



# **TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU**

**HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ  
TUZLA İLÇESİ MERKEZ  
MAHALLESİ  
0 ADA 8226 PARSELDE YER ALAN  
DAİRE VASIFLI TAŞINMAZIN  
"DEĞERLEME RAPORU"  
30.06.2026**

## **UYGUNLUK BEYANIMIZ**

### **Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## İÇİNDEKİLER

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 1.       | RAPOR ÖZETİ .....  | 4  |
| 2.       | RAPOR BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 3.       | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....  | 5  |
| 4.       | GENEL ANALİZ VE VERİLER .....  | 6  |
| 4.1.     | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....   | 6  |
| 4.2.     | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....  | 6  |
| 5.       | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....   | 29 |
| 5.1.     | GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, .....  | 29 |
| 5.2.     | GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....  | 30 |
| 5.2.1.   | GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....   | 30 |
| 5.2.2.   | GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....   | 31 |
| 5.3.     | GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....  | 31 |
| 5.3.1.   | TAPU İNCELEMELERİ.....   | 31 |
| 5.3.1.1. | TAPU KAYITLARI .....   | 31 |
| 5.3.1.2. | TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....  | 32 |
| 5.3.2.   | BELEDİYE İNCELEMESİ .....  | 33 |
| 5.3.2.1. | İMAR DURUMU .....  | 33 |
| 5.3.2.2. | İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....   | 33 |
| 5.3.2.3. | ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....  | 33 |
| 5.3.2.4. | YAPI DENETİM FİRMASI.....  | 33 |
| 5.3.3.   | SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....   | 33 |
| 5.4.     | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....  | 34 |
| 6.       | DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....   | 34 |
| 6.1.     | DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....  | 34 |
| 6.2.     | DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....   | 37 |
| 6.3.     | TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....   | 37 |
| 6.4.     | DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....   | 37 |
| 6.5.     | DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....  | 38 |
| 6.6.     | SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....   | 39 |
| 6.6.1.   | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....  | 21 |
| 6.6.2.   | MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....  | 21 |
| 6.6.3.   | GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....  | 21 |
| 6.7.     | KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....   | 21 |
| 6.8.     | GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....  | 21 |
| 6.9.     | EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 21 |
| 6.10.    | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....   | 21 |
| 6.11.    | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....  | 21 |
| 7.       | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....  | 21 |
| 7.1.     | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....   | 21 |
| 7.2.     | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....   | 21 |
| 7.3.     | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....       | 21 |
| 7.4.     | DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ..... | 22 |
| 8.       | SONUÇ.....   | 22 |
| 8.1.     | SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....  | 22 |
| 8.2.     | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....  | 22 |

## 1. RAPOR ÖZETİ

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN TÜRÜ</b>     | : | İSTANBUL İli, TUZLA İlçesi, MERKEZ Mahallesinde Yer Alan:<br>0 Ada, 8226 Parselde kain, D Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı dairenin kıymet takdiri.                        |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | : | İSTANBUL İli, TUZLA İlçesi, MERKEZ Mahallesinde Yer Alan:<br>0 Ada, 8226 Parselde kain, D Blok, 1.bodrum kat, 1 bağımsız bölüm numaralı , 253 m <sup>2</sup> alanlı daire |
| <b>TAŞINMAZLARIN İMAR DURUMU</b>         | : | 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.  |
| <b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>   | : | Emsal Karşılaştırma Yöntemi   |
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ/NUMARASI</b>          | : | 26.01.2026 /  |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>               | : | <b>KDV HARİÇ: 162.000.000-TL</b><br><b>KDV DAHİL: 194.400.000-TL</b>  |
| <b>TESPİT EDİLEN KİRA DEĞERİ</b>         | : | <b>575.000.-TL/ay</b>   |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|                                       |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                 | : | 30.06.2026  |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>               | : | 2026_ÖZL_53   |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>               | : | 25.06.2026  |
| <b>RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ</b> | : | Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazlarının güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır. |
| <b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>   | : | İSTANBUL İli, TUZLA İlçesi, MERKEZ Mahallesinde Yer Alan, 0 Ada, 8226 Parselde kain, D Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı dairenin kıymet takdiri.                           |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>              | : | <b>HÜSEYİN ELGÜN (SPK Lisans No: 405913)</b><br>Değerleme Uzmanı  |
| <b>DEĞERLEME UZMANI / DENETMEN</b>    | : | <b>MELİH ŞENTÜRK (SPK Lisans No: 405654)</b><br>Değerleme Uzmanı / Denetmen   |
| <b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>       | : | <b>MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK (SPK Lisans No: 403778)</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı  |

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

**ŞİRKETİN UNVANI** : A.R.E.A. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve  
DANIŞMANLIK A.Ş.  
**ŞİRKETİN ADRESİ** : Hilal Mahallesi, Sukarno Caddesi, No: 9/6 Çankaya/ANKARA

**MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş.

Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, İstanbul Finans Merkezi  
Halk Ofis Kuleleri, B Blok, No:28/51 Ümraniye / İSTANBUL  
için hazırlanmıştır.

**MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve  
VARSA GETİRİLEN  
SINIRLAMALAR** : İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların  
güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası  
mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken  
asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması  
olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama  
bulunmamaktadır.

#### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

##### 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

###### İSTANBUL İLİ



###### TUZLA İLÇESİ SINIRLARI



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve kültürel açıdan zengin şehri olup, tarih boyunca pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış bir metropol şehridir. İstanbul'un coğrafi yapısı, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde, Karadeniz'in kuzeydoğusunda, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda ve Ege Denizi'nin kuzeybatısında stratejik bir konumda yer alır. Bu benzersiz coğrafi konum, tarih boyunca İstanbul'u önemli bir kara ve deniz ticaret yolu kavşağı haline getirmiştir. Şehir, Boğaziçi ve Çanakkale Boğazları ile çevrili olan bir yarımada konumlanmıştır, bu durum ise şehre hem denizden hem de karadan erişimi mümkün kılar. Toprakları genellikle engebelidir ve kuzeydeki Karadeniz kıyılarından, güneydeki Marmara kıyılarına kadar farklı iklim ve bitki örtüsüne sahiptir.

İstanbul'un coğrafi konumu, tarihi boyunca pek çok medeniyetin ve kültürün kesişim noktası olmasını sağlamıştır. Aynı zamanda, Boğaziçi'nin etkileyici manzarası ve su yollarının sağladığı stratejik avantajlar, şehrin ekonomik ve kültürel zenginliğine katkıda bulunmuştur. Coğrafi olarak çeşitlilik arz eden bu alan, tarım, ticaret ve deniz taşımacılığı gibi sektörlerdeki faaliyetlerin çeşitlenmesine olanak tanır. Şehir, kara ve deniz yollarının kesişim

noktasında bulunması nedeniyle tarih boyunca birçok farklı medeniyetin hüküm sürdüğü, kültürlerin birleştiği ve ticaretin canlı olduğu bir merkez olmuştur. İstanbul'un coğrafi özellikleri, şehrin sadece Türkiye'nin değil, aynı zamanda dünya genelindeki önemini belirleyen temel faktörlerden biridir.

İstanbul'un ekonomik yapısı, Türkiye'nin önde gelen ekonomik merkezlerinden birini oluşturarak, çeşitli sektörlerdeki yoğun faaliyetleri ve dinamizmi yansıtmaktadır. Finans, ticaret, turizm, inşaat ve sanayi alanlarında gerçekleşen gelişmeler, İstanbul'u bir ekonomik güç merkezi haline getirmiştir. Finans sektörü, Levent ve Maslak gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenleri ve uluslararası bankaları içermektedir. Bu bölgeler, Türkiye'nin ve bölgenin finansal karar alma merkezleri olarak önemli bir rol oynamaktadır.

İstanbul, turizm açısından da büyük bir potansiyele sahiptir. Tarihi zenginlikleri, kültürel çeşitliliği ve benzersiz atmosferi, yıl boyunca ziyaretçileri cezbetmektedir. Kapalıçarşı, Ayasofya, Topkapı Sarayı gibi önemli turistik yerler, şehrin turizm gelirlerini artıran ana unsurlardır. Ayrıca, modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve eğlence sektörü de turizmin gelişimine katkıda bulunur.

İstanbul'un sanayi sektörü, özellikle tekstil, otomotiv, elektronik ve gıda gibi alanlarda faaliyet gösteren bir dizi endüstriyel tesis içermektedir. Bu sektörler, şehirde istihdamı artırır ve ekonomik çeşitliliği destekler. Ayrıca, İstanbul Limanı, Türkiye'nin en büyük ve en işlek limanlarından biridir, bu da dış ticaretin canlılığına önemli bir katkı sağlar. İstanbul'un ekonomik başarısında eğitim de kritik bir rol oynamaktadır. Şehir, birçok ünlü üniversite ve araştırma kurumuna ev sahipliği yapar. Bu kurumlar, nitelikli işgücünün yetişmesine ve teknolojik gelişmeye katkıda bulunarak şehrin ekonomik rekabet gücünü artırır. Ancak, bu ekonomik dinamizm ve büyüme beraberinde bazı zorlukları da getirmiştir. Artan nüfus ve ekonomik faaliyet, altyapı ihtiyaçlarını artırarak ulaşım, konut ve çevresel sürdürülebilirlik gibi konularda yeni meydan okumalar ortaya çıkarmaktadır. İstanbul, bu zorluklarla başa çıkarken, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir ekonomik büyüme stratejisi geliştirmeye odaklanmaktadır.

