



# **FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

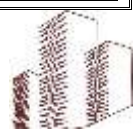


**2025.EKGYO.6**

**ARALIK, 2025**



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                       |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                       |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 31.12.2025                                                                                           |
| <b>Rapor Numarası</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2025.EKGYO.6                                                                                         |
| <b>Raporun Konusu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Antalya, Aksu, Altıntaş, 15527 Ada 1 Parsel                                                          |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Antalya, Aksu, Altıntaş, 15527 Ada 1 Parsel olan 1 Adet Arsa Üzerindeki Projenin Satış Değer Tespiti |
| <ul style="list-style-type: none"><li>İş bu rapor, Yetmişyedi (77) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.</li><li>Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</li></ul> |                                                                                                      |

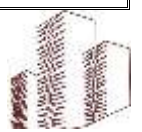


## İçindekiler

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>YÖNETİCİ ÖZETİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>5</b>  |
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>7</b>  |
| 1.1 Rapor Tarihi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7         |
| 1.2 Rapor Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7         |
| 1.3 Raporun Türü / Başlık.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 7         |
| 1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 7         |
| 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7         |
| 1.6 Değerleme Tarihi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 7         |
| 1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 7         |
| 1.8 Değerleme Raporunun Amacı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 7         |
| 1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7         |
| 1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7         |
| <b>2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>9</b>  |
| 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 9         |
| 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 9         |
| 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 9         |
| 2.4. İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 9         |
| <b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>11</b> |
| 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 11        |
| 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11        |
| 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11        |
| 3.1.3. Tanımı:.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 13        |
| 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 13        |
| 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 13        |
| 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 13        |
| 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 14        |
| 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 14        |
| 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 14        |
| 3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama.....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 15        |
| 3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 15        |
| 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş. .... | 15        |
| 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,.....                                                                                                                      | 15        |
| 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....                                                                                                                                   | 16        |
| 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 16        |
| <b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>18</b> |
| 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 18        |
| 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 18        |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                     | 28                                      |
| 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                | 28                                      |
| 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler .....                                                                                                                                                                                                       | 29                                      |
| 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                      | 29                                      |
| 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....                                                                                                                                                                                              | 29                                      |
| 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler .....                                                                                                                                                                                                                   | 30                                      |
| 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 30                                      |
| 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                               | 30                                      |
| 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 30                                      |
| 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                                                                                                                    | 30                                      |
| 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri .....                                                                                                                                                                                                         | 30                                      |
| 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi .....                                                                                                                                                                                                                                          | 30                                      |
| 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi .....                                                                                                                                                                                                                                              | 31                                      |
| 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri .....                                                                                                                                                                                                   | 31                                      |
| 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                               | 31                                      |
| 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....                                                                                                                                                                                                             | 34                                      |
| 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar .....                                                                                                                                                                            | 34                                      |
| 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                                                     | 34                                      |
| 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları .....                                                                                                                                                                                | 34                                      |
| <b>5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>36</b>                               |
| 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri .....                                                                                                                                                                                                      | 36                                      |
| 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                                                               | 36                                      |
| 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş .....                                                                                                                                                                                   | 36                                      |
| 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş .....                                                                                                                  | 36                                      |
| <b>6. SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>39</b>                               |
| 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                                | 39                                      |
| 6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması .....                                                                                                                                                                                 | 39                                      |
| 6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaştırılması, .....                                                                                                                                       | 39                                      |
| 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi ..... | 39                                      |
| <b>7. EKLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b> |



**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                                                                      | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Rapor No ve Tarihi</b>                                                                | 2025.EKGYO.6 / 31.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>                                                       | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <b>Taşınmazın Açık Adresi</b>                                                            | Altıntaş Mahallesi, 15527 Ada 1 Parsel Aksu / ANTALYA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>                                                                | Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi, 15527 Ada 1 Parsel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>                                                   | Proje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>İmar Durumu</b>                                                                       | Değerleme konusu taşınmaz olan 15527 Ada 1 Parsel mer-i imar planına göre “Özel Koşullu Konut Alanı” lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 12 kat, E:1.75 ve Hmax: 36.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.                                                                                                                                                                      |
| <b>Kısıtlılık Hali</b>                                                                   | Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>                                 | <b>4.083.507.126,00 ₺</b><br>( Dörtmilyar Seksenüçmilyon Beşyüzvedibin Yüzyirmialtı Türk Lirası )                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</b>                                 | <b>4.900.208.551,20 ₺</b><br>( Dörtmilyar Dokuzyüzmilyon İkiyüzsekizbin Beşyüzellibir Türk Lirası Yirmi Kuruş )                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</b>         | <b>2.423.300.166,00 ₺</b><br>( İkimilyar Dörtüzyirmiüçmilyon Üçyüzbin Yüzaltmışaltı Türk Lirası )                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri</b>                                  | <b>14.862.026.398,41 ₺</b><br>( Ondörtmilyar Sekizyüzaltmışikimilyon Yirmialtıbin Üçyüzdoksansekiz Türk Lirası Kırkbir Kuruş )                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</b> | <b>4.458.607.919,52 ₺</b><br>( Dörtmilyar Dörtüzyellisekizmilyon Altyüzvedibin Dokuzyüzondokuz Türk Lirası Elliiki Kuruş )                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Açıklama</b>                                                                          | Değerleme konusu taşınmaz olan 15527 Ada 1 Parsel üzerinde mahallen Park Yaşam Antalya projesi inşaatı bulunmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                                                              | Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                                          | Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



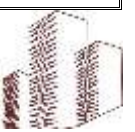
## Bölüm 1

### RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Adı ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.EKGYO.6

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (SPK Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2025 ile 29.12.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

15.11.2025 / 2025.EKGYO.6

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; Antalya İli, Aksu, Altıntaş, 15527 Ada 1 Parsel "Arsa" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

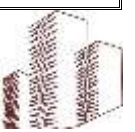
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.



## Bölüm 2

### DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

### 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

### 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

### 2.4. İşin Kapsamı

Antalya İli, Aksu, Altıntaş, 15527 Ada 1 Parsel "Arsa" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



## Bölüm 3

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
  - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
  - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

##### 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



#### Antalya İli:

Antalya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde yer alan, hem coğrafi konumu hem de iklimsel özellikleri ile ulusal ve uluslararası ölçekte stratejik öneme sahip bir metropol niteliğindeki büyükşehir konumundadır. Kent; kıyı şeridi, yüksek dağlık alanlar, verimli ovalar ve yaylalar arasında gelişmiş çok yönlü bir coğrafi yapıya sahiptir. Akdeniz ikliminin hâkim olduğu bölgede yılın büyük bölümünde sıcak ve ılıman hava koşulları bulunmakta, bu durum kenti turizm, tarım ve dış ticaret açısından yüksek potansiyelli hâle getirmektedir. Antalya, ülke genelinde nüfus, ekonomi ve turizm parametreleri itibarıyla en hızlı gelişen illerden biri olup, uluslararası ulaşım ağlarıyla entegre bir merkezdir.

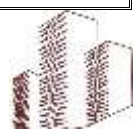
**Tarihi Özellikler:** Antalya, antik dönemden bugüne çok sayıda medeniyetin yerleştiği bir bölgedir. Likya, Pamfilya, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerine ait izler kent genelinde mevcuttur. Kaleiçi, antik kentler (Perge, Aspendos, Termessos, Side vb.) ve tarihi yapılar, ilin tarihsel kimliğini tanımlayan başlıca varlıklardır.

**Ekonomik Özellikler:** Antalya ekonomisi ağırlıklı olarak turizm, tarım ve hizmet sektörüne dayanır. Sera tarımı, yaş meyve-sebze üretimi ve ihracatı ekonomik yapının güçlü bileşenleridir. Turizm sektörü ilin ekonomik çıktıların belirleyici unsurudur. Gayrimenkul sektörü ise iç ve dış talep nedeniyle hızla gelişmektedir.

**Sanayi ve Üretim:** İldeki sanayi yapılanması sınırlı-orta ölçekli yatırımlara dayanmakta olup, organize sanayi bölgelerinde gıda işleme, plastik, metal işleme, mobilya, makine ve yapı malzemeleri üretimi öne çıkmaktadır. Sanayi, turizm ve tarım sektörlerine bağlı olarak destekleyici niteliktedir.

**Turizm:** Antalya, Türkiye'nin en büyük turizm merkezidir. Kıyı şeridi boyunca yer alan uluslararası standartlardaki oteller, tatil köyleri ve resort alanları kenti dünya çapında bir destinasyon haline getirmiştir. Güneş–deniz–kum turizmi başat olmakla birlikte, golf, kongre, spor, tarih ve kültür turizmi de gelişmektedir. Yıllık turist sayısı bakımından Türkiye'nin en yüksek hacmine sahiptir.

**Sosyo-Kültürel Özellikler:** Antalya, çok kültürlü sosyal yapının yoğun şekilde gözlendiği bir il olup, yerleşik halk ile ülkenin farklı bölgelerinden gelen nüfusun uyumlu bir toplumsal yapı oluşturduğu görülmektedir. İlde turizm sektörünün yarattığı küresel etkileşim nedeniyle sosyal yaşam çeşitlenmiş, kültürel açık çevre oluşmuştur. Kent merkezinde modern yaşam pratikleri belirgin olup kıyı bölgelerinde sosyal hareketlilik mevsimsel olarak artmaktadır.



**Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar:** Muratpaşa ve Konyaaltı ilçeleri modern ve yüksek gelir grubu ağırlıklı bir nüfus yapısına sahipken, Kepez ilçesinde daha heterojen ve yoğun nüfus bulunmaktadır. Kıyı ilçelerinde yabancı yerleşimci oranı yüksektir. İç kesimlerde nüfus artışı daha kontrollüdür.

**Ulaşım ve Altyapı:** Antalya; uluslararası havaalanı, karayolu bağlantıları ve kruvaziyer limanı ile yüksek ulaşılabilirlik düzeyine sahiptir. Altyapı yatırımları, özellikle turizm sezonlarında artan nüfus yoğunluğunu karşılayacak şekilde geliştirilmiştir. Raylı sistem, yenilenen karayolu ağı ve modern liman tesisleri kentin ulaşım kapasitesini desteklemektedir.



#### **Aksu İlçesi:**

Aksu İlçesi, Antalya'nın doğu kesiminde yer alan; tarım, turizm ve kentsel gelişim dinamiklerinin birlikte izlendiği, son yıllarda özellikle ulaşım yatırımları ve planlı yapılaşma çalışmaları ile gelişim gösteren bir yerleşim alanıdır. İlçe, Antalya kent merkezi ve turizm akslarına olan yakınlığı sayesinde yatırım potansiyeli yüksek bölgeler arasında değerlendirilmektedir.

**Konumsal Özellikler:** Aksu, Antalya şehir merkezinin doğusunda konumlanmakta olup; Muratpaşa, Kepez ve Serik ilçeleri ile komşudur. Antalya Havalimanı ilçe sınırları içerisinde yer almakta olup, D-400 Karayolu ve bağlantı yolları aracılığıyla kent merkezi ve turizm bölgelerine doğrudan erişim sağlanmaktadır. Bu konum, ilçenin ulaşılabilirliğini ve stratejik önemini artırmaktadır.

**Tarihî Gelişim:** Aksu ve çevresi, antik çağlardan itibaren yerleşim görmüş olup, Perge Antik Kenti ilçenin tarihsel gelişiminde önemli bir yere sahiptir. Bölge, tarih boyunca tarımsal üretim ve ticaret faaliyetleri ile gelişmiş; Cumhuriyet döneminde ise idari yapılanma ve altyapı yatırımları ile kentsel kimlik kazanmıştır. İlçe, 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur..

