662	52 523 134	31 378 325	31 144 809	26 277 919	3 194 786	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	53 671 748	31 938 010	31 733 738	26 143 123	3 107 640	3 025 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4
2017	80 810 525	40 535 135	40 275 390	54 791 132	32 470 183	32 320 949	26 049 393	3 084 942	2 984 451	100,0	100,0	100,0	92,5	92,4	92,6
2018	82 003 882	41 139 980	40 863 902	55 886 487	33 012 323	32 874 164	26 337 385	3 227 857	3 109 728	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4
2019	83 154 987	41 721 136	41 433 851	57 191 280	33 680 825	33 510 455	26 823 717	3 089 931	2 943 186	100,0	100,0	100,0	92,8	92,7	92,9
2020	83 814 362	41 915 985	41 898 377	57 738 041	33 921 889	33 816 152	26 879 321	2 984 319	2 894 022	100,0	100,0	100,0	93,0	92,9	93,1
2021	84 680 273	42 426 101	42 254 172	58 888 831	34 481 754	34 407 077	27 171 642	2 948 307	2 825 335	100,0	100,0	100,0	93,2	93,1	93,3
2022	85 279 553	42 704 112	42 575 441	59 813 279	35 022 439	34 790 840	27 666 274	2 981 873	2 764 801	100,0	100,0	100,0	93,4	93,2	93,5
2023	85 372 377	42 734 071	42 638 306	59 399 292	35 064 342	34 334 950	27 973 085	2 989 129	2 983 286	100,0	100,0	100,0	93,0	92,8	93,2
2024	85 884 944	42 853 110	42 831 834	60 087 258	35 038 899	35 048 359	28 597 888	2 973 301	2 744 385	100,0	100,0	100,0	93,4	93,2	93,6

Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımı, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS), 2007-2024

Source: TurkStat, Population Censuses, 1927-2000 and Address Based Population Registration System (ADNKS), 2007-2024

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1950 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

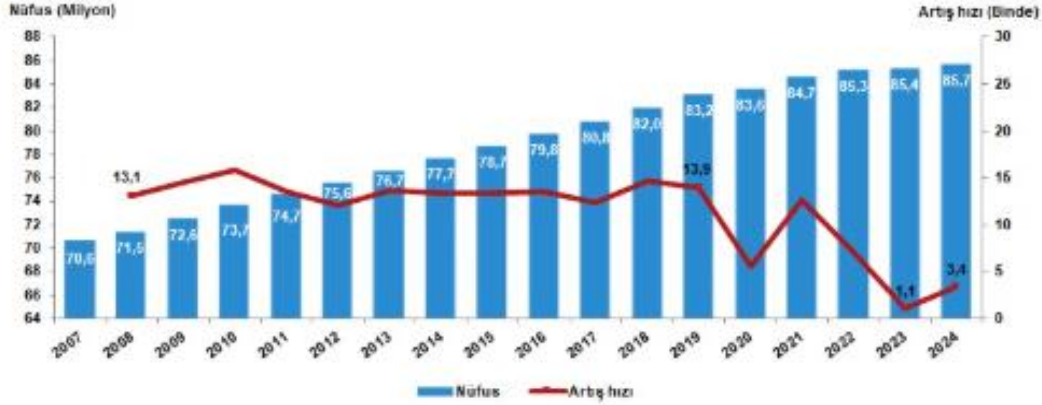
(2) Population by sex was estimated based on 1945 and 1950 sex ratios.

(3) İlçe, belediye ve köy nüfusları belirlenirken Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGM) tarafından, ilgilme nüfus ve idari kayıtlar uyumuna ilave Adrese Veri Tabanında (UAVT) yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlar, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri ile yerel idareler (belediyeler ve köyler için il özel idareleri) tarafından 31 Aralık günü itibarıyla UAVT kayıtları üzerinde gerçekleştirilen işlemler (yeni adres oluşturulması, adres değişikliklerinde meydana gelen değişikliklerin ilköncelisi vb.) esas alınmıştır.

(2) Population of province, district, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GCHN) and the administrative information of addresses, changes in address components are carried out on the UAVT by the authorized administrations (municipalities and special provinces).

Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 olmuştur.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



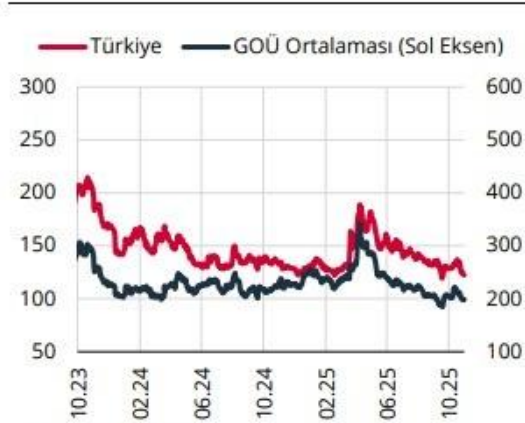
5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Küresel ticaret politikalarına ilişkin belirsizlik canlılığını korurken, küresel büyüme görünümü zayıf kalmaya devam etmektedir. Süregelen belirsizliğe rağmen 2025 yılının ilk yarısında küresel iktisadi faaliyet, talebin öne çekilmesi gibi geçici unsurların da etkisiyle ılımlı bir seyir izlemiş ve son dönemde birçok ülkede 2025 yılı büyüme tahminleri bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir. Bununla birlikte, söz konusu unsurların ortadan kalkmasıyla ve küresel ticarete artan korumacılığın etkisiyle, 2026 yılında da büyüme görünümünün olumsuz etkilenmesi beklenmektedir. Küresel talep görünümündeki zayıf seyir ve arz yönlü gelişmeler küresel enerji fiyatlarını baskılamak, enerji dışı emtia fiyatları değerli ve endüstriyel metal fiyatları kaynaklı olarak yükselmiştir. Küresel dezenflasyon süreci ülkeler arası farklılaşmalar olmakla birlikte genel olarak hız kaybederken, tarife adımları enflasyonist riskleri canlı tutmaktadır. Merkez bankaları söz konusu riskleri gözeterek faiz indirim süreçlerini yavaşlatarak sürdürmüştür. Süregelen belirsizlikler, GOÜ'lere yönelen portföy akımlarında dalgalı bir seyre neden olmaktadır.

Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyrile 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı mevcut Rapor döneminde yatay seyretilmiştir (Grafik 1). TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

Küresel risk iştahındaki oynak seyir ile mevcut Enflasyon Raporu döneminde GOÜ varlıklarına girişler hız kesmiştir. Söz konusu gelişmeler ışığında, Türkiye Devlet İç Borçlanma Senedi (DİBS) piyasasına 1,6 milyar ABD doları giriş olurken, hisse senedi piyasasından ise 0,5 milyar ABD doları net çıkış olmak üzere toplamda 1,2 milyar ABD doları portföy girişi kaydedilmiştir (Grafik 2).

Grafik 1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2: Türkiye* ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



Kaynak: IIF, TCMB.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

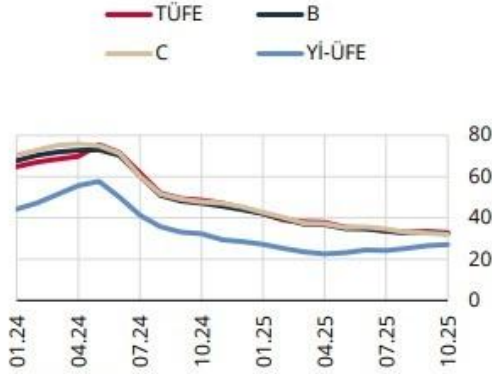
11 Eylül ve 23 Ekim tarihli PPK toplantılarında politika faizindeki toplam 350 baz puan indirimin mevduat ve kredi faizlerine yansıdığı gözlenmiştir. Parasal sıkılaşma süreci ve KKM hesaplarından çıkış stratejisi kapsamında alınan kararların etkisiyle mevduat kompozisyonunda TL ağırlığı yüksek seviyesini korumaktadır. Kredi faiz oranlarındaki gerilemeye karşın, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyümesinde mevcut Rapor döneminde gerileme görülmektedir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,80, çeyreklik bazda ise yüzde 1,60 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,90'a gerilemiş ve bir önceki Raporda sunulan tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise bir önceki Rapor dönemine kıyasla zayıflamıştır. Rapor döneminde, uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretilmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir.

Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlamaya davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür (Grafik 3-4).

Grafik 3: TÜFE, Yİ-ÜFE, B Endeksi ve C Endeksi* (Yıllık % Değişim)

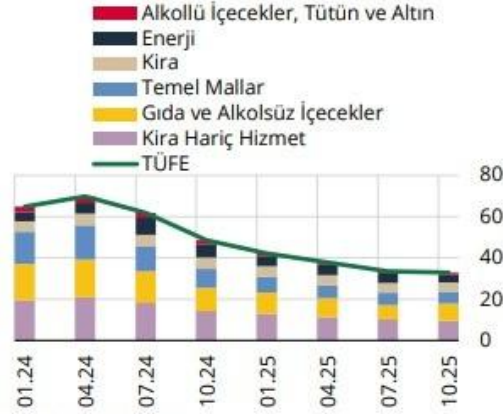


Kaynak: TÜİK.

* B endeksi: İşlenmemiş gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışı TÜFE.

C endeksi: Gıda ve alkolsüz içecekler, enerji, alkol-tütün ve altın dışı TÜFE.

Grafik 4: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)

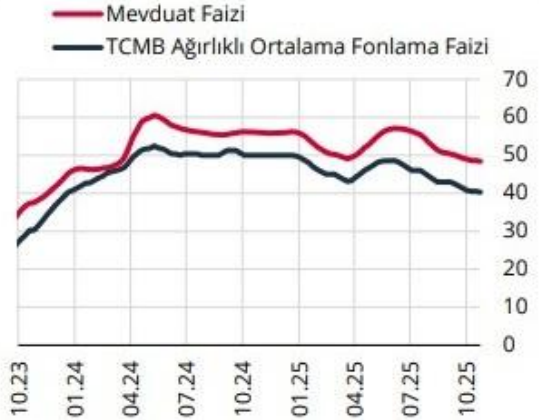


Kaynak: TCMB, TÜİK.

Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir. 2025, 2026 ve 2027 yılları için sırasıyla yüzde 24, yüzde 16 ve yüzde 9 olarak belirlenen ara hedefler bu Rapor döneminde korunmuştur. 2025 yılı tahmin aralığının yukarı güncellenmesinde gıda fiyatı varsayımındaki artış belirleyici olmuştur. Ayrıca, ana eğilim ve enflasyon beklentilerindeki gerileme öngörülenden sınırlı gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Türk lirası cinsi ithalat fiyatı varsayımındaki güncelleme tahminleri artış yönünde etkilemiştir. Bu gelişmelerin yanı sıra son dönemde çıktı açığının öngörülenin üzerinde seyretmesi tahmini yukarı yönde etkilemiştir. 2026 yılına ilişkin gıda ve ithalat fiyatları varsayımlarındaki güncelleme yıl sonu enflasyon tahminini artırıcı yönde etkilemektedir.

11 Eylül ve 23 Ekim tarihlerindeki PPK toplantılarında politika faizindeki sırasıyla 250 ve 100 baz puan indirimin mevduat ve kredi faizlerine yansıdığı gözlenmiştir. 24 Ekim itibarıyla mevduat faiz oranları, kredi faizlerine nazaran daha sınırlı bir gerilemeyle yüzde 48,1 olarak gerçekleşmiştir (Grafik 5). Aynı tarihte TL ticari kredi faiz oranları yüzde 48, ihtiyaç kredisi faiz oranları ise yüzde 61,9 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faiz oranları söz konusu haftada yüzde 38; taşıt kredisi faiz oranları ise yüzde 36,9 olmuştur (Grafik 6). Yapılan faiz indirimleriyle, finansal koşullarda bir miktar gevşeme olmakla birlikte dezenflasyon süreciyle uyumlu bir şekilde parasal sıkılık sürmüştür.

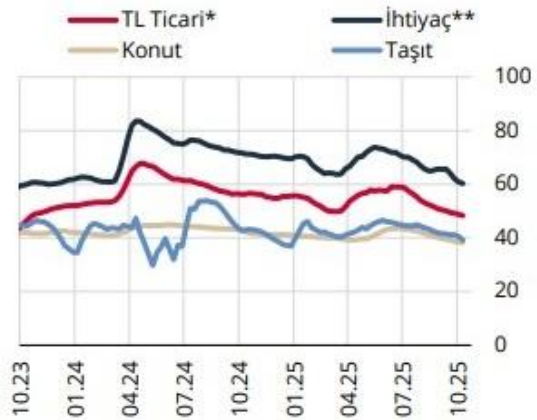
Grafik5:Türk Lirası Fonlama Faizleri*
(4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

* Mevduat faizi bileşik, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ise basit faizdir.

Grafik6: Kredi Faizleri*** (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

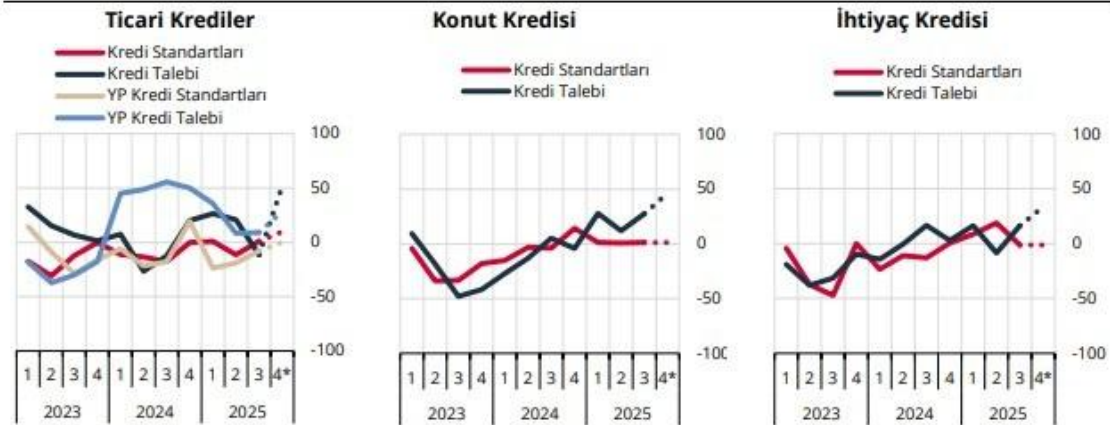
* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.

** Kredili mevduat hesapları hariç.

*** Kredi faizleri bileşik faizdir.

Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne (BKEA) göre, bankalar 2025 yılının dördüncü çeyreğinde ticari kredi talebinin artmasını ve ticari kredi standartlarının gevşemesini beklemektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde işletme kredilerinde standartların bir miktar gevşediği ve talebin zayıf olduğu görülmektedir. YP ticari kredilerde ise standartların üçüncü çeyrekte kredi büyüme kısıtlarının da etkisiyle sıkılığını koruduğu fakat dördüncü çeyrekte bu sıkılığın nötr düzeye gelmesinin beklendiği belirtilmiştir. YP kredi talebinin ise dördüncü çeyrekte bir miktar yükselmesinin beklendiği raporlanmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartların önceki çeyrekteki seviyesini koruduğu, konut kredi talebinin ise belirgin bir şekilde arttığı görülmektedir. İhtiyaç kredilerinde ise kredi standartları üçüncü çeyrekte sıkılaşmış, kredi talebi ise artmıştır. Yılın dördüncü çeyreği için bankaların beklentileri hem konut kredilerinde hem de ihtiyaç kredilerinde standartların değişmeyeceği fakat talebin belirgin bir şekilde artacağı yönündedir. (Grafik 7)