**Ekonomik Yapı:** İlçe ekonomisi ağırlıklı olarak tarım, turizm ve hizmet sektörüne dayanmaktadır. Seracılık, narenciye ve açık tarım faaliyetleri önemli gelir kaynakları arasında yer almaktadır. Turizm sektörü, özellikle havalimanına yakınlık ve konaklama yatırımları ile ekonomik hareketliliği desteklemektedir. Sanayi faaliyetleri sınırlı olmakla birlikte, küçük ve orta ölçekli işletmeler ilçe genelinde yaygındır.

**Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler:** Aksu, tarihî mirası, doğal alanları ve kırsal yerleşim kültürü ile zengin bir sosyo-kültürel yapıya sahiptir. Perge Antik Kenti başta olmak üzere tarihî ve arkeolojik alanlar, ilçenin kültürel kimliğini güçlendirmektedir. İlçe genelinde sosyal donatı alanları, eğitim ve sağlık tesisleri kademeli olarak gelişmektedir.

**Demografik Özellikler:** İlçe nüfusu, Antalya geneline kıyasla orta yoğunlukta olup, yerleşik nüfus ile mevsimsel hareketlilik birlikte izlenmektedir. Tarım ve turizm faaliyetleri nedeniyle dönemsel nüfus artışları gözlemlenmektedir. Genç ve çalışabilir nüfus oranı görece yüksek olup, ilçede göç alma eğilimi mevcuttur. Aynı zamanda ilçede eğitim kurumlarının sayısı giderek artmakta ve bu durum demografik yapının çeşitlenmesine katkıda bulunmaktadır.



**Ulaşım ve Altyapı:** Aksu İlçesi, D-400 Karayolu, havalimanı bağlantı yolları ve toplu taşıma hatları ile Antalya ulaşım ağına entegredir. Raylı sistem hattı ve otobüs güzergâhları ilçe ile kent merkezi arasında etkin ulaşım sağlamaktadır. Altyapı hizmetleri büyük ölçüde tamamlanmış olup, yeni gelişim alanlarında yol, kanalizasyon ve teknik altyapı yatırımları devam etmektedir.

### 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Antalya İli, Aksu, Altıntaş, 15527 Ada 1 Parsel "Arsa" vasıflı taşınmaz olan Park Yaşam Antalya projesidir.

### 3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi, 15527 Ada, 1 Parsel olan 64.108,47 m<sup>2</sup> alanlı "Arsa" vasıflı arazi arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir.

Park Yaşam Antalya Projesi, 11 adet yapı bloğundan oluşan, bünyesinde konut ve ticaret fonksiyonlu bağımsız bölümler bulunan karma nitelikli bir projedir. Proje kapsamında kat irtifakı oluşturulmamış olup, proje genelinde toplam 1.443 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Projede yer alan konut birimleri; 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 dubleks ve 5+1 dubleks daire tipleri şeklinde tasarlanmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından sağlanan bilgiler ile en güncel hakediş raporu dikkate alındığında, değerlendirme tarihi itibarıyla projenin gerçekleştirme seviyesinin %27,92 olduğu tespit edilmiştir.

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

| TAPU BİLGİLERİ  |                                                          |       |        |                          |            |         |      |        |
|-----------------|----------------------------------------------------------|-------|--------|--------------------------|------------|---------|------|--------|
| İL              | Antalya                                                  |       |        |                          |            |         |      |        |
| İLÇE            | Aksu                                                     |       |        |                          |            |         |      |        |
| MAHALLE         | Altıntaş                                                 |       |        |                          |            |         |      |        |
| MEVKİİ          | -                                                        |       |        |                          |            |         |      |        |
| MALİK           | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi |       |        |                          |            |         |      |        |
| HİSSE PAY/PAYDA | 1/1                                                      |       |        |                          |            |         |      |        |
| NİTELİK         | Arsa                                                     |       |        |                          |            |         |      |        |
| SIRA            | TAŞINMAZ ID                                              | ADA   | PARSEL | YÜZÖLÇÜM                 | TARİH      | YEVMIYE | CİLT | SAHİFE |
| 1               | 104890199                                                | 15527 | 1      | 64.108,47 m <sup>2</sup> | 28.11.2022 | 32985   | 107  | 10662  |

### 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Aksu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.



Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen imar durum bilgisi incelenmiştir.

Aksu Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

| YENİ YAPI RUHSATLARI |       |        |                   |              |          |                         |       |                |                              |                  |                          |             |
|----------------------|-------|--------|-------------------|--------------|----------|-------------------------|-------|----------------|------------------------------|------------------|--------------------------|-------------|
| SIRA NO              | ADA   | PARSEL | BELGE TÜRÜ        | BELGE TARİHİ | BELGE NO | BLOK                    | KONUT | OFİS VE İŞYERİ | TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | TOPLAM KAT ADEDİ | İNŞAAT ALANI             | YAPI SINIFI |
| 1                    | 15527 | 1      | YENİ YAPI RUHSATI | 21.09.2023   | 190/01   | A                       | 107   | 0              | 107                          | 10               | 12.726,00 m <sup>2</sup> | 4/C         |
| 2                    | 15527 | 1      | YENİ YAPI RUHSATI | 21.09.2023   | 190/02   | B                       | 123   | 0              | 123                          | 10               | 16.336,00 m <sup>2</sup> | 4/C         |
| 3                    | 15527 | 1      | YENİ YAPI RUHSATI | 22.09.2023   | 190/03   | C                       | 219   | 0              | 219                          | 10               | 28.311,00 m <sup>2</sup> | 4/C         |
| 4                    | 15527 | 1      | YENİ YAPI RUHSATI | 21.09.2023   | 190/04   | D                       | 132   | 0              | 132                          | 10               | 17.035,00 m <sup>2</sup> | 4/C         |
| 5                    | 15527 | 1      | YENİ YAPI RUHSATI | 21.09.2023   | 190/05   | E                       | 105   | 0              | 105                          | 6                | 12.572,00 m <sup>2</sup> | 4/C         |
| 6                    | 15527 | 1      | YENİ YAPI RUHSATI | 21.09.2023   | 190/06   | F                       | 233   | 1              | 234                          | 10               | 28.302,00 m <sup>2</sup> | 4/C         |
| 7                    | 15527 | 1      | YENİ YAPI RUHSATI | 21.09.2023   | 190/07   | G                       | 210   | 5              | 215                          | 10               | 27.168,00 m <sup>2</sup> | 4/C         |
| 8                    | 15527 | 1      | YENİ YAPI RUHSATI | 21.09.2023   | 190/08   | H                       | 27    | 0              | 27                           | 5                | 7.369,00 m <sup>2</sup>  | 4/C         |
| 9                    | 15527 | 1      | YENİ YAPI RUHSATI | 21.09.2023   | 190/09   | I                       | 127   | 0              | 127                          | 10               | 18.984,00 m <sup>2</sup> | 4/C         |
| 10                   | 15527 | 1      | YENİ YAPI RUHSATI | 21.09.2023   | 190/10   | J                       | 127   | 0              | 127                          | 10               | 19.003,00 m <sup>2</sup> | 4/C         |
| 11                   | 15527 | 1      | YENİ YAPI RUHSATI | 21.09.2023   | 190/11   | K                       | 27    | 0              | 27                           | 5                | 7.531,00 m <sup>2</sup>  | 4/C         |
| 12                   | 15527 | 1      | YENİ YAPI RUHSATI | 21.09.2023   | 190/12   | HAVUZ/FOSEPTİK/GÜVENLİK | 0     | 0              | 0                            | 5                | 2.712,00 m <sup>2</sup>  | 4/B         |
| 13                   | 15527 | 1      | YENİ YAPI RUHSATI | 21.09.2023   | 190/13   | İSTİNAT DUVARI          | 0     | 0              | 0                            | 1                | 161,00 m <sup>2</sup>    | 2/A         |

### 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz olan 15527 ada 1 parsel ana gayrimenkul niteliği "Arsa" vasıflı arazi olup, mevcut kullanımı uyumludur.

### 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmaz halihazırda kullanılmamaktadır. Taşınmaz 28.11.2022 tarihli ve 32985 sayılı yevmiyeli işleme istinaden Toki Satış işlemine istinaden "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

### 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

#### Beyanlar Hanesinde:

- "Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLAR İÇİN TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR. ) Tarih: 19/08/2021 Sayı: 1558744" beyanı bulunmaktadır. ( 24.08.2021 - 18924 )

#### Şerhler Hanesinde:

- "0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri , 99 Yıllığı 1 Krş )" şerhi bulunmaktadır. ( 15.10.2025 - 33716 )

#### Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.



**3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu**

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Aksu Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre;

Değerleme konusu taşınmaz olan 15527 Ada 1 Parsel mer-i imar planına göre "Özel Koşullu Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 12 kat, E:1.75 ve Hmax: 36.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

**3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama**

Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

**3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:**

Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazın kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

**3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının;

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 vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir."

b) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır."

ç ) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu



Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.”

30.maddesi 1.fıkrasının;

“Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. “

bendi gereği taşınmazın “Proje” başlığı altında GYO portföyde bulundurulabilir.

**3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,**

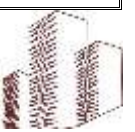
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Taşınmazın üzerindeki projeye ait yapı denetim firmalarının ALANYA UMUT YAPI DENETİM LİMİTET ŞİRKETİ olduğu belirlenmiştir.

**3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerleme konusu taşınmaz olan 15527 Ada 1 Parsel, tapuda “Arsa” nitelikli olup henüz kat irtifakı / kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Belediyesinde ve yerinde yapılan tespitlerde taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yürütülen Park Yaşam Antalya Konutları isimli karma proje geliştirilmektedir. Değerleme, projedeki oluşmuş bağımsız bölümlere yönelik yapılmıştır.

**3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama**

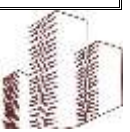
Kadıköy 9. Noterliğince düzenlenen 09.08.2022 tarih ve 45029 nolu sözleşmeye göre: Değerleme konusu parsel, “Antalya Aksu 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede, İzka Gayrimenkul İnşaat A.Ş. ve Park İzmir Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı, 09.08.2022 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 5.050.000.000,00 TL, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞİPTG) 1.515.000.000,00 TL ve % 30,00 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmış ve sözleşme imzalanmıştır.



## Bölüm 4

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
- 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Antalya İli, Aksu, Altıntaş, 15527 Ada 1 Parsel “Arsa” vasıflı taşınmaz olan Park Yaşam Antalya projesidir. Park Yaşam Antalya Projesi, Antalya ili Aksu ilçesi Altıntaş Mahallesi sınırları içerisinde, planlı gelişim alanı niteliği taşıyan bir bölgede konumlanmaktadır. Proje; site düzeninde tasarlanmış konut blokları, sınırlı sayıda ticari birimler ve geniş peyzaj alanları ile bütüncül bir yaşam alanı sunacak şekilde planlanmıştır. Yapılaşma, orta yoğunluklu konut kullanımı karakterinde olup modern mimari anlayış, fonksiyonel planlama ve güncel yapı standartları esas alınmıştır. Proje kapsamında sosyal donatı alanları, açık ve kapalı otoparklar, güvenlik sistemleri ve ortak kullanım alanları yer almakta; bu yönüyle nitelikli konut projeleri arasında değerlendirilmektedir.

Projenin yakın çevresi, Antalya’nın son yıllarda gelişim gösteren Altıntaş bölgesinde yer almakta olup, yeni konut projeleri, planlı imar dokusu ve gelişmekte olan sosyal altyapı unsurları ile karakterize edilmektedir. Bölge; Antalya Havalimanı, Lara sahil bandı ve ana ulaşım akslarına olan yakınlığı sayesinde erişilebilirlik açısından avantajlı konumdadır. Altyapı hizmetlerinin büyük ölçüde tamamlanmış olması ve devam eden kentsel yatırımlar, bölgenin gelişim potansiyelini artırmakta; bu durum proje çevresinde orta ve uzun vadede istikrarlı talep ve değer artışı beklentisini desteklemektedir. Park Yaşam Antalya, konumu ve çevresel özellikleri itibarıyla hem oturma hem de yatırım amaçlı değerlendirmeye uygun bir proje niteliği taşımaktadır.

##### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

###### Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2024 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticarete belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme kaybetmiştir. 2024 yılında başta Avrupa Merkez Bankası (ECB) ve ABD Merkez Bankası (Fed) olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankaları büyüme ve enflasyon dinamiklerini dikkate alarak politika faizlerinde indirim döngüsüne başlamıştır. Diğer taraftan gelişmekte olan ülke merkez bankaları temkinli yaklaşımını sürdürmüştür. Özellikle yılın son çeyreğinde ABD’de seçim süreci kaynaklı politika belirsizliği küresel iktisadi faaliyette belirleyici bir unsur olmuştur.

2025 yılının ilk yarısında ABD ve Çin arasında artan ticaret gerilimi, tarife artışları ve misilleme önlemleri, küresel ticaret sistemine yönelik belirsizlikleri derinleştirmiştir. ABD’nin ilan ettiği küresel ölçekte yaygın tarifelere başta Çin olmak üzere birçok ülke tarafından karşılık verilmiş, bu durum finansal piyasalarda da sert dalgalanmalara yol açmıştır. Tüm bu gelişmelerin etkisiyle küresel büyüme ivmesi baskılanmış ancak önden yüklemeli ticaret ve yatırım faaliyetleri bu dönemde büyümeyi desteklemiştir.

Finansal koşullar 2025 yılının ilk yarısında görece iyileşmiş, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları canlanmıştır. Bu olumlu tabloya rağmen, özellikle ABD’nin uygulamayı planladığı ilave tarifelerin ertelenmesiyle ticaret politikası belirsizlikleri artmış, küresel büyüme ve ticaret üzerindeki riskler varlığını korumuştur. 2022 yılında zirveye ulaşan küresel enflasyona karşı alınan tedbirlerle belirli kazanımlar sağlanmışken fiyat artışlarındaki düşüş süreci son dönemde yavaş seyretmektedir. Mal fiyatları artış hızındaki belirgin düşüşler manşet enflasyonun gerilemesine yardımcı olurken hizmet fiyatları artış hızı ortalama enflasyonun üzerinde kalmaya devam etmektedir. Başlıca ekonomilerde görece yüksek seviyelerden gerilemesine rağmen enflasyonun öngörülenin üzerinde seyretmesi, faiz indirimlerini ötelemiştir. Manşet enflasyonun beklentilerle nispeten daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD’nin önünde yer almıştır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

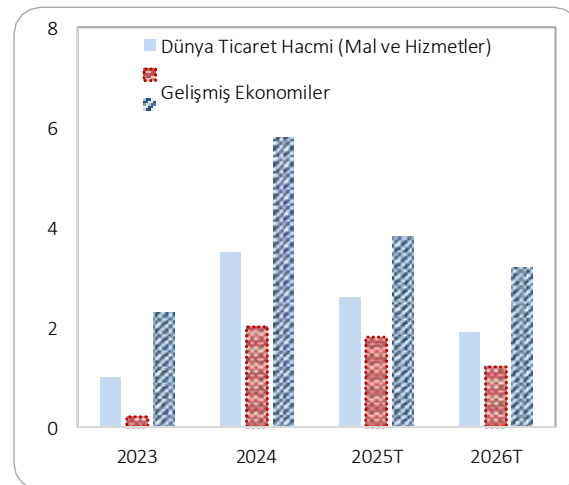
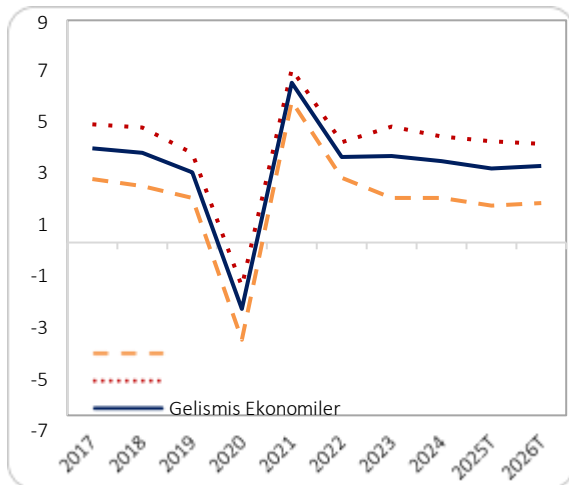


Küresel salgın öncesi yirmi yıllık dönemde dünya büyümesi ortalama yüzde 3,7 iken son yıllardaki makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2024 yılında yüzde 3,3 oranıyla tarihsel ortalamaların altında büyüme kaydedilmiştir. Dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2025 yılında bir önceki yılın da altında kalarak yüzde 3,0 oranında büyümesi, 2026 yılında benzer bir görünümle yüzde 3,1 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir.

Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi ihracattaki artışa rağmen zayıf iç talep ve gayrimenkul sektöründeki sorunlara bağlı olarak yüzde 5,0 oranında büyüme kaydetmiştir. 2024 yılında yüzde 1,8 oranında büyüyen gelişmiş ekonomilerin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 1,6 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında, Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve yüzde 0,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2026 yılında yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

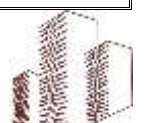
2024 yılında yüzde 4,3 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2025 ve 2026 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,1 ve yüzde 4,0 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 4,8 ve yüzde 4,2 oranında, Hindistan'ın ise her iki yılda yüzde 6,4 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektöründeki kırılganlıklar gibi devam eden yapısal sorunlar ve ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

Enflasyon oranlarının birçok ekonomide hedef seviyelere yaklaşması ve bazı ülkelerde iktisadi faaliyette yavaşlamanın belirginleşmesi, küresel finansal koşullarda sınırlı bir gevşemeye zemin hazırlamıştır. Bununla birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler, özellikle büyük ekonomiler arasında devam eden tarife gerilimleri ve korumacı eğilimler, küresel ekonomik görünüm üzerinde baskı oluşturmaktadır. Süregelen jeopolitik gelişmelerin yanı sıra, emtia fiyatlarındaki oynaklık ve para politikası adımlarının hızı ile zamanlaması, önümüzdeki dönemde ülkelerin büyüme performansını ve finansal istikrarını etkilemeye devam edecektir.



Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin

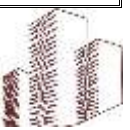
**Grafik 1: Küresel Büyüme ve Küresel Ticaret Hacmi Artışı (Yüzde)**



2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,0 iken yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,8 oranında kaydedilmiş olup 2025 yılında sırasıyla yüzde 2,6, yüzde 1,8 ve yüzde 3,8 oranlarında gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2026 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının tarifeler ve korumacılıktaki yükselişle beraber daha da yavaşlayarak yüzde 1,9 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaret hacmi artış hızının gelişmiş ülkelerde yüzde 1,2 oranına, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 3,2 oranına gerilemesi tahmin edilmektedir.

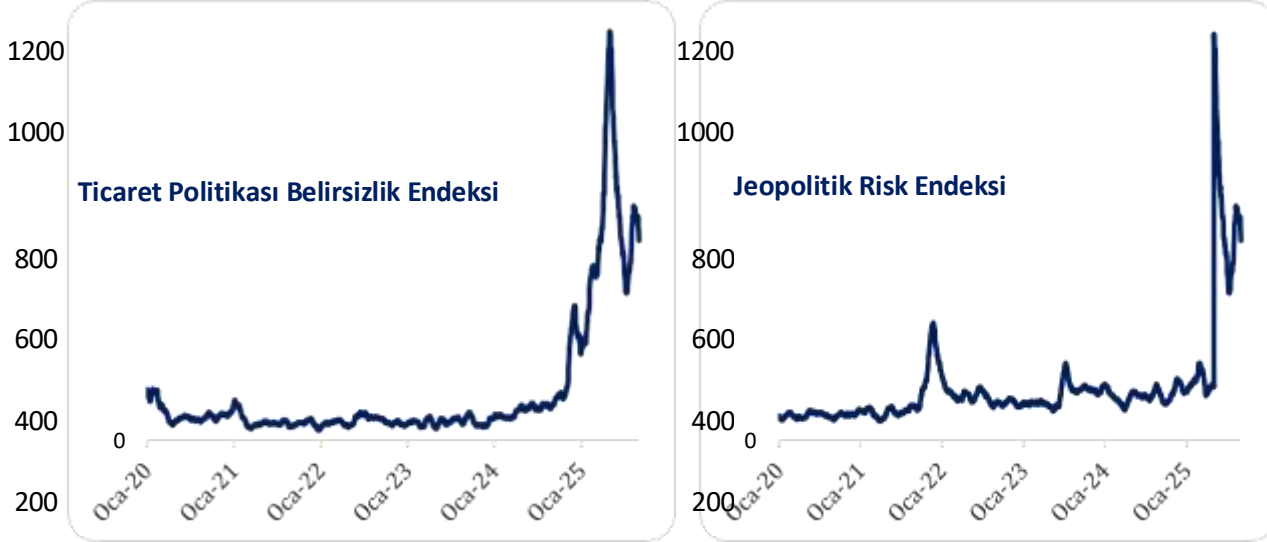
| <b>Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişim)</b>      |             |             |              |              |
|---------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
|                                                               | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025T</b> | <b>2026T</b> |
| <b>Küresel Hâsıla</b>                                         | <b>3,5</b>  | <b>3,3</b>  | <b>3,0</b>   | <b>3,1</b>   |
| <b>Gelişmiş Ekonomiler</b>                                    | <b>1,8</b>  | <b>1,8</b>  | <b>1,5</b>   | <b>1,6</b>   |
| ABD                                                           | 2,9         | 2,8         | 1,9          | 2,0          |
| Avro Bölgesi                                                  | 0,5         | 0,9         | 1,0          | 1,2          |
| Almanya                                                       | -0,3        | -0,2        | 0,1          | 0,9          |
| Diğer Gelişmiş Ekonomiler                                     | 1,9         | 2,2         | 1,6          | 2,1          |
| <b>Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler</b>                 | <b>4,7</b>  | <b>4,3</b>  | <b>4,1</b>   | <b>4,0</b>   |
| Yükselen ve Gelişmekte Olan Asya                              | 6,1         | 5,3         | 5,1          | 4,7          |
| Çin                                                           | 5,4         | 5,0         | 4,8          | 4,2          |
| Yükselen ve Gelişmekte Olan Avrupa                            | 3,6         | 3,5         | 1,8          | 2,2          |
| Orta Doğu ve Orta Asya                                        | 2,4         | 2,4         | 3,4          | 3,5          |
| Sahra-Altı Afrika                                             | 3,6         | 4,0         | 4,0          | 4,3          |
| <b>Dünya Ticaret Hacmi (Mal ve Hizmetler)</b>                 | <b>1,0</b>  | <b>3,5</b>  | <b>2,6</b>   | <b>1,9</b>   |
| Gelişmiş Ekonomiler                                           | 0,2         | 2,0         | 1,8          | 1,2          |
| Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler                        | 2,3         | 5,8         | 3,8          | 3,2          |
| <b>Emtia Fiyatları</b>                                        |             |             |              |              |
| Petrol                                                        | -16,4       | -1,8        | -13,9        | -5,7         |
| Yakıt Dışı (Dünya Emtia İthalat Ağırlıklarına Göre Ort.)      | -5,7        | 3,7         | 7,9          | 2,0          |
| <b>Tüketici Fiyatları</b>                                     | <b>6,6</b>  | <b>5,6</b>  | <b>4,2</b>   | <b>3,6</b>   |
| Gelişmiş Ekonomiler                                           | 4,6         | 2,6         | 2,5          | 2,1          |
| Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler                        | 8,0         | 7,7         | 5,4          | 4,5          |
| Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin |             |             |              |              |