Grafik7: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



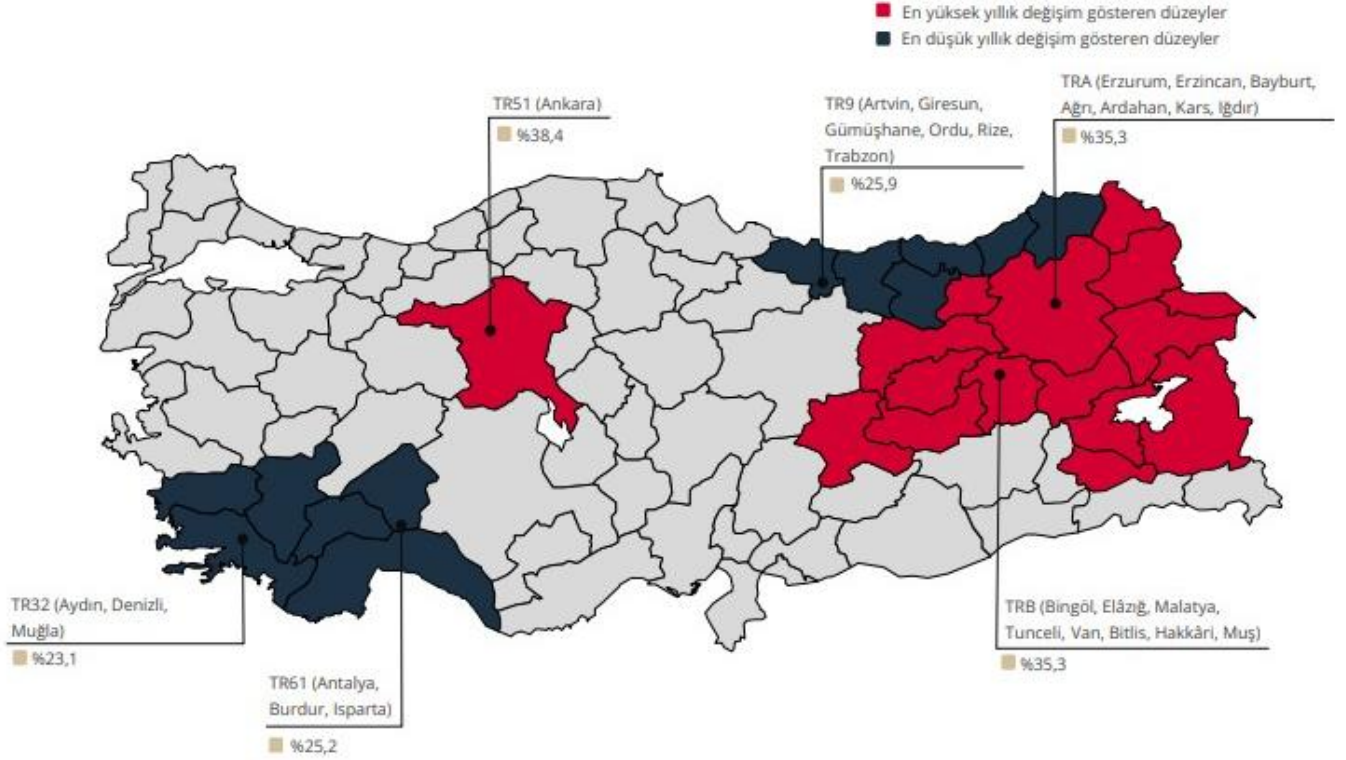
Kaynak: BKEA, TCMB.

* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artışı) ifade etmektedir.

*Kaynak: TCMB 2025-IV Enflasyon Raporu

* Konut Fiyat Endeksindeki Değişimler

2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 1,6 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,0 oranında azalmıştır.



Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
				
Konut Fiyat Endeksi	198,8	186,9	219,4	194,7
Yıllık Değişim	%31,6	%32,4	%38,4	%30,7
Aylık Değişim	%1,6	%2,7	%1,0	%1,8

*Kaynak: TCMB 2025 Ekim Konut Fiyat Endeksi Yayını

* Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksindeki Değişimler

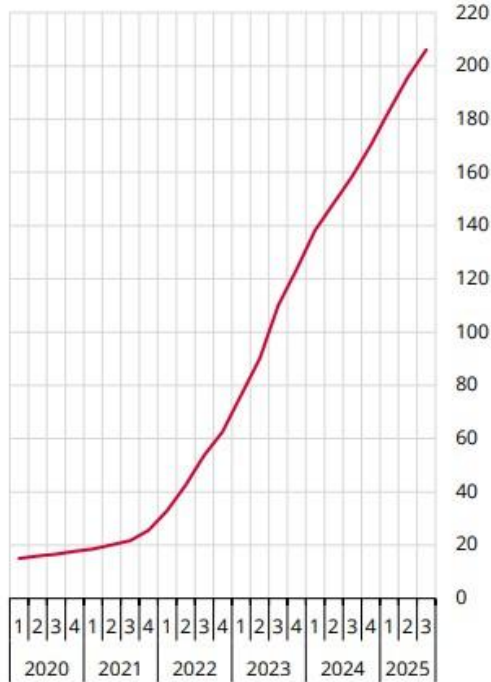
2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

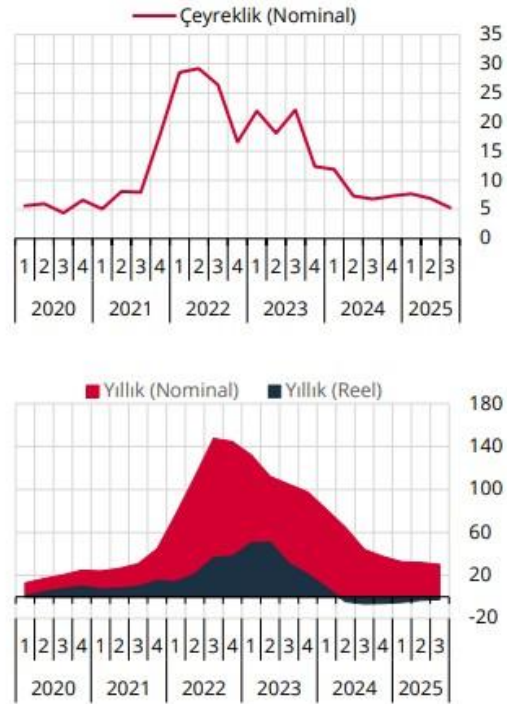
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
 TÜRKİYE	206,1 (%30,0)	207,5 (%30,0)	198,1 (%29,6)
 İSTANBUL	178,8 (%23,3)	181,1 (%24,0)	171,7 (%20,7)
 ANKARA	224,6 (%32,0)	226,8 (%28,6)	217,2 (%42,1)
 İZMİR	208,5 (%31,9)	207,7 (%33,1)	212,7 (%24,6)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

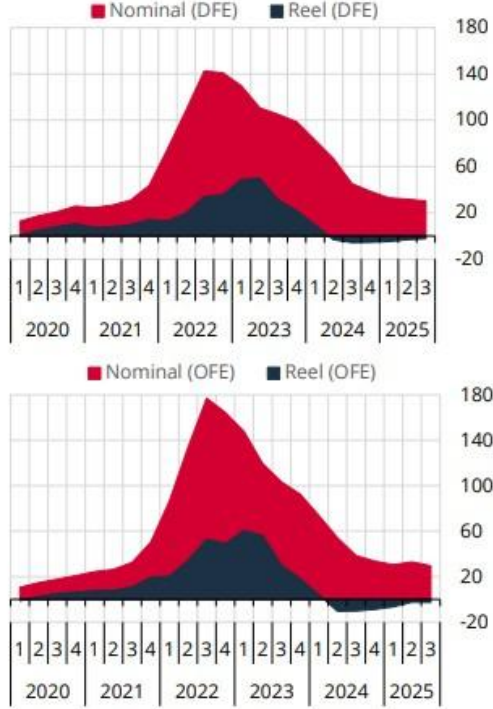
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



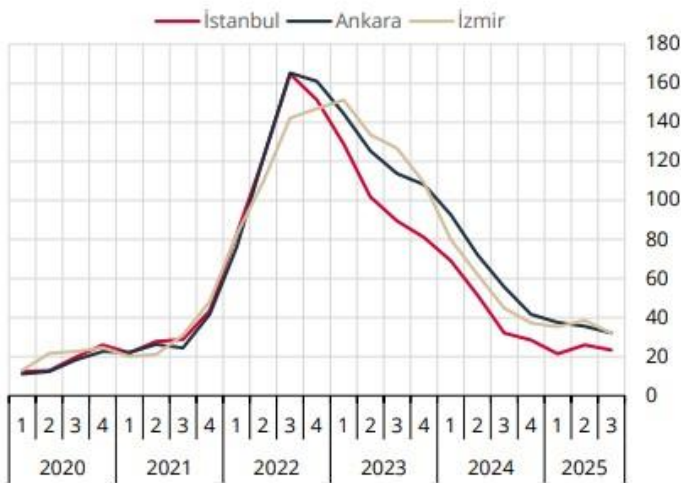
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)


Türkiye genelinde, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,9 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 29,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,7 oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)


Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 3,2, 5,2 ve 3,0 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,3, 32,0 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.