2024 yılında küresel düzeyde talepteki zayıf seyir emtia fiyatlarında aşağı yönlü baskı oluşturmıştır. Özellikle enerji fiyatları, Rusya-Ukrayna savaşıyla zirve seviyeleri gördükten sonra gerileyerek salgın öncesi fiyat seviyesine yakınsamış ancak yıl ortasında başta Gazze'deki katliamlar ve On İki Gün Savaşı olmak üzere Orta Doğu'da yaşanan İsrail kaynaklı gerilimler nedeniyle kısa süreli artışlar görülmüştür. 2025 yılına gelindiğinde ise emtia fiyatları genel olarak ılımlı bir seyir izlemekte olup küresel ticaret akımlarında gözlenen öne çekilmiş talep ve stoklama davranışları, bazı alt gruplarda geçici



dalgalanmalara yol açmıştır. Küresel navlun fiyatlarında 2025 yılının ilk yarısında kısmi artışlar gözlenmiş, ikinci çeyrekte bu eğilim yavaşlamıştır. 2025 yılında emtia fiyatları, özellikle enerji ve gıda alt gruplarında, manşet enflasyonun düşüşüne katkı sunarken hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir enflasyondaki gerilemeyi sınırlamaya devam etmiştir. Önümüzdeki dönemde küresel talebin görünümü, ticaret politikalarının ve jeopolitik risklerin seyri, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarında belirleyici unsurlar olacaktır.

#### Grafik 2: Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi



Kaynak: Ticaret Politikası Belirsizliğinin Ekonomik Etkileri, Caldara vd. (2020); Jeopolitik Risk Endeksi

Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomide yüksek kalmaya devam etmektedir. Bu durum, tarifelerin olası etkileriyle birlikte önümüzdeki dönemde enflasyona dair endişeleri canlı tutmaktadır.

Bu çerçevede, merkez bankaları 2025'in ilk yarısında temkinli bir duruş sergilemiş ancak bazı gelişmiş ülkelerde sınırlı faiz indirimlerine gidilmiştir. ABD Merkez Bankası yılın ilk yarısında politika faiz oranını sabit tutarak yılın ikinci yarısında kademeli faiz indirimi sinyali vermiş, Avrupa Merkez Bankası ise politika faizini sınırlı oranda düşürmüştür. Çin'de parasal gevşeme ve mali teşvikler devam ederken Japonya faiz artırımlarını kontrollü biçimde sürdürmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise faiz indirimlerine dair adımlar büyük ölçüde sınırlı kalmıştır. Mevcut sıkı finansal koşullar ve politika belirsizlikleri altında, küresel enflasyonun 2024 yılına göre düşüş göstereceği ancak bazı ekonomilerde hedeflerin üzerinde kalmayı sürdüreceği öngörülmektedir. IMF'nin 2025 yılı tahminine göre enflasyonun gelişmiş ekonomilerde yüzde 2,5 ve yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,4 olması öngörülmektedir. Küresel enflasyonun ise 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 4,2 ve yüzde 3,6 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve ekonomi politikası belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı hâlen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaşmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir. Orta Vadeli Program (2026-2028)'in makroekonomik politika çerçevesi ortaya konulurken söz konusu aşağı ve yukarı yönlü riskler dikkate alınmış, hedefler belirlenirken ihtiyatlı bir yaklaşım benimsenmiştir.

#### Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler



Küresel ölçekte devam eden enflasyonla mücadele politikalarının etkisiyle dış talebin zayıf seyrettiği, jeopolitik gerilimlerin sürdüğü ve finansal koşulların nispeten sıkı seyrettiği 2024 yılında, Türkiye ekonomisi dezenflasyon sürecine uyumlu şekilde büyümesini sürdürmüştür. Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikaları ile 2024 yılı Haziran ayından itibaren fiyatlar genel seviyesindeki artış hızı yavaşlamaya başlamıştır. 2023 yılında yaşanan deprem felaketinin yol açtığı hasarın giderilmesine yönelik uygulanan tedbirlere ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetlerine 2024 yılında da devam edilmiştir. Böylece 2024 yılı boyunca inşaat yatırımları güçlü seyretmiş ve sabit sermaye yatırımları bir önceki yıla kıyasla ivme kaybetmesine rağmen artış eğilimini sürdürmüştür. Yılın ikinci yarısında sıkı para ve maliye politikası uygulamalarının kararlılıkla devam etmesiyle birlikte özel tüketimin artış hızı azalmış ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmeyle dezenflasyon süreci desteklenmiştir. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2024 yılında küresel ve bölgesel ölçekte artan belirsizliklerle birlikte devam eden zayıf dış talep koşulları ve finansal sıkılaşmaya rağmen dayanıklılığını koruyarak yılın tamamında yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmiştir.

2024 yılında milli gelir iktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2024 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 0,2 oranlarında katma değer artışı göstermiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 2,3 puan ve 0,04 puan olmuştur. Ayrıca inşaat sektörü, beş yıllık daralmanın ardından deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle 2023 yılında yeniden canlanmış ve 2024 yılında ivme kazanarak yüzde 9,9 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü önceki yıldaki seyrinin aksine yıl genelinde yüzde 5,1 oranında artış kaydederek büyümeye 0,3 puan katkı sağlamıştır.

Türkiye ekonomisi 2024 yılının ilk yarısında ılımlı bir performans sergileyerek yıllık bazda yüzde 3,7 oranında büyümüştür. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü sıkı politikalara rağmen milli gelire sınırlı oranda pozitif katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artış kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında büyümüştür. Bahse konu dönemde inşaat sektörü ile ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ise sırasıyla yüzde 8,9 oranında ve yüzde 3,6 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 6,4 oranında artarak milli gelir büyümesine 0,2 puan katkı sağlamıştır.

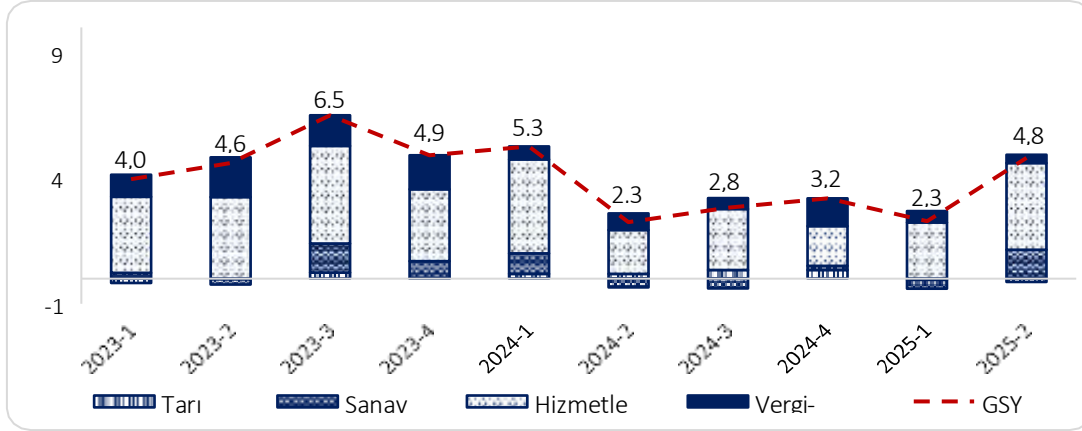
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotifine olmaya devam etmiştir. Sanayi sektörü ise yüzde 0,6 oranında sınırlı bir daralma kaydetmiş ve büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektöründe büyüme hız kazanarak yüzde 10,9 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının büyüme üzerindeki olumlu etkisi sürmüştür. Tarım sektörü ise aynı dönemde ivme kazanarak yüzde 4,7 oranında artış kaydetmiş ve büyümeye 0,3 puan katkı sağlamıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 2,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyet ılımlı seyretmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü yüzde 3,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, sanayi katma değeri bu dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7 oranında daralmıştır. Tarım sektörü ise iklim koşulları nedeniyle yüzde 2,1 oranında daralarak artış eğilimini sonlandırmıştır.

2025 yılının ikinci çeyreğinde ise GSYH yüzde 4,8 oranında büyüme kaydederek bir miktar ivme kazanmıştır. Bu dönemde sanayi sektörü yüzde 6,1 oranında artış kaydederek büyümeye yüzde 1,2 puan katkıda bulunurken, inşaat dâhil hizmetler sektörü katma değeri yüzde 5,2 oranında artarak büyümeye 3,4 puan katkı sunmuştur. Tarım sektörü ise baz etkisi ve olumsuz iklim koşulları nedeniyle yüzde 3,5'lik daralma ile büyümeye 0,1 puan negatif katkıda bulunmuştur. Böylece, 2025 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir.



**Grafik 3: Üretim Yoluyla GSYH Büyümesi ve Sektörel Katkılar (Yüzde) Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları**



Harcamalar yöntemiyle milli gelir incelendiğinde, 2024 yılında özel tüketim bir önceki yıla kıyasla ivme kaybetmiş olsa da ekonomik büyümenin ana sürükleyicisi olmaya devam etmiştir. Yüzde 4,3 oranındaki artışla büyümeye 3,0 puan katkı yapan özel tüketim, hanehalkı harcamalarındaki dirençli seyrin sürdüğüne işaret etmiştir. Sabit sermaye yatırımları yüzde 2,7 oranında artarak büyümeye 0,7 puan katkı sağlarken bu gelişmede özellikle inşaat yatırımlarındaki toparlanma etkili olmuştur. Kamu tüketimi ise yüzde 0,8’lik düşüşle büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Bu dönemde net mal ve hizmet ihracatı 1,0 puanlık pozitif katkısıyla dış talebin büyümeye destek verdiği bir kompozisyon ortaya koymuştur.

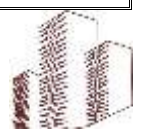
2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde 0,4 oranında azalmış ve büyümeye 0,1 puanlık negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları, inşaat sektöründeki hareketliliğin etkisiyle yüzde 3,7 oranında artış göstermiş ve büyümeye 1,0 puan katkı yapmıştır. Son beş çeyrekte büyümeye negatif etkide bulunan net mal ve hizmet ihracatının 2024 yılı ilk yarısında ise katkısı pozitif 1,4 puan olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılının ikinci yarısında ise özel tüketim, ilk yarıya kıyasla bir miktar ivme kaybetmiş, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,0 oranında artarak büyümeye 2,7 puan katkı sunmuştur. Kamu tüketimi aynı dönemde yüzde 1,1 oranında azalarak ekonomik büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat yatırımlarının yüzde 9,6’lık güçlü büyümesiyle birlikte yüzde 1,8 oranında artmış ve büyümeye 0,4 puanlık katkıda bulunmuştur.

2025 yılının ilk çeyreğinde, fiyat istikrarını önceliklendiren politikaların devamıyla büyüme kompozisyonunda iç talep dengelenmiş olmakla birlikte belirleyici olmayı sürdürmüştür. Bu dönemde özel tüketim harcamaları yıllık bazda yüzde 1,6 artarak büyümeye 1,1 puan katkı sağlamış, sabit sermaye yatırımlarındaki yüzde 1,8’lik artış ise 0,5 puanlık katkıyla iç talep kaynaklı toparlanmayı desteklemiştir. Böylece toplam yurt içi talebin büyümeye katkısı 2,8 puan düzeyinde gerçekleşmiştir. Dış ticaret açısından değerlendirildiğinde, küresel ticaret politikalarındaki belirsizliğe bağlı olarak ihracattaki sınırlı artış ve ithalattaki ivmelenme ile birlikte net mal ve hizmet ihracatı büyümeye 0,5 puan negatif etkide bulunmuştur.

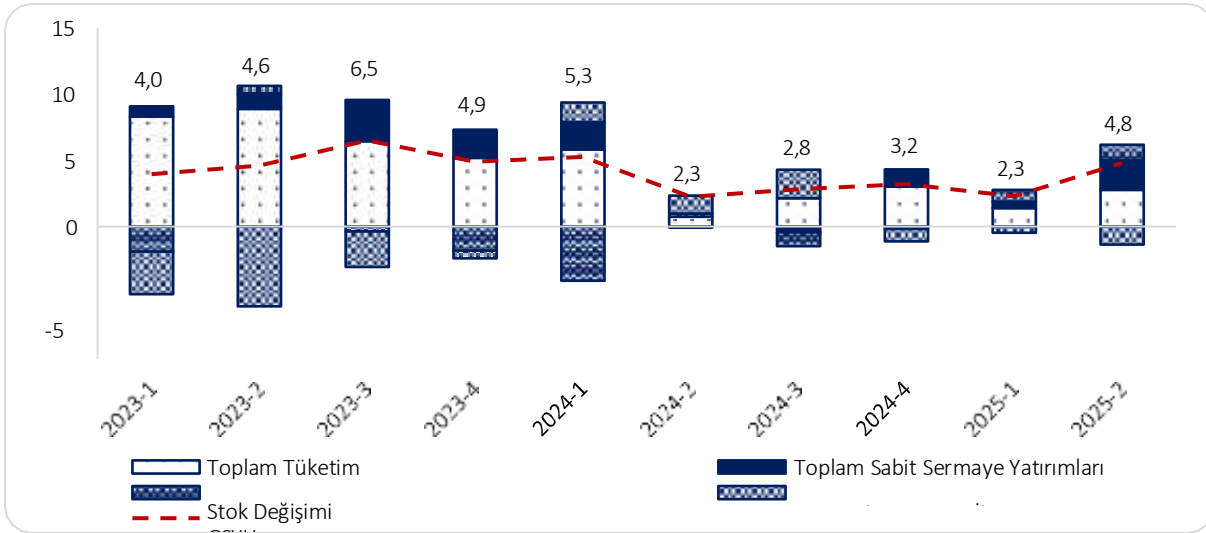
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir. İkinci çeyrek itibarıyla makine-teçhizat yatırımları da yüzde 9,3 oranında belirgin bir artış kaydetmiştir. Toplam yurt içi talep büyümeye 6,2 puan katkı sağlarken ana ihracat pazarlarında süregelen zayıf dış talep koşulları ve küresel ölçekte artan korumacılık politikalarının etkisiyle net mal ve hizmet ihracatının büyümeye 1,4 puan negatif etkide bulunduğu görülmüştür. Bu çerçevede, yılın ikinci çeyreğinde yıllık GSYH artışı yüzde 4,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2025 yılının ikinci yarısına yönelik tahminler, büyümenin dengeli bir görünüm sergileyeceğine işaret etmektedir. Sıkı



parasal ve mali duruşun etkisiyle, iç talebin daha ılımlı bir patikada seyretmesi beklenirken, kamu harcamalarının büyümeyi destekleyici yöndeki katkısının sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Dış talep tarafında ise, artan jeopolitik belirsizlikler ve küresel ticaret politikalarındaki kısıtlayıcı eğilimlerin, ihracatın büyümeye olan katkısını sınırlandırmaya devam etmesi beklenmektedir. Bu doğrultuda, yılın ikinci yarısında ekonomik büyümenin önceki yıla kıyasla daha dengeli bir yapıda sürmesi, 2025 yılı genelinde ise yüzde 3,3 seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.

**Grafik 4: Harcama Yoluyla GSYH Büyümesi ve Bileşen Katkıları (Yüzde Puan)**



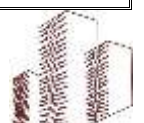
Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

Üretim faktörlerinin büyümeye katkısı incelendiğinde, 2024 yılında yüzde 3,3 oranında gerçekleşen büyümeye en büyük katkının sermaye stoku ve istihdamdan sağlandığı görülmektedir. 2025 yılında ise büyümenin temel belirleyicilerinin toplam faktör verimliliği ve sermaye stoku artışı olması beklenmektedir. 2025 yılında gerçekleşecek yüzde 3,3 büyümeye sermaye stoku ve toplam faktör verimliliğinin sırasıyla 1,3 puan ve 2,0 puan katkı vermesi beklenmektedir.

Parasal koşullardaki sıkılaşmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 bin kişilik ilave istihdam sağlanmıştır. Yüzde 49,1'ini kadınların oluşturduğu işgücündeki 837 bin kişilik artış, işgücüne katılım oranını yüzde 54,2 seviyesine taşımıştır. Bu doğrultuda işgücüne katılım ve istihdam oranları, serinin güncellendiği 2005 yılından bu yana en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. İşsizlik oranı ise bir önceki yıla göre 0,7 puan azalarak yüzde 8,7 seviyesine gerilemiş, böylece yüzde 9,3 olarak öngörülen OVP (2025-2027) tahmininin altında gerçekleşmiştir.

Enflasyonla mücadele sürecinde 2025 yılının ilk yarısında mevsimsel etkilerinden arındırılmış istihdam 261 bin kişi azalırken işgücüne katılım oranı 0,6 puan azalarak yüzde 53,5 olmuştur. Aynı dönemde, işsizlik oranı 2024 yılı dördüncü çeyreğine göre değişmeyerek yüzde 8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılı genelinde, istihdam ve işgücüne katılım oranında düşüş beklenmekle birlikte işsizlik oranının yüzde 8,5 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m<sup>3</sup>'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı yükseliş ve başta kira olmak üzere hizmet enflasyonundaki atalet, manşet enflasyon üzerindeki baskıları artırmıştır. Haziran ayından itibaren dezenflasyon süreci başlamış, üçüncü çeyrekte enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Bu dönemde Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki oynaklık manşet



enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

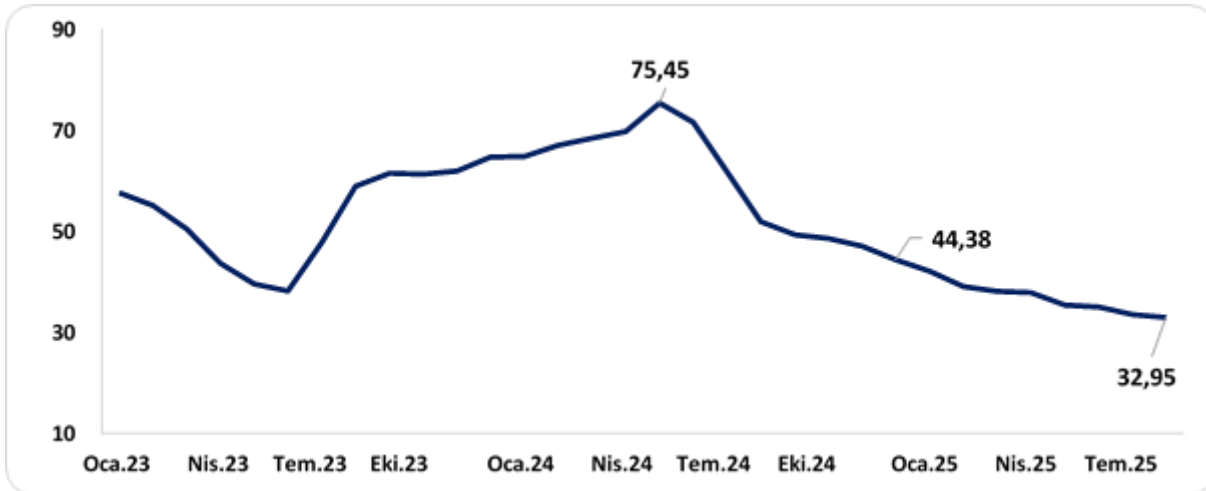
Parasal koşullardaki sıkışmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 bin kişilik ilave istihdam sağlanmıştır. Yüzde 49,1'ini kadınların oluşturduğu işgücündeki 837 bin kişilik artış, işgücüne katılım oranını yüzde 54,2 seviyesine taşımıştır. Bu doğrultuda işgücüne katılım ve istihdam oranları, serinin güncellendiği 2005 yılından bu yana en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. İşsizlik oranı ise bir önceki yıla göre 0,7 puan azalarak yüzde 8,7 seviyesine gerilemiş, böylece yüzde 9,3 olarak öngörülen OVP (2025-2027) tahmininin altında gerçekleşmiştir.

Enflasyonla mücadele sürecinde 2025 yılının ilk yarısında mevsimsel etkilerinden arındırılmış istihdam 261 bin kişi azalırken işgücüne katılım oranı 0,6 puan azalarak yüzde 53,5 olmuştur. Aynı dönemde, işsizlik oranı 2024 yılı dördüncü çeyreğine göre değişmeyerek yüzde 8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılı genelinde, istihdam ve işgücüne katılım oranında düşüş beklenmekle birlikte işsizlik oranının yüzde 8,5 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m<sup>3</sup>'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı yükseliş ve başta kira olmak üzere hizmet enflasyonundaki atalet, manşet enflasyon üzerindeki baskıları artırmıştır. Haziran ayından itibaren dezenflasyon süreci başlamış, üçüncü çeyrekte enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Bu dönemde Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki oynaklık manşet enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

2025 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 21,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, hizmet grubu fiyat gelişmeleri temel belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, gıda fiyatlarında enflasyonist baskıların azaldığı gözlenmiş olmakla beraber, olumsuz iklim koşullarına bağlı arz yönlü gelişmeler bu görünümü bir miktar sınırlamıştır. Döviz kurunda sağlanan istikrar ise temel mal fiyatlarındaki artışı sınırlayarak tüketici enflasyonunun seyrinde etkili olmuştur.

Dezenflasyon süreci, sürdürülen sıkı para politikası duruşu, Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçlenmesiyle kesintisiz olarak devam etmiş, Ağustos 2025 itibarıyla TÜFE yıllık artış oranı yüzde 32,95 seviyesine gerilemiştir. Alt gruplar itibarıyla değerlendirildiğinde, yıllık enflasyondaki yavaşlamaya en yüksek katkı gıda ve hizmet gruplarından gelirken, temel mallar grubu bu kalemleri izlemiştir.