* Kaynak: TCMB 2025 III. Çeyrek Ticari Gayrimenkul Fiyat

Endeksi Yayını

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5.2.1 İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehri. Dünyanın 34. büyük ekonomiye sahip şehri, belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur.

İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi oldu.

TARİHÇE:

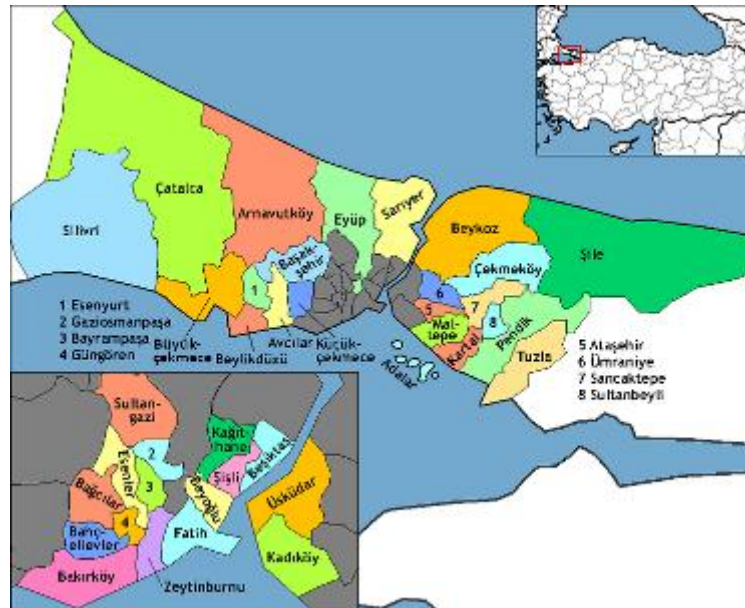
İstanbul tarihi, günümüzde Türkiye toprakları üzerinde bulunan İstanbul şehrinin tarihini anlatır. İstanbul'un tarihi, ana hatlarıyla beş büyük döneme ayrılabilir: Tarih öncesi dönem, Roma İmparatorluğu dönemi, Bizans İmparatorluğu dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Türkiye Cumhuriyeti dönemi.

İstanbul, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar yaklaşık on altı yüzyıl boyunca dünyanın en önemli ve en büyük metropollerinde bulunmuş bir şehir olmuştur. Avrupa, Asya ve Afrika kıtalarının buluştuğu geniş bir bölgenin tartışmasız tek hâkimi olmuş ve bu süreç içerisinde dünya tarihini önemli derecede etkilemeyi başarmıştır. İstanbul yaklaşık 1600 yıl boyunca, M.S. 330'dan 1922'ye kadar bulunan dönemde; sırasıyla Roma İmparatorluğu (330-395), Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453), Latin İmparatorluğu (1204-1261) ve Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922) olmak üzere dört farklı imparatorluğa başkentlik yapmıştır. Bu imparatorlukların üçü, var oldukları dönemde dünyanın iktidar sahibi ve en güçlü devletleri olarak tarihe geçmiştir. Hepsinin İstanbul'dan yönetildiği düşünüldüğünde, şehrin tarihsel önemi ve değeri kolaylıkla anlaşılabilir.

1922'de Osmanlı İmparatorluğu'nun yıkılıp 13 Ekim 1923'te Ankara'nın yeni kurulan Türk devletinin başkenti olmasıyla birlikte yüzyıllık köklü başkentlik özelliğini kaybeden İstanbul şehri, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar on altı yüzyıl boyunca koruduğu her alanda etkin bir dünya şehri olma özelliğini, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra tekrar kazanmaya başlamış ve günümüzde Avrupa ve Orta

Doğu'nun en önemli merkezleri arasında kendine yer bulmuştur. İstanbul'un yerleşim tarihi yaklaşık 300 bin, kentsel tarihi yaklaşık 3 bin, başkentlik tarihi ise 1600 yıla kadar uzanır. Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan İstanbul, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropol bir şehir olmuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olmuştur. Orta Çağ'da İstanbul'un nüfusu azalmıştı; ancak şehir Osmanlı İmparatorluğu'nun zirvesine yaklaştıkça, 16. yüzyılda 700.000'e yakın bir nüfusa ulaştı ve bir kez daha dünyanın en kalabalık şehirleri arasına girmeyi başlandı.

Günümüzde İstanbul, 2022 yılı TÜİK verilerine göre 15,9 milyonu aşkın nüfusuyla Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir ve dünyanın da en kalabalık 15. şehridir.



Yeryüzü Şekilleri

İstanbul'un kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımadaları aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul Boğazı'nın oluşumu ile ilgili bilimsel olarak kesin kabul görmüş bir açıklama yoksa da, açıklamalar içinde en yaygın olanı; jeolojik açıdan İstanbul Boğazı'nın deniz suları ile dolmuş bir fay çöküntüsü olduğudur.

Buna göre, MÖ 20.000 ilâ 18.000 yılları arasında, Buzul Çağı sonlanmış ve dünyanın büyük bölümünü kaplayan buz kütlelerinin erimeye başlamıştır. Binyıllarca süren bir erime sürecinin sonucunda, MÖ 8.000 ilâ 7.000'lerde Akdeniz'in suları ilk hâlden yaklaşık 150 metre daha yukarı çıkmıştır. Deniz seviyesindeki bu büyük ölçekli artış nedeniyle Akdeniz'in suları Marmara'yı basmış; Marmara Denizi'nin suları da devam eden yükselmeler sonucunda Karadeniz ile birleşmiştir. Boğaz'ın derinliğinin kuzeyden güneye azalma göstermesi, geçmişte kuzeydeki bu yükseltilerin Marmara'nın sularına karşı bir set görevi gördüğü ve bunların deniz seviyesindeki yükselmeyle aşıldığı savını güçlendirmektedir. İstanbul genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz.

Şehirdeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537 metrelik Aydos Tepesi, 438 metrelik Kayış Dağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. Şehrin topraklarının %74'ünü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler kaplamaktadır. Şehrin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul Boğazı'ndaki Haliç, Tarabya ve İstinye koyları ise şehirde ria tipi kıyının en iyi örnekleridir. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükselimleri ile almıştır. Şehirde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'te Bahariye Adaları yer alır.

Bitki Örtüsü

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlılık; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır. Genel olarak İstanbul'un her iki yakasında da görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızılbaş, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçaağaç, muşmula ve ıstranca meşesi sayılabilir. İstanbul'da ormanlık alanların bütün alana oranı özellikle 1980'lerden günümüze doğru genel olarak azalmıştır. 1971 yılında yapılan araştırmaya göre devlete ait ormanların alanı 264.702,1 ha iken, 2003'teki araştırmada devlete ait ormanların alanı 236.265,5 hektara gerilemiştir. Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur. Yapımı Ağustos 2016'da tamamlanan üçüncü boğaz köprüsü çevreci gruplar tarafından şehirdeki orman varlığına zarar vereceği gerekçesiyle eleştirilmektedir. Kent büyüdükçe merkezden gitgide uzaklaşan ormanlardan geriye bugün kent koruları kalmıştır. Etrafı çevrilmek suretiyle koruma altına alınan bu yeşil alanların pek çoğu günümüzde kamuya ait olup halka açık rekreasyon alanı olarak hizmet vermektedir. Özellikle Boğaziçi sırtlarında yoğunlaşan kent koruları İstanbulluların en uğrak mekânlarındandır. Avrupa Yakası'nda Yıldız, Naile Sultan, Naciye Sultan, Prens Sabahattin, Emirgân ve Ayazağa koruları; Anadolu Yakası'nda Beykoz, Mihrabad, Küçükçamlıca ve Validebağ koruları İstanbul'da en bilinen korulardır.