**Grafik 6: TÜFE Yıllık Artışı (Yüzde)** Kaynak: TÜİK



Para politikasında sürdürülen kararlı duruş, maliye politikasının güçlü desteği ve arz yönlü politikaların etkisiyle, yurt içi talebin dengelenmesi, döviz kurundaki istikrarlı görünüm ve enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin devam etmesi sonucunda, aylık enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün yılın geri kalanında da sürmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 28,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılında küresel ticarete gözlenen toparlanma süreci, hizmet ticaretindeki güçlü artışla desteklenirken, mal ticaretinde daha sınırlı bir büyüme gerçekleşmiştir. Başta Avrupa olmak üzere ana ihracat pazarlarımızda ekonomik faaliyetin kademeli olarak canlanması ve dış talepteki artış, ihracatımıza olumlu yansımıştır. Türkiye, bu dönemde uyguladığı ihracat odaklı politikalar, pazar çeşitlendirme stratejileri ve rekabet gücünü artırmaya yönelik yapısal adımlar sayesinde küresel ticaretteki ivmeden fayda sağlamış, bu doğrultuda ihracatını artırarak dünya mal ihracatındaki payını yüzde 1,07 seviyesinde sürdürmüştür. Bu dönemde mal ihracatımız bir önceki yıla göre yüzde 2,4 oranında artarak 261,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 yılında toplam mal ithalatı, enerji ve altın ithalatındaki aşağı yönlü görünümün de etkisiyle bir önceki yıla göre yüzde 5 oranında düşüş kaydetmiştir. Bu kapsamda, 2024 yılında ithalat, 344 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Seyahat gelirleri ise 2024 yılında yükseliş eğilimini sürdürerek bir önceki yıla göre yüzde 12,5 oranında artışla 56,3 milyar dolar seviyesine yükselmiştir.

Bu gelişmelerin sonucunda, 2024 yılında 10,2 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 0,8 ile OVP (2025-2027) tahmininin altında kalmıştır.

2024 yılında, bir önceki yıla benzer şekilde doğrudan yatırımlar, portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kalemlerinde net sermaye girişleri gerçekleşmiştir. Buna karşılık, net hata ve noksan kalemi kaynaklı sermaye hareketlerinde ise 2024 yılında bir önceki yıla göre net çıkış yönünde artış kaydedilmiştir.

2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki artış da belirleyici olmuştur. 2025 yılı ihracatının yüzde 4,6 oranında artarak 273,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

2025 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,9 oranında artarak 212,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiş olup 2025 yıl genelinde ithalatın yüzde 6,7 oranında artarak 367 milyar dolar seviyesinde kaydedileceği tahmin edilmektedir.

Seyahat gelirleri ise, 2025 yılının ilk 6 ayında yüzde 7,9 oranında artarak 23,8 milyar dolar seviyesine yükselmiş olup yıllıklandırılmış olarak 2024 yılının Haziran ayına göre yüzde 10,5 oranında artışla 58,1 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Yılın kalan aylarında seyahat gelirlerinin ılımlı oranda yükselerek OVP (2025-2027) hedefinin üzerine çıkması ve 2025 yılında 60 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Söz konusu gelişmeler ışığında, cari işlemler açığının 2025 yılında OVP (2025-2027) tahminlerine göre daha düşük seviyede, 22,6 milyar dolar olarak kaydedilmesi öngörülmektedir. 2025 yılı cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 1,4 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 1,7 fazla vermesi öngörülmektedir.

Sıkı para politikasıyla beraber parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi teşvik etmek amacıyla atılan makroihtiyati politika adımları dezenflasyon sürecini desteklemiştir. Bu çerçevede, kredi büyümesi sınırlandırılarak enflasyonla uyumlu seviyelerde seyretmesi sağlanmış ve TL finansal varlık ağırlığı artmaya devam etmiştir. Firmaların yabancı para (YP) kredi riskini azaltmak amacıyla YP kredi büyüme hızına ilişkin sınır tedrici olarak düşürülerek Mart 2025'te aylık yüzde 0,5 seviyesine getirilmiştir. Ayrıca YP kredi büyüme sınırından istisna tutulan kredilerin kapsamı da daraltılmıştır. Söz konusu önlemler neticesinde kur etkisinden arındırılmış ve yıllıklandırılmış YP ticari kredi artışı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 18,4 seviyesine gerilemiştir. Ocak ayında TL kredi büyümesine getirilen sınırların farklılaştırılmasıyla TL/YP kredi değişimleri arasındaki fark TL krediler lehine açılmaya başlamıştır. Ağustos ayı itibarıyla TL ticari kredi artışı



yüzde 32,9 seviyesinde seyretmiştir. Tüketici kredilerinde, makroihtiyati tedbirlerin yanı sıra sıkı finansal koşulların etkisiyle yıl başından itibaren dengelenme süreci gözlenmiştir.

Bankacılık sektörünün takibe dönüşüm oranı, iktisadi faaliyetteki dengelenmeye de bağlı olarak Temmuz 2025 tarihi itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7'den yüzde 2,2'ye yükselmiştir. Bu artışta, tüketici kredileri ve kredi kartlarının alacak bakiyesindeki yükseliş etkili olurken alt kırılıma bakıldığında en fazla artışın ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartı alacak bakiyelerinde gerçekleştiği görülmüştür. Son dönemde yaşanan bu artışa bağlı olarak BDDK, 2024 Eylül ve 2025 Temmuz aylarında, dönem borcu kısmen ya da tamamen ödenmemiş ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartlarına yeniden yapılandırma imkânı getirmiştir. Yapılandırma düzenlemesinin ilerleyen süreçte, tahsili geciken ihtiyaç kredileri ve bireysel kredi kartlarının banka bilançolarının aktif kalitesine yönelik oluşturacağı riski azaltması beklenmektedir. Buna ilaveten ayrılan yüksek karşılık oranları ve bankaların güçlü sermaye yapısı finansal piyasalar açısından riskleri sınırlandırmaktadır.

BDDK'nın, Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplamasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yönde kararı 2025 yılı Ocak ayı itibarıyla uygulanmaya başlanmış, karar sektörün SYR'sinde bir miktar gerilemeye neden olmuştur. Diğer taraftan, uzun süredir nakdi ticari kredilere uygulanmakta olan yüksek risk ağırlıklarına son verilmiş, kararın sektör SYR'si üzerinde artırıcı yönde etkisi olmuştur. Aralık 2024 itibarıyla söz konusu düzenlemelerin öncesinde yüzde 19,7 seviyesinde bulunan sektör SYR'si, Temmuz 2025 tarihi itibarıyla yüzde 18,2 seviyesinde kaydedilmiştir. Söz konusu rasyo, Basel kriterlerine göre belirlenen yüzde 8'lik yasal alt sınırın ve BDDK'nın yüzde 12 olarak belirlediği hedef oranın üzerinde seyretmeye devam etmektedir.

KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025 tarihi itibarıyla toplam KKM bakiyesi geçen yılın aynı dönemine kıyasla 47 milyar dolardan 9,7 milyar dolara gerilemiştir. TL dönüşümlü KKM bakiyesi Aralık 2024 tarihinde sıfırlanmış olup kalan bakiye yalnızca döviz dönüşümlü hesaplardan oluşmaktadır. TL mevduat tercihlerindeki artışla birlikte KKM'den YP mevduata geçişler sınırlı kalmış, TL cinsi mevduatın payı (KKM dâhil) yüzde 62,3'e yükselerek dolarizasyon eğiliminde azalış gözlenmiştir. 23 Ağustos 2025'te KKM hesaplarının açma ve yenileme işlemleri sonlandırılmıştır.

Bankacılık sektörünün likidite göstergeleri, yabancı para pozisyonu ve kaldıraç oranı da sürdürülebilir seviyelerde seyretmekte olup Basel standartlarına uyumlu likidite karşılama oranı yükümlülüğü tüm bankalar tarafından yerine getirilmektedir. Ayrıca bankacılık sisteminin likidite dayanıklılığını artırmada önemli bir adım olan net istikrarlı fonlama oranı uygulaması, sektördeki likidite riskine karşı ilave güvence sağlamıştır.

Finansal istikrarın güçlenmesiyle Şubat 2025 itibarıyla 244 baz puana kadar düşen Türkiye'nin kredi risk primi (CDS), küresel ticarete artan gerilimlerin ve yurt içi gelişmelerin etkisiyle Nisan ayında 378 puan seviyelerinde seyretmiş, devam eden dönemde kaydedilen olumlu gelişmelerle 270 baz puan seviyesinin altına gerilemiştir.

Pay senedi piyasalarında, yılın ilk sekiz ayında yabancı yatırımcı ilgisi geçen yılın aynı dönemine göre toparlanma kaydetmiş ve toplam 1.950 milyon dolar düzeyinde yabancı yatırım girişi olmuştur. Söz konusu dönemde yerli yatırımcı ilgisi ılımlı düzeylerde gerçekleşerek 2025 yılı Ağustos ayı itibarıyla yerli yatırımcı sayısı 6 milyonun üzerinde kaydedilmiştir. BİST 100 Endeksinde ise yılın ilk çeyreğinde 11 bin seviyesine yaklaşılırken ilerleyen dönemlerde küresel piyasalarda yaşanan belirsizliklerin risk iştahını düşürmesine paralel olarak aşağı yönlü hareketler görülmüştür. Buna karşın enflasyonun ve faiz oranlarının gerileyeceği beklentisiyle Endekste tekrar 11 bin puan seviyelerinde yukarı yönlü seyir sürmektedir. Pay senedi piyasalarının arz tarafında ise firmaların özkaynak finansmanını yılın ilk iki ayında gerçekleştirdikleri gözlenmiştir. 2025 yılının ilk altı ayı itibarıyla yapılan 12 adet halka arzın toplam büyüklüğü 28,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası karşılaştırmalarda, Türkiye'nin borçluluk göstergeleri düşük seviyelerde seyretmeye devam etmektedir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) verilerine göre, 2024 yılında kamu borcunun milli gelire oranı bir önceki yıla kıyasla 4,8 puan gerileyerek yüzde 24,8 olmuştur. Bu seviye, gelişmekte olan ülkelerin yüzde 70,5'lik ve gelişmiş ülkelerin yüzde 104,7'lik ortalamalarının oldukça altındadır. Benzer şekilde hanehalkı borçluluğu da uluslararası ortalamaların belirgin biçimde altında seyretmektedir. 2024 yılında Türkiye'de hanehalkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 1,2 puan



düşerek yüzde 9,7'ye gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ortalaması yüzde 46,6, gelişmiş ülkelerin ortalaması ise yüzde 67,0 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'de reel sektör borcunun GSYH'ya oranı da gelişmekte olan ülke ortalamalarının belirgin şekilde altında seyretmiştir. Nitekim 2024 yılı sonunda söz konusu oran, 2023 yılına göre 8,5 puan azalarak yüzde 38,5'e gerilemiştir. Aynı dönemde Çin hariç gelişmekte olan ülkelerde reel sektör borcunun GSYH'ya oranı yüzde 56,5 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca reel sektör firmalarının net döviz pozisyon açığı Haziran 2025 itibarıyla 2024 yıl sonuna göre 38 milyar dolar artış göstermiştir. Bu artışta firmaların yurt içi ve yurt dışı döviz kredilerindeki yükseliş etkili olmuştur. Kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise aynı dönemde gerileyerek 4,5 milyar dolar olarak kaydedilmiştir.

2024 yılında kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 0,3 puan artarak yüzde 5,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı ise 4,6 puan azalış göstererek yüzde 24 düzeyinde gerçekleşmiştir.