İklim

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönence altı iklimi (Cfa), Akdeniz iklimi (Csa) ve okyanusal iklim (Cfb) özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir. Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Kar da yağar ve birkaç gün yerde kalabilir, ancak kar örtüsü genellikle bir veya iki haftadan fazla sürmez. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir. Toplam yıllık yağış 843,9 mm'dir ve tüm yıl boyunca görülür. Yağışların %38'i kış %18'i ilkbahar, %13'ü yaz, %31'i sonbahar mevsimindedir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerinin aksine kurak mevsim yoktur. İstanbul 1994 yılına kadar susuzluk çekmiştir fakat alınan önlemlerle herhangi bir su sıkıntısı kalmamıştır. Bunlardan biri Melen projesidir. Şehrin Marmara Denizi'ne bakan güney kısımları ise daha kuru ve sıcak bir iklime sahip olup, daha az yağış alır. Bu durum şehrin Bahçeköy (1166.6 mm) gibi bölgelerinde Marmara Denizi'ne bakan Florya'ya (635.0 mm) kıyasla yaklaşık iki kat daha fazla yağış görülmesine yol açar. Güney Karadeniz'in kışın görece ılık olması, çevrede bulunan soğuk ve kuru hava parsellerinin bu alan üzerinden geçerken ısınarak nem kazanmasına neden olur ve bu şiddetli kar sağanakları meydana getirir. Göl etkenli kar yağışı olarak isimlendirilen bu durum neredeyse her kış İstanbul'da meydana gelmektedir. İstanbul, Akdeniz Havzası içerisindeki en karlı büyük şehirdir. Şehir içerisindeki en yüksek kar kalınlığı Ocak 1942'de 75 cm olarak kaydedilmiştir. İlin tamamındaki kar kalınlığı rekoru Ocak 2017'de 104 cm ile kuzey bölgelerinde görülmüştür. Şehir oldukça rüzgârlıdır; rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km'dir.

İstanbul iklimi

[Daralt]

Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	22,0	23,2	29,3	33,6	34,5	40,0	41,5	39,6	36,6	34,0	26,5	25,8	41,5
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	8,5	9,0	10,8	15,4	20,0	24,6	26,6	26,8	23,7	19,1	14,7	10,8	17,5
Ortalama sıcaklık (°C)	5,7	5,7	7,0	11,1	15,7	20,4	22,9	23,1	19,8	15,6	11,5	8,0	13,8
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	3,2	3,1	4,2	7,7	12,1	16,5	19,5	20,1	16,8	13,0	8,9	5,5	10,8
En düşük sıcaklık (°C)	-11	-8,4	-5,8	-1,4	3,0	8,5	12,0	12,3	7,1	0,6	-2,2	-4	-11
Ortalama yağış (mm)	105,0	78,0	70,8	45,2	34,1	35,0	31,6	40,7	59,5	90,0	101,3	122,0	813,2

Ekonomi

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. Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret ve Sanayi:

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

Kuzguncuk Bostanı İstanbul, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine

ulaşmıştır. Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüpsultan, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır. İstanbul'da hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir. İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. Birisi 2019 yılında açılan İstanbul Havalimanı'dır. İstanbul Havalimanı'nda iç ve dış hatlar için 2 ayrı terminal vardır. Atatürk Havalimanı'ndan planlanmış tüm uçuşlar, 6 Nisan 2019 tarihinden beri İstanbul Havalimanı 'nından yapılmaktadır. Atatürk Havalimanı'nın bundan sonraki kullanım şekli henüz netlik kazanmadı. İstanbul Havalimanı; Arnavutköy-Göktürk-Çatalca kavşağında, Akpınar ve Yeniköy mahalleleri arasındaki 7.650 hektarlık alanda yer almaktadır. İstanbul Havalimanının web sitesi aşağıdaki adrestir. Diğer havalimanı ise Anadolu Yakası'nda bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Yurt içi ve yurt dışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Havalimanından günde ortalama 650-700 uçak havalanmaktaydı. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır. Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya

sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları vardır. Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Ankara, Eskişehir ve Konya gibi bazı şehirlere Yüksek Hızlı Tren seferleri vardır. Ayrıca Halkalı - Kapıkule YHT hattının inşası devam etmektedir. Demiryolu ilde ayrıca şehiriçi halk taşımacılığında da kullanılmaktadır. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt içinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurt dışı varışlı gemi seferi yoktur. İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi Metro İstanbul; banliyö hizmeti sağlayan TCDD Taşımacılık, dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehir içi raylı sistem uzunluğu Ekim 2023 itibari ile 328 km'dir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla; İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir. İlden O1, O2, O3, O4 ve O7 otoyolları geçer. Otoyollar 15 Temmuz Şehitler (Boğaziçi), Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri ile birbirlerine bağlanır. Köprüler şehir içi ulaşımında da kilit noktalarıdır. Pik saatlerde 15 Temmuz Şehitler ve FSM köprülerinde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. Euronews'in "Küresel yaşam kalitesi 2019" raporuna göre İstanbul, sürücü ve yolcuların trafikte en fazla zaman kaybettiği 13. şehir olmuştur.

İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

Çekmeköy İlçesi:

Çekmeköy veya eski adıyla **Çekme**, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan bir ilçedir. Kocaeli Yarımadası'nın batı kesiminde yer alan Çekmeköy, kuzeybatıda Beykoz, kuzeydoğuda Şile, güneybatıda Ümraniye, güneydoğuda ise Sancaktepe ilçeleriyle çevrilidir. İlçe 21 tane mahalleden oluşmaktadır.

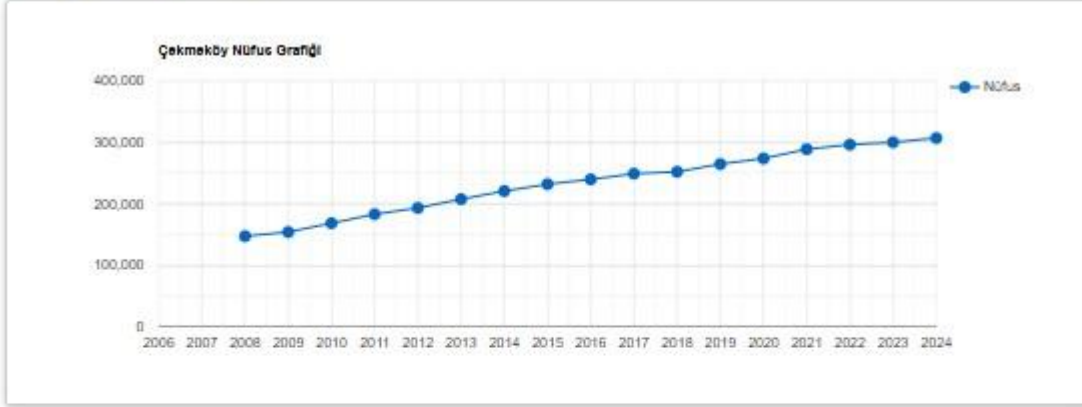
Çekmeköy 1994 yılından beri Ümraniye ilçesine bağlı belde belediyelerinden biri iken 22 Mart 2008 tarih ve 26824 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5747 Sayılı Kanun ile ilçe vasfı kazanmıştır. Çekmeköy'ün ilçe olmasıyla beraber daha önce ilk kademe belediyesi olarak hizmet veren Alemdağ, Taşdelen ve Ömerli ilçeye dâhil edilmiştir.

Coğrafi olarak Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güneybatı kesiminde bulunan Keçiğalı Tepesi yamaçlarında kuruludur. Denizden yüksekliği ortalama 150 metre olan ilçe, 202 km² yüzölçümüne sahiptir. Çekmeköy nüfusu 2024 yılı verilerine göre 306.739'dır. Nüfusun 152.305'si erkek ve 154.434'i kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,52 erkek, %50,48 kadın nüfusundan oluşmaktadır.

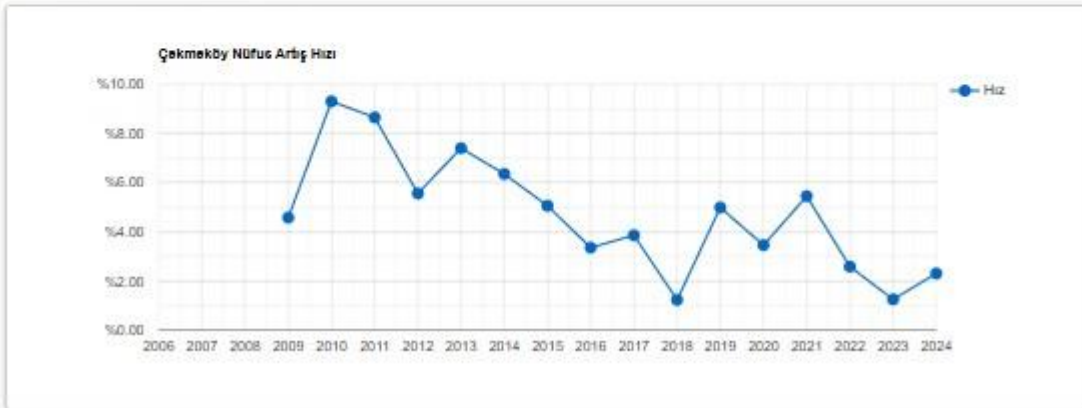
Yıllara Göre Çekmeköy Nüfusu

Yıl	Çekmeköy Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	306.739	152.305	154.434
2023	299.806	148.856	150.950
2022	296.066	147.352	148.714
2021	288.585	143.789	144.796
2020	273.658	136.842	136.816
2019	264.508	132.612	131.896
2018	251.937	126.336	125.601
2017	248.859	125.220	123.639
2016	239.611	120.826	118.785
2015	231.818	117.257	114.561
2014	220.656	111.730	108.926
2013	207.476	105.171	102.305
2012	193.182	98.029	95.153
2011	183.013	93.116	89.897
2010	168.438	85.366	83.072
2009	154.103	78.294	75.809
2008	147.352	75.251	72.101

Çekmeköy Nüfus Grafiği



Çekmeköy Nüfus Artış Hızı



BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı

gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın mevcut durum Pazar değerinin tespitinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmış; parsel üzerinde Etüt çalışmaları tamamlanan tasarı proje geliştirilmesi planlandığı için "Gelir Yaklaşımı" ile projenin net bugünkü değeri ve tamamlanması halindeki net bugünkü değeri hesaplanmış; Maliyet yaklaşımında kullanılacak arsa değeri ile Gelir Yaklaşımında kullanılan konut birim değerlerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİ

Satılık Arsa Emsalleri

*** Emsal-1: RA Gayrimenkul: 0532 466 05 05**

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede Konut Alanında, E=0.25 yapılaşma hakkına sahip net 8200 m² alanlı arsa 245.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum olarak kısmen dezavantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 29.878.-TL/m²)

*** Emsal-2: Civelek Gayrimenkul: 0536 469 75 20**

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede Konut Alanında, E=0.25 yapılaşma hakkına sahip net 4174 m² alanlı arsa 116.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum olarak kısmen dezavantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 27.791.-TL/m²)

*** Emsal-3: New Start Gayrimenkul: 0544 218 12 19**

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede Konut Alanında, E=0.40 H:9,50 yapılaşma hakkına sahip net 4200 m² alanlı arsa 145.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum olarak kısmen dezavantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 34.524.-TL/m²)

*** Emsal-4: Coldwell Banker Beritan Gayrimenkul: 0552 215 70 70**

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede Konut Alanında, E=0.25 yapılaşma hakkına sahip net 904 m² alanlı arsa 32.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 35.398.-TL/m²)

Satılık Konut Emsalleri

* Emsal-5: RA Gayrimenkul: 0532 466 05 05

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 26 villadan oluşan yeni sitede 300 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 250 m² olduğu düşünülen 5+1 tipte tam müstakil villa pazarlıklı olarak 49.750.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum açısından dezavantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 199.000.-TL/m²)

* Emsal-6: Keller Williams Cadde: 0532 363 99 98

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kasaba Evleri Sitesi 1. etapta 125 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 90 m² olduğu düşünülen 1+1 tipte villa katı tipinde daire pazarlıklı olarak 25.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum açısından benzerdir. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 277.778.-TL/m²)

* Emsal-7: Remax Yeditepe: 0542 435 93 87

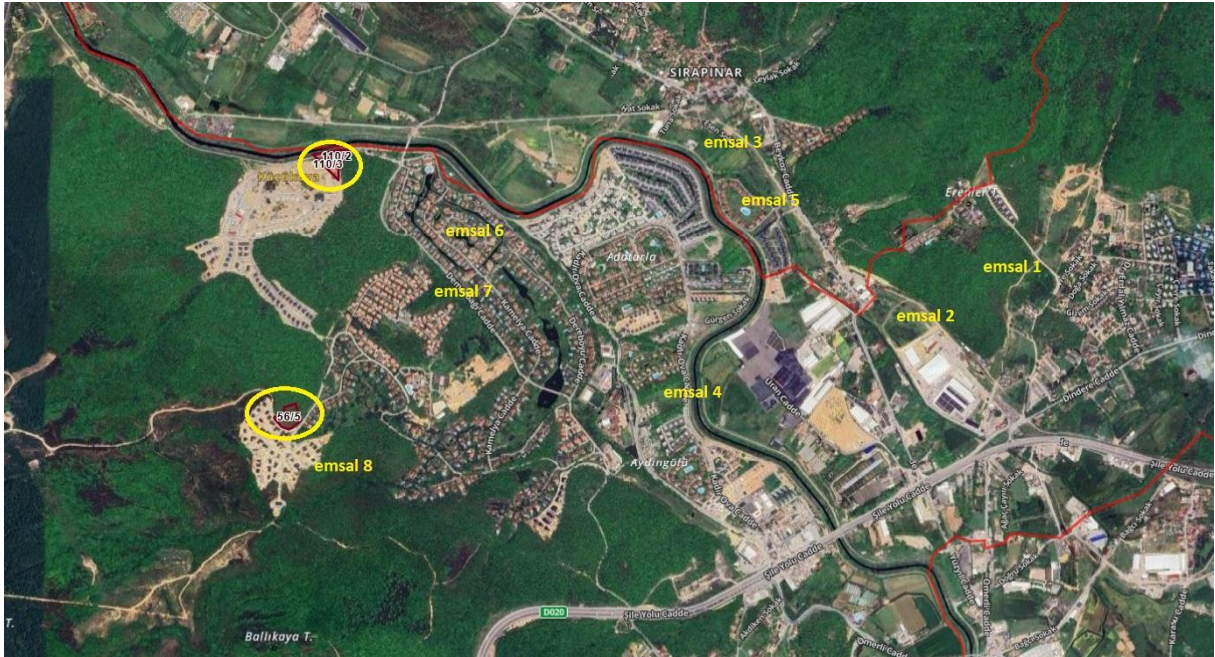
Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kasaba Evleri Sitesi 3. etapta 450 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 400 m² olduğu düşünülen 6+3 tipte villa pazarlıklı olarak 93.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum açısından benzerdir. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 232.500.-TL/m²)

* Emsal-8: Koray Proje: 0532 306 11 81

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kasaba Evleri Sitesi 5. Etapta halen inşaat halinde olan 585 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 495 m² olacağı belirtilen 5+1 tipte tam müstakil villa pazarlıklı olarak 151.560.000.-TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 306.182.-TL/m²)

Yukarıda listelenmiş emsaller, taşınmaza yakın bölgede yer alan site içerisinde bulunan müstakil ev ve daire emsalleridir. Bununla beraber, emsaller halen satışta, ilgilileri tarafından talep edilen bedeller pazarlığa açıktır. Emsaller ve değerleme konusu taşınmaz özellikleri, muhtemel pazarlık marjı, karşılıklı üstünlük ve / veya değer düşürücü faktörler dikkate alınarak yorumlanmıştır. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların konumu tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.

Emsal Krokisi



Proje Geliştirme Hesapları İçin Piyasa Araştırmaları Sonucu Oluşturulan Karşılaştırma Tabloları

Bölgeden alınan emsaller ile konut tipi gayrimenkuller için oluşturulmuş karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir. Tablodan elde edilen birim değer proje geliştirme hesaplarında konut birim satış değeri takdiri için veri olarak kullanılmıştır.