2025 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının yüzde 3,6 düzeyinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Depremlerde hasar gören bölgelerin yeniden imarı amacıyla 2025 yılında 489 milyar TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Bu doğrultuda, 2025 yıl sonunda deprem harcamaları hariç bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 2,8 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

2025 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 0,4 puan artması, genel devlet toplam harcamalarının ise 1,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet yatırım harcamalarının 0,2 puan, transfer harcamalarının 0,9 puan azalması öngörülmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 1,5 puan azalarak yüzde 3,1, genel devlet faiz dışı fazlasının ise yüzde 0,3 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2025 yılında kamu kesimi genel dengesinin GSYH'nın yüzde 3,5'i oranında açık vermesi, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise yüzde 24,6 olması beklenmektedir.

2024 yıl sonu TÜFE artış oranı %44,4 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomi yönetimince 2025 yıl sonu TÜFE artış oranının %28,5, 2026 yıl sonu TÜFE artış oranının %16, 2027 yıl sonu TÜFE artış oranının %9, 2028 yıl sonu TÜFE artış oranının %8 olarak gerçekleşmesi hedeflenmiştir.

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

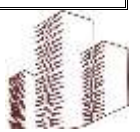
#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

|                 |                                               |                                |                                         |                                    |
|-----------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|
| Yapı tarzı      | Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> | Çelik <input type="checkbox"/> | Yığma <input type="checkbox"/>          | Prefabrik <input type="checkbox"/> |
| İnşaat Nizamı   | Ayrık Nizam                                   | Güvenlik                       | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>       |
| Yapım yılı      | 2023                                          | Otopark                        | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>       |
| Elektrik        | Şebeke                                        | Yüzme Havuzu                   | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>       |
| Su              | Şebeke                                        | Asansör                        | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>       |
| Kanalizasyon    | Şebeke                                        | Yangın Merdiveni               | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>       |
| Doğalgaz        | Şebeke                                        | Dış Cephe                      | Dış Cephe Kaplaması                     |                                    |
| Su Deposu-Hid.  | Var                                           | Çatı Tipi                      | Teras Çatı                              |                                    |
| Yangın Tesisatı | Var                                           | Jeneratör                      | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>       |

#### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,



- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

**4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler**

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Konum Özelliği        | : Konut Bölgesi               |
| Yapılaşma Yoğunluğu   | : % 50                        |
| Çevresel Gelişim Hızı | : Yüksek                      |
| Yapılaşma Türü        | : Parsel Bazlı                |
| İnşaat Tarzı          | : Betonarme, Yığma, Prefabrik |
| İnşaat Nizamı         | : Ayrık                       |
| Yapı Sınıfı           | : 4/A                         |
| Deprem Bölgesi        | : 2. Derece                   |
| Deprem Hasar Durumu   | : Hasarsız                    |
| Onarım/Güçlendirme    | : -                           |
| İskan Belgesi         | : Yok                         |
| Yaşı                  | : 0                           |
| Malzeme Durumu        | : İyi                         |
| İşçilik Durumu        | : İyi                         |
| Elektrik              | : Şebeke                      |
| Su                    | : Şebeke                      |
| Kanalizasyon          | : Şebeke                      |
| Otopark               | : Var                         |
| Asansör               | : Var                         |
| Jeneratör             | : Var                         |
| Güvenlik              | : Var                         |
| Yangın Merdiveni      | : Var                         |

**4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler****Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazın yenilenen bölgede olması
- Prestijli bir proje olması
- Yeni binada yer alması

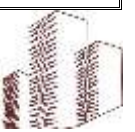
**Olumsuz Etkenler:**

- İnşa halinde olması
- Piyasadaki ekonomik dalgalanmalar

**4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

##### 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

##### 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

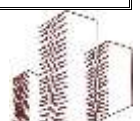
Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

##### 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

##### 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmaz için imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmıştır.



Değerleme konusu taşınmaz için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

- Bölgedeki konutların m<sup>2</sup> birim fiyatının 67.500,-₺/m<sup>2</sup> olduğu ve ticari alanların m<sup>2</sup> birim fiyatının 120.000,-₺/m<sup>2</sup> olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı %74,11 olarak alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, meskenlerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %50 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %55 olacağı baz alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, ticari ünitelerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %50 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %55 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %60 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %40 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki dükkanlarda ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %60 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %40 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %30 olduğu ve iskonto oranının %35 olduğu belirlenmiştir.

Tespit edilen değer, arsanın "Geliştirilmiş Haliyle" yani üzerinde herhangi bir yapı ya da proje olmadan önceki değerini ifade etmektedir. Bu değer, arsanın bulunduğu konum, büyüklük, potansiyel kullanım alanları ve mevcut piyasa koşulları gibi faktörler dikkate alınarak belirlenmiştir. Ancak, bu değer, yalnızca geliştirilmiş arsa olarak değerlendirilmiş olup, arsanın mevcut durumu ve gelecekteki gelişim potansiyeli göz önüne alındığında, **riskler** de önemli bir rol oynamaktadır.

Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Boş Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa veya inşaatı devam eden proje) değeri, tespit edilen **geliştirilmiş arsa değerinden** %30 oranında iskonto yapılmıştır.

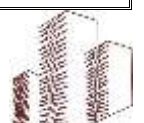
#### 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır. Hesap detayı rapor eklerinde yer almaktadır.

#### 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.

| KONUT EMSAL TABLOSU |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                |                  |                  |                             |                                 |
|---------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| EMSAL NO            | İLAN VEREN Kişi                      | AÇIKLAMA                                                                                                                                                                                                                                       | SATIŞ FİYATI (₺) | SATIŞ FİYATI (₺) | BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> ) |
| 1                   | Realty World Emlak<br>0242 229 88 88 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, bulunan binanın 2. normal katında yer alan 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 49 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 3.350.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 3.350.000 ₺      | 3.250.000 ₺      | 49,00 m <sup>2</sup>        | 66.326,53 ₺/m <sup>2</sup>      |
| 2                   | Zentral Emlak<br>0332 223 80 42      | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, bulunan binanın 3. normal katında yer alan 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 68 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 4.750.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 4.750.000 ₺      | 4.650.000 ₺      | 68,00 m <sup>2</sup>        | 68.382,35 ₺/m <sup>2</sup>      |
| 3                   | Md Emlak                             |                                                                                                                                                                                                                                                | 3.550.000 ₺      | 3.450.000 ₺      | 50,00 m <sup>2</sup>        | 69.000,00 ₺/m <sup>2</sup>      |



|   |                |                                                                                                                                                                                                                                                |             |             |                      |                            |
|---|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------------------|----------------------------|
|   | 0532 571 86 05 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, bulunan binanın 4. normal katında yer alan 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 50 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 3.350.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. |             |             |                      |                            |
| 4 | Riba Emlak     | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, bulunan binanın 1. normal katında yer alan 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 67 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 4.500.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 4.500.000 ₺ | 4.400.000 ₺ | 67,00 m <sup>2</sup> | 65.671,64 ₺/m <sup>2</sup> |
|   | 0551 217 21 01 |                                                                                                                                                                                                                                                |             |             |                      |                            |

| KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU                       |                            |                            |                            |                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| EMSAL NO                                          | EMSAL-1                    | EMSAL-2                    | EMSAL-3                    | EMSAL-4                    |
| EMSAL DURUMU                                      | SATILIK                    | SATILIK                    | SATILIK                    | SATILIK                    |
| NİTELİK                                           | KONUT                      | KONUT                      | KONUT                      | KONUT                      |
| İLANA VEREN KİŞİ                                  | Realty World Emlak         | Zentral Emlak              | Md Emlak                   | Riba Emlak                 |
| İLANA VEREN TELEFON NO                            | 0242 229 88 88             | 0332 223 80 42             | 0532 571 86 05             | 0551 217 21 01             |
| DAİRE TİPİ                                        | 3+1                        | 3+1                        | 1+1                        | 2+1                        |
| SATIŞ FİYATI ( ₺ )                                | 3.350.000 ₺                | 4.750.000 ₺                | 3.550.000 ₺                | 4.500.000 ₺                |
| PAZARLIK ORANI                                    | 3%                         | 2%                         | 3%                         | 2%                         |
| PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )                      | 3.250.000 ₺                | 4.650.000 ₺                | 3.450.000 ₺                | 4.400.000 ₺                |
| BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )                      | 49,00 m <sup>2</sup>       | 68,00 m <sup>2</sup>       | 50,00 m <sup>2</sup>       | 67,00 m <sup>2</sup>       |
| BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )                  | 66.326,53 ₺/m <sup>2</sup> | 68.382,35 ₺/m <sup>2</sup> | 69.000,00 ₺/m <sup>2</sup> | 65.671,64 ₺/m <sup>2</sup> |
| İÇ DEKORASYON DURUMU                              | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     |
| İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ                          | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| ALAN BÜYÜKLÜĞÜ                                    | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     |
| ALAN DÜZELTMESİ                                   | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| YAPI YAŞI DURUMU                                  | YENİ                       | YENİ                       | YENİ                       | YENİ                       |
| YAPI YAŞI DÜZELTMESİ                              | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| KAT DURUMU                                        | ARA KAT                    | ARA KAT                    | ARA KAT                    | ARA KAT                    |
| KAT DÜZELTMESİ                                    | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| KONUM DURUMU                                      | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     |
| KONUM DÜZELTMESİ                                  | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| TOPLAM DÜZELTME ORANI                             | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> ) | 66.326,53 ₺/m <sup>2</sup> | 68.382,35 ₺/m <sup>2</sup> | 69.000,00 ₺/m <sup>2</sup> | 65.671,64 ₺/m <sup>2</sup> |
| ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )         | 67.345,13 ₺/m <sup>2</sup> |                            |                            |                            |

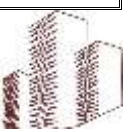
| ARSA EMSAL TABLOSU |                 |                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                       |                              |                                  |
|--------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|
| EMSAL NO           | İLÂN VEREN KİŞİ | AÇIKLAMA                                                                                                                                                                                                                        | SATIŞ FİYATI ( ₺ ) | PAZARLIK FİYATI ( ₺ ) | BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> ) | BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> ) |
| 1                  | The Time Emlak  | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan Konut imarlı, Hmax: 3 kat yapılaşma koşullarına sahip 970 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 35.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.              | 35.000.000 ₺       | 32.500.000 ₺          | 970,00 m <sup>2</sup>        | 33.505,15 ₺/m <sup>2</sup>       |
|                    | 0552 939 90 40  |                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                       |                              |                                  |
| 2                  | Acc Homes Emlak | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan Konut + Ticaret imarlı, Hmax: 5 kat yapılaşma koşullarına sahip 5.500 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 165.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 165.000.000 ₺      | 160.000.000 ₺         | 5.500,00 m <sup>2</sup>      | 29.090,91 ₺/m <sup>2</sup>       |
|                    | 0532 403 18 86  |                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                       |                              |                                  |
| 3                  | Sahibinden      | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan Konut imarlı, Hmax: 3 kat yapılaşma koşullarına sahip 1.559 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 59.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.            | 59.000.000 ₺       | 55.000.000 ₺          | 1.559,00 m <sup>2</sup>      | 35.279,03 ₺/m <sup>2</sup>       |
|                    | 0531 312 62 91  |                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                       |                              |                                  |
| 4                  | Acc Homes Emlak | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan Konut imarlı, Hmax: 5 kat yapılaşma koşullarına sahip 3.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 35.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.            | 100.000.000 ₺      | 90.000.000 ₺          | 3.000,00 m <sup>2</sup>      | 30.000,00 ₺/m <sup>2</sup>       |
|                    | 0532 403 18 86  |                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                       |                              |                                  |



| ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU                        |                            |                            |                            |                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| EMSAL NO                                          | EMSAL-1                    | EMSAL-2                    | EMSAL-3                    | EMSAL-4                    |
| EMSAL DURUMU                                      | SATILIK                    | SATILIK                    | SATILIK                    | SATILIK                    |
| NİTELİK                                           | ARSA                       | ARSA                       | ARSA                       | ARSA                       |
| İLANA VEREN KİŞİ                                  | The Time Emlak             | Acc Homes Emlak            | Sahibinden                 | Acc Homes Emlak            |
| İLANA VEREN TELEFON NO                            | 0552 939 90 40             | 0532 403 18 86             | 0531 312 62 91             | 0532 403 18 86             |
| İMAR DURUMU                                       | KONUT                      | KONUT                      | KONUT+TİCARET              | KONUT                      |
| SATIŞ FİYATI ( ₺ )                                | 35.000.000 ₺               | 165.000.000 ₺              | 59.000.000 ₺               | 100.000.000 ₺              |
| PAZARLIK ORANI                                    | 10%                        | 10%                        | 10%                        | 10%                        |
| PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )                      | 32.500.000 ₺               | 148.500.000 ₺              | 53.100.000 ₺               | 90.000.000 ₺               |
| ARAZİ ALANI ( m <sup>2</sup> )                    | 970,00 m <sup>2</sup>      | 5.500,00 m <sup>2</sup>    | 1.559,00 m <sup>2</sup>    | 3.000,00 m <sup>2</sup>    |
| BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )                  | 33.505,15 ₺/m <sup>2</sup> | 27.000,00 ₺/m <sup>2</sup> | 34.060,30 ₺/m <sup>2</sup> | 30.000,00 ₺/m <sup>2</sup> |
| TOPOĞRAFİK DURUMU                                 | DÜZ                        | DÜZ                        | DÜZ                        | DÜZ                        |
| TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMEŞİ                       | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| ALAN BÜYÜKLÜĞÜ                                    | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     |
| ALAN DÜZELTMEŞİ                                   | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| YAPILAŞMA DURUMU                                  | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     |
| YAPILAŞMA DÜZELTMEŞİ                              | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| LEJANT DURUMU                                     | KÖTÜ                       | KÖTÜ                       | KÖTÜ                       | KÖTÜ                       |
| LEJANT DÜZELTMEŞİ                                 | 15%                        | 15%                        | 25%                        | 15%                        |
| KONUM DURUMU                                      | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     |
| KONUM DÜZELTMEŞİ                                  | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| TOPLAM DÜZELTME ORANI                             | 15%                        | 15%                        | 25%                        | 15%                        |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> ) | 38.530,93 ₺/m <sup>2</sup> | 31.050,00 ₺/m <sup>2</sup> | 42.575,37 ₺/m <sup>2</sup> | 34.500,00 ₺/m <sup>2</sup> |
| ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )         | 36.664,07 ₺/m <sup>2</sup> |                            |                            |                            |

| DÜKKAN EMSAL TABLOSU |                                |                                                                                                                                                                                               |                    |                       |                              |                                  |
|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|
| EMSAL NO             | İLÂN VEREN KİŞİ                | AÇIKLAMA                                                                                                                                                                                      | SATIŞ FİYATI ( ₺ ) | PAZARLIK FİYATI ( ₺ ) | BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> ) | BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> ) |
| 1                    | Dnc Emlak<br>0532 638 51 71    | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, zemin kat 120 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanı bulunan dükkân 16.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 16.000.000 ₺       | 15.000.000 ₺          | 120,00 m <sup>2</sup>        | 125.000,00 ₺/m <sup>2</sup>      |
| 2                    | Turfan Emlak<br>0532 577 90 83 | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, zemin kat 115 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanı bulunan dükkân 15.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 15.000.000 ₺       | 14.250.000 ₺          | 115,00 m <sup>2</sup>        | 123.913,04 ₺/m <sup>2</sup>      |
| 3                    | Cengiz Emlak<br>0546 725 14 53 | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, zemin kat 85 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanı bulunan dükkân 10.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.  | 10.000.000 ₺       | 9.500.000 ₺           | 85,00 m <sup>2</sup>         | 111.764,71 ₺/m <sup>2</sup>      |
| 4                    | Mes Emlak<br>0552 943 87 06    | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, zemin kat 170 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanı bulunan dükkân 22.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 22.000.000 ₺       | 21.000.000 ₺          | 170,00 m <sup>2</sup>        | 123.529,41 ₺/m <sup>2</sup>      |

| DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU                |                       |                       |                      |                       |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| EMSAL NO                                    | EMSAL-1               | EMSAL-2               | EMSAL-3              | EMSAL-4               |
| EMSAL DURUMU                                | SATILIK               | SATILIK               | SATILIK              | SATILIK               |
| NİTELİK                                     | DÜKKAN                | DÜKKAN                | DÜKKAN               | DÜKKAN                |
| İLANA VEREN KİŞİ                            | Dnc Emlak             | Turfan Emlak          | Cengiz Emlak         | Mes Emlak             |
| İLANA VEREN TELEFON NO                      | 0532 638 51 71        | 0532 577 90 83        | 0546 725 14 53       | 0552 943 87 06        |
| DÜKKAN TİPİ                                 | TEK KAT               | TEK KAT               | TEK KAT              | TEK KAT               |
| SATIŞ FİYATI ( ₺ )                          | 16.000.000 ₺          | 15.000.000 ₺          | 10.000.000 ₺         | 22.000.000 ₺          |
| PAZARLIK ORANI                              | 7%                    | 5%                    | 5%                   | 5%                    |
| PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )                | 15.000.000 ₺          | 14.250.000 ₺          | 9.500.000 ₺          | 21.000.000 ₺          |
| TOPLAM BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )         | 120,00 m <sup>2</sup> | 115,00 m <sup>2</sup> | 85,00 m <sup>2</sup> | 170,00 m <sup>2</sup> |
| BODRUM KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/5 ) | 0,00 m <sup>2</sup>   | 0,00 m <sup>2</sup>   | 0,00 m <sup>2</sup>  | 0,00 m <sup>2</sup>   |



|                                                   |                             |                             |                             |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ZEMİN KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/1 )        | 120,00 m <sup>2</sup>       | 115,00 m <sup>2</sup>       | 85,00 m <sup>2</sup>        | 170,00 m <sup>2</sup>       |
| ASMA KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/3 )         | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| 1. KAT ALANI ( 1/3 )                              | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN                           | 120 m <sup>2</sup>          | 115 m <sup>2</sup>          | 85 m <sup>2</sup>           | 170 m <sup>2</sup>          |
| BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )                  | 125.000,00 ₺/m <sup>2</sup> | 123.913,04 ₺/m <sup>2</sup> | 111.764,71 ₺/m <sup>2</sup> | 123.529,41 ₺/m <sup>2</sup> |
| İÇ DEKORASYON DURUMU                              | BENZER                      | BENZER                      | BENZER                      | BAKIMLI                     |
| İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          | -5%                         |
| ALAN BÜYÜKLÜĞÜ                                    | BENZER                      | BENZER                      | BENZER                      | BENZER                      |
| ALAN DÜZELTMESİ                                   | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| YAPI YAŞI DURUMU                                  | BENZER                      | BENZER                      | BENZER                      | BENZER                      |
| YAPI YAŞI DÜZELTMESİ                              | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| CEPHE DURUMU                                      | CADDE CEPHE                 | CADDE CEPHE                 | CADDE CEPHE                 | CADDE CEPHE                 |
| CEPHE DÜZELTMESİ                                  | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| TİCARİ POTANSİYEL DURUMU                          | BENZER                      | BENZER                      | BENZER                      | BENZER                      |
| TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ                      | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| TOPLAM DÜZELTME ORANI                             | 0%                          | 0%                          | 0%                          | -5%                         |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> ) | 125.000,00 ₺/m <sup>2</sup> | 123.913,04 ₺/m <sup>2</sup> | 111.764,71 ₺/m <sup>2</sup> | 117.352,94 ₺/m <sup>2</sup> |
| ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )         | 119.507,67 ₺/m <sup>2</sup> |                             |                             |                             |

#### 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

#### 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

#### 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

#### 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazın imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

#### 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

#### 4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Taşınmazın yer aldığı il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40 ile %55 arasında değişebildiği, hasılat paylaşımı modelinde ise girişimci kar beklentisinin genellikle %50 seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar, taşınmazın büyüklüğü, yapılacak projenin kapsamı, toplam getiri potansiyeli ve projenin niteliği gibi faktörlerden etkilenmektedir. Ayrıca, projenin lokasyonu da bu oranlar üzerinde önemli bir etkiye sahiptir; örneğin, daha merkezi veya cazip bölgelerdeki taşınmaz, daha yüksek kat karşılığı oranları veya daha yüksek kar beklentileriyle değerlendirilebilmektedir. Taşınmazın konumu, altyapı olanakları ve çevredeki gelişmeler gibi unsurlar, projenin getirisini etkileyen temel faktörlerdir. Bunun yanı sıra, projenin büyüklüğü ve karmaşıklığı, yani inşa edilecek yapının niteliği ve ölçeği, girişimcinin kar beklentisini doğrudan etkileyebilir. Özetle, bu oranlar, taşınmazın özelliklerine ve proje detaylarına göre farklılık göstererek, her bir proje için özelleştirilmiş bir değerlendirme gerektirmektedir.



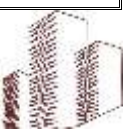
## Bölüm 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

### 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

### 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parseller üzerinde izin belgeleri alınmış yapılar mevcuttur. Parselin imar uygulama işlemleri tamamlanmıştır.

### 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının;

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 vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir."

b) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır."

ç ) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz."

30.maddesi 1.fıkrasının;

"Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı



olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. “

bendi gereği taşınmazın “Proje” başlığı altında GYO portföyde bulundurulabilir.

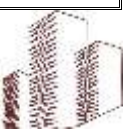


## Bölüm 6

### SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 6. SONUÇ

### 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

### 6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

#### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

#### Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

### 6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

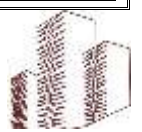
Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza;

| PROJE DEĞERİ                                                                                                     |                     |                   |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| NİTELİK                                                                                                          | DEĞER               | USD               | EURO             |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri                                                                | 4.083.507.126,00 ₺  | 94.956.669,65 \$  | 80.669.995,91 €  |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                                                | 4.900.208.551,20 ₺  | 113.948.003,58 \$ | 96.803.995,09 €  |
| Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri                                        | 2.423.300.166,00 ₺  | 56.350.706,94 \$  | 47.872.480,31 €  |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri                                                                 | 14.862.026.398,41 ₺ | 345.597.176,03 \$ | 293.600.469,35 € |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri                                | 4.458.607.919,52 ₺  | 85.476.754,20 \$  | 73.889.194,68 €  |
| Merkez bankasının 30.12.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır. |                     | 43,0039 ₺         | 50,6199 €        |

### 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2025 tarihinde 77 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

|                                                                                         |                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Fatih Orkun SAKALLI<br>Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 407060) | Çetin BEĞİÇ<br>Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400479) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|



## EKLER

- ✚ EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ✚ TAKYİDAT BELGESİ
- ✚ İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ✚ SAHA FOTOĞRAFLARI
- ✚ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ✚ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