KONUT KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
SATIŞ FİYATI		49.750.000 ₺	25.000.000 ₺	93.000.000 ₺	151.560.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
PAZARLANAN ALAN(m ²)		300,00	125,00	450,00	585,00
GERÇEKÇİ ALAN (m ²)		250,00	90,00	400,00	495,00
BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)		199.000	277.778	232.500	306.182
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Küçük	Benzer	Benzer
		0%	-10%	0%	0%
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%
KONUM		Kötü	Benzer	Benzer	Benzer
Konuma ilişkin düzeltme		15%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER (Bina Yaşı, İnşaat Kalitesi)		0%	0%	0%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	-5%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		10%	-20%	-5%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m²)	222.908	218.900	222.222	220.875	229.636

Konut nitelikli taşınmazlar için emsal karşılaştırma tablosunda yapılan düzeltmeler doğrultusunda projedeki ortalama güncel birim satış değeri 225.000-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Değerleme konusu taşınmazın değerine olumlu ve olumsuz yönde etki edebileceği düşünülen faktörler aşağıda ayrı ayrı başlıklar halinde sıralanmıştır. Bu analiz yapılırken taşınmaz hem arsa olarak hem de proje olarak değerlendirilmiştir.

OLUMLU FAKTÖRLER

- 56 Ada 5 parselin köşe konumlu olması,
- Taşınmazların yapılaşmaya açık olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Kamusal alan terklerinin bulunması,
- Şehir merkezine uzak olmaları.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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 kullanımıdır. 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.

Taşınmazın çevresindeki yapılaşma yoğunluğu ve parselin büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazın en verimli ve en iyi kullanım şeklinin mer'i imar planındaki yapılaşma şartlarına göre projelendirilmesi olduğu düşünülmektedir.

7.2.1 PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu, değerleme tarihinde mevcutta üzeri boş alan olan arsalar için hazırlanmıştır. Farklı bir projenin uygulaması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

7.2.2 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup değerleme tarihi itibarı ile enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

7.3.1.1) PAZAR DEĞERİ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer nitelikli halihazırda pazarda satışta olan 'Arsa' nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım akslarına

mesafesi, imar durumu, topoğrafik özellikleri, yüzölçümü, arsanın geometrik şekli, cephe özellikleri, bölgenin gelişim potansiyeli vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
SATIŞ FİYATI		245.000.000 ₺	116.000.000 ₺	145.000.000 ₺	32.000.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
NET ALAN (m ²)		8.200,00	4.174,00	4.200,00	904,00
BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)		29.878	27.791	34.524	35.398
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
İmar Durumu (Fonksiyon)	Konut Alanı KAKS:0.25	Konut Alanı	Konut Alanı	Konut Alanı	Konut + Ticaret
Yapılaşma Hakkı		KAKS:0,25 Hmaks:3 kat	KAKS:0,25 Hmaks:3 kat	KAKS:0,40 Hmaks:3 kat	KAKS:0,25 Hmaks:3 kat
İmar Durumuna ilişkin düzeltme		0%	0%	-10%	-5%
PARSEL ŞEKLİ		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Parsel Şekline ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%
KONUM		Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
Konuma ilişkin düzeltme		20%	20%	20%	0%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		10%	10%	0%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m ²)	32.490	32.866	30.570	34.524	32.000

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu 110 ada 2 ve 3 numaralı parseller için arsa birim değerleri yaklaşık ortalama 32.500 TL/m² olarak hesaplanmış; 56 ada 5 parsel için 31.500 TL/m² birim fiyat takdir edilmesi uygun bulunmuştur.

Taşınmazlar hisseli mülkiyete sahip olup İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait hisse payları için değer takdir edilmiş olup hisse değerleri aşağıdaki gibidir.

Ada Parsel	Net Arsa Alanı (m ²)	İŞ GYO Hissesine Düşen Net Arsa Alanı (m ²)	Net Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Pazar Değeri Yuvarlatılmış (TL)	İŞ GYO Hisse Değeri- Yuvarlatılmış (TL)
56 ada 5 parsel	6.390,48	3.896,81	31.500	₺201.300.000	₺122.750.000
110 ada 2 parsel	1.766,79	1.145,14	32.500	₺57.420.000	₺37.220.000
110 ada 3 parsel	3.153,47	1.051,16	32.500	₺102.490.000	₺34.160.000
Toplam	11.310,74	6.093,11		₺361.210.000	₺194.130.000

Buna göre 3 adet parselin İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait hisse payları için **toplam 194.130.000.-TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

7.3.2 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Değerlemeye konu olan taşınmazların arsa değerinin tespiti için mer'î imar planındaki yapılaşma şartlarına göre tasarı proje geliştirilmiş; Gelir Yöntemi başlığı altında İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi kullanılmıştır. Parseller üzerinde proje geliştirmenin uygun olacağı düşünülmüş olup bu yöntem dahilinde yapılan kabul ve varsayımlar ile hesaplama ile ilişkin tüm analizler aşağıda yer almaktadır.

Parsel üzerinde Geliştirilecek Proje Bilgileri

Değerleme konusu arsalar üzerinde müstakil konutlardan oluşan site projesi oluşması planlanan birlikte inşaatına başlanacağı varsayılan tasarı projenin yıllara yaygın satış projeksiyonu aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur. Satış sürecinin 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Konut nitelikli taşınmazlar için emsal karşılaştırma tablosunda yapılan düzeltmeler doğrultusunda projedeki ortalama güncel birim satış değeri 225.000-TL/m², olarak belirlenmiştir. Bu verilerin nasıl elde edildiğine ilişkin açıklama ve hesaplar 6.5. Nolu *Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri* başlığında yer almaktadır.

Güncel finansal veriler dikkate alınarak 1. Yıl satışları dahil her yıl %37 oranında birim satış fiyatları arttırılmıştır. Gelir projeksiyon tablosu aşağıda detaylandırılmıştır. Satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı ve satış oranlarının tabloda gösterildiği gibi olacağı kabul edilmiştir.

ALANLARA İLİŞKİN KABUL VE HESAPLAR		
Arsa Alanı (Net)		11.310,74 m ²
Emsal İnşaat Hakkı		0,25
Emsale Esas İnşaat Alanı		2.827,69 m ²
Ruhsat Alanı oranı		60,00%
Ruhsat İnşaat Alanı		4.524,30 m ²
Satılabilir Alan Oranı		30,00%
Toplam Satılabilir Alan		3.675,99 m²
Satılabilir Konut Alanı	100%	3.675,99 m ²
Satılabilir Ticaret Alanı	0%	0,00 m ²

Tabloda detayları verilen satılabilir alan bilgileri dikkate alınarak toplam satılabilir alan 3.675,99 m² olarak belirlenmiştir.

SATIŞ VE MALİYETLERE İLİŞKİN KABUL VE HESAPLAR

Konut İçin Öngörülen Satış Değeri	225.000,00 ₺/m ²
Ticaret İçin Öngörülen Satış Değeri	0,00 ₺/m ²
Değer Artış Oranı	37,00%

Birim İnşaat Maliyeti	38.000,00 ₺/m ²
Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	₺171.923.248,00
İnşaat Maliyeti Artış Oranı	37,00%

Öngörülen projenin ortalama birim inşaat maliyeti 38.000.-TL/m² olarak belirlenmiştir. Konut nitelikli taşınmazlar için emsal karşılaştırma tablosunda yapılan düzeltmeler doğrultusunda projedeki ortalama güncel birim satış değeri 225.000-TL/m², olarak belirlenmiştir. Bu verilerin nasıl elde edildiğine ilişkin açıklama ve hesaplar 6.5. Nolu *Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri* başlığında yer almaktadır.

Değerlemeye konu olan Gayrimenkul Projesinin net bugünkü değerinin belirlenmesi için Gelir Yöntemi başlığı altında İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem dahilinde yapılan kabul ve varsayımlar ile hesaplamaya ilişkin tüm analizler aşağıda yer almaktadır. Bir önceki bölümde ise projenin fiziksel analizi, maliyet ve gelirlere ilişkin projeksiyonlar yer almakta olup İndirgenmiş Nakit Akışları hesaplarında bu analizlerden faydalanılmıştır.

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Raporun, gelir yöntemi bölümü içerisinde kullanılan projeksiyonlarında mevcut imar durumu yapılaşma şartları baz alınmıştır. Bu verilere ilişkin detaylı bilgiler önceki başlıkta yer almaktadır. Gelir yönteminde kullanılan diğer kabul ve varsayımlar aşağıdaki gibidir;

Projenin genel tanımı:

Parsel üzerinde ayrıklı/ikiz nizam konumlanmış güvenli ve sosyal donatıları olan villa tarzında lüks konut projesi inşa edileceği kabul edilmiştir.

- Taşınmaz üzerine mevcut yapılaşma şartlarına uygun konut projesi inşa edileceği kabul edilmiştir.
- Konut satış fiyatlarının ve maliyetlerin, yıllık %37 oranında artacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın 3 yıl içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Konut satışlarının 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüş olup satışların yıllara göre dağılımı ilgili başlıkta gösterilmiştir.
- Çalışmalarda para birimi olarak Türk Lirası kullanılmıştır. Belirtilen değerlere KDV dahil değildir.

İndirgeme Oranı Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile indirgeme oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

- Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son bir yılın ortalaması olarak ~%26,50 civarındadır.

Risk Primi

İndirgeme oranının belirlenmesinde kullanılacak olan risk primi; ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %6,00 olarak kabul edilmiştir.

Buradan hareketle rapor içerisindeki indirgenmiş Nakit Akışları hesaplarında **İndirgeme Oranı %32,50** olarak kabul edilmiştir.

Tüm bu kabul, varsayım ve bilgiler ışığında hazırlanmış olan indirgenmiş nakit akışları tablosu aşağıda yer almaktadır.

	1	2	3	
	2026	2027	2028	Toplam Değerler
GELİRLER				
Satışların Dağılımı (Konut)	30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Konut Alanı	1.102,80 m ²	1.470,40 m ²	1.102,80 m ²	3.675,99 m ²
Satış Fiyatı (TL/m ²)	308.250,00	422.302,50	578.554,43	
Konut Satış Geliri (TL)	339.937.221,49	620.951.991,25	638.028.171,01	1.598.917.383,75
Satışların Dağılımı (Ticaret)	0,00%	0,00%	0,00%	
Satılan Ticaret Alanı	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Satış Fiyatı (TL/m ²)	0,00	0,00	0,00	
Ticaret Satış Geliri (TL)	0,00	0,00	0,00	0,00
TOPLAM GELİRLER (HASILAT)	339.937.221,49	620.951.991,25	638.028.171,01	1.598.917.383,75
GİDERLER				
İnşaat Maliyetleri				
Gerçekleşme Oranı	40,00%	50,00%	10,00%	
Gerçekleşen İnşaat Maliyeti	94.213.939,90	161.341.372,09	44.207.535,95	299.762.847,94
Satış ve Pazarlama Giderleri	10.198.116,64	18.628.559,74	19.140.845,13	47.967.521,51
Diğer Giderler (%1)	3.399.372,21	6.209.519,91	6.380.281,71	15.989.173,84
TOPLAM GİDERLER	107.811.428,76	186.179.451,74	69.728.662,79	363.719.543,29
NET NAKİT AKIŞLARI	232.125.792,72	434.772.539,51	568.299.508,22	1.235.197.840,46

Tabloda, şu ana kadar gerçekleşmiş olan maliyetler, geçmiş dönem için girilerek kalan maliyetlerden düşülmüştür. Bu şekilde projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer hesaplanmıştır. Gelirlerin bugüne indirgenmesi sonucunda ise Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri hesaplanmıştır.

İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)	32,50%
Hasılatın Net Bugünkü Değeri	₺884.528.019,84
Kat Karşılığı Oranı	40%
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	₺353.811.207,93

İŞ GYO AŞ HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	₺190.598.690,30
--	------------------------

Müteahhit İçin Hasılat Payı	₺530.716.811,90
Müteahhit İçin Maliyet	₺217.389.818,86
Müteahhit Karı (NDB)	₺313.326.993,05

56 ada 5 parsel, 110 ada 2 ve 3 parseller üzerinde geliştirilen proje toplam hasılatın net bugünkü değeri 884.528.019,84.-TL olarak belirlenmiştir. Parseller için Toplam Arsa Değeri ise 353.811.207,93.-TL, İş GYO Aş Hissesine Düşen Arsa Değeri **190.598.690,30.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4’e göre “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların boş arsa değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile “Gelir Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KULLANILAN YÖNTEM	TOPLAM ARSA DEĞERİ	İŞ GYO A.Ş. HİSSESİ DEĞERİ
PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	₺361.210.000,00	₺194.130.000,00
GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	₺353.811.207,93	₺190.598.690,30

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere her iki yöntem ile birbirine oldukça yakın sonuçlar elde edilmiş, değerlemede Pazar Yöntemi ile bulunan değer esas alınmıştır.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz için kira analizi yapılmamıştır.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemenin konusu olan taşınmazlar, Arsa vasfında olup halihazırda üzeri boş arsalardır.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 22.05.2025 tarihi, saat: 12:26 itibari ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmazlara ait “Tapu Kaydı” belgeleri rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgelere göre 110 ada 2 ve 3 parsel nolu taşınmazların üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. 56 ada 5 parsel üzerinde ise beyanlar hanesinde İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi)’ belirtmesi olmakla beraber söz konusu şerhin varlığı, tapu mevzuatı yönünden taşınmazın devredilmesine herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

Sonuç olarak, değerlemeye konu olan 3 adet parsel üzerinde İş GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerin devredilmesine dair herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 07.05.2025 tarih, E-19107065-622.02-1033-5323 sayılı imar durum belgesine göre, 56 ada 5 parsel, 27.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Emsal:0.25 Hmax:3 kat irtifalı ‘Konut Alanında’ kısmen de ‘Yol’ da kalmaktadır. Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan şifahi bilgiye göre parselin yola terk alanı düşüldükten sonra konut alanında kalan net alanı 6.390,48 m²’dir.

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 07.05.2025 tarih, E-19107065-622.02-1015-5312 sayılı imar durum belgesine göre, 110 ada 2 parsel, 27.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Emsal:0.25 Hmax:3 kat irtifalı ‘Konut Alanı’nda , kısmen ‘Tarımsal Niteliği Korunacak Alan’da kısmen ‘Yol’ da kısmen ‘Pasif Yeşil Alan’da kısmen ‘DSİ’ne ait Dere Islah Proje ile Belirlenen Yayalaştırılmış Yer Yer Gezinti Ve Dinlenme Olanakları Veren Gezi ve Bisiklet Yolu’nda ,kısmen de ‘Riva Deresi ve Kolları Islah Bandı’nda kalmaktadır. Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan şifahi bilgiye göre parselin terkleri ve tarımsal alanda kalan kısmı düşüldükten sonra konut alanında kalan net alanı 1.766,79 m²’dir.

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 07.05.2025 tarih, E-19107065-622.02-1019-5316 sayılı imar durum belgesine göre, 110 ada 3 parsel, 27.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Çekmeköy Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri İle Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Emsal:0.25 Hmax:3 kat irtifalı 'Konut Alanı'nda , kısmen 'Yol' da, kısmen 'Pasif Yeşil Alan'da kısmen 'DSİ Ye Ait Dere Islah Proje İle Belirlenen Yayalaştırılmış Yer Yer Gezinti Ve Dinlenme Olanakları Veren Gezi Ve Bisiklet Yolu'nda, kısmen de 'Riva Deresi Ve Kolları Islah Bandı'nda kalmaktadır. Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre parselin terkleri ve tarımsal alanda kalan kısmı düşüldükten sonra konut alanında kalan net alanı 3.153,47m²'dir.

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta; Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde görevli memur, arşiv dosyasında taşınmazlara ait herhangi bir resmi belge bulunmadığını belirtmiştir.

Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor konusu 56 ada 5 parsel , 110 ada 2 ve 3 parsel numarasında kayıtlı ana taşınmazlar üzerinde halihazırda yapı bulunmamakta; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" Başlıklı 22. Madde, 1-a Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmazların konumları, yapılaşma koşulları, yüzölçümleri, üzerinde inşa edilmesi planlanan tasarı proje özellikleri, bulunduğu bölgenin özellikleri değerini olumlu yönde etkilemektedir.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 56 ada 5 parsel, 110 ada 2 parsel ve 110 ada 3 parsel numaralı parsel numaralı arsaların İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesi için toplam;

- **194.130.000.-TL (YüzdoksandörtmilyonyüzotuzbinTürklirası)** kıymet takdir edilmiştir.
- Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için **213.543.000.-TL (İkiyüzonüçmilyonbeşyüzkırküşbin-TürkLirası)** kıymet takdir edilmiştir.

3 adet taşınmaz için İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Hissesine Düşen Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dahil
194.130.000.-TL	213.543.000.-TL

- 25.12.2025 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 42,7341.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 42,9054.-TL'dir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Gökhan GÜÇLÜER
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405962

Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488