İstanbul'un sosyo-kültürel yapısı, zengin tarihî mirası ve çeşitli kültürel dokusu ile dikkat çeken bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, uzun bir tarih boyunca farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmış olup, bu durum, kentte çok katmanlı bir kültürel mirasın oluşmasına neden olmuştur. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii gibi tarihi yapılar, Osmanlı İmparatorluğu'nun izlerini taşıyan başlıca turistik mekanlardır ve ziyaretçilere geçmişin görkemini yaşama şansı tanır. Modern İstanbul, sanat galerileri, müzeler, tiyatrolar ve konser salonları ile kültürel çeşitliliğini sürdürür. İstanbul Modern, Pera Müzesi ve Sakıp Sabancı Müzesi gibi çağdaş sanat galerileri, şehrin sanatsal canlılığını yansıtarak yerel ve uluslararası sanatçılara ev sahipliği yapar. Ayrıca, İstanbul Bienali ve Film Festivali gibi uluslararası etkinlikler, şehri kültür ve sanat dünyasının önemli bir parçası haline getirir. İstanbul'un çok kültürlü nüfusu, farklı etnik grupları, dinleri ve dilleri bir araya getirir. Türk, Kürt, Arap, Rum, Ermeni gibi farklı etnik gruplar yanı sıra Müslüman, Hristiyan ve Musevi gibi çeşitli dini inançları barındırır. Bu çoklu kültürel yapı, şehirdeki yaşamın dinamik ve renkli olmasını sağlar. Sosyal yaşamda kahvehane kültürü, çay bahçeleri ve geleneksel pazarlar gibi unsurlar, İstanbul'un sosyal dokusunu oluşturan önemli öğelerdir. Aynı zamanda, mahalleler arası dayanışma ve komşuluk ilişkileri de şehirdeki günlük yaşamın önemli bir parçasıdır. Ancak, şehirdeki hızlı kentsel dönüşüm ve büyüme, geleneksel ve modern değerler arasında bir denge kurma çabalarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul, sosyal ve kültürel zenginliğini koruyarak, aynı zamanda modernleşme ve küreselleşme etkisi altında şekillenen toplumsal dinamiklere uyum sağlama çabasında olan dinamik bir metropol olarak öne çıkmaktadır.

İstanbul'un yapılaşma durumu, tarihi ve modern unsurların etkileşimiyle şekillenen çeşitli yapı tiplerini içermektedir. Boğaz kıyısında yükselen modern gökdelenler, iş ve finans merkezlerini temsil ederken, tarihi yarımada da yer alan Osmanlı dönemi konutları, camiler ve çarşılar, şehrin tarihî kimliğini korumaktadır. Şehir, bu benzersiz yapılaşma özelliği ile hem geleneksel hem de çağdaş mimariye ev sahipliği yapmaktadır. Özellikle Levent, Maslak ve Ataşehir gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenler, İstanbul'u modern bir metropol haline getirirken, Karaköy, Eminönü ve Beyoğlu gibi bölgelerdeki tarihi dokular, geçmişin izlerini günümüze taşır. Tarihi ahşap konutlardan saraylara, modern rezidanslardan endüstriyel komplekslere kadar geniş bir yapı çeşitliliği gözlemlenir. Kent içindeki yapılaşma, gecekondu bölgelerinden planlı konut alanlarına kadar geniş bir yelpazede yer alır. Günümüzde, İstanbul'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, eski yapıları modern konutlara dönüştürme çabasını yansıtarak, şehirdeki yaşam standartlarını ve çevresel kaliteyi artırmayı hedefler. Ancak, bu dönüşüm süreci sıklıkla tartışmalıdır, çünkü tarihi dokunun ve yerel kimliğin korunması ile modernleşme ve yeniden yapılanma arasında denge sağlamak zorlu bir görevdir. Şehrin, hem geçmişini yansıtan tarihi yapılarını koruma amacını taşıırken, aynı zamanda geleceğe yönelik sürdürülebilir kentsel planlama ve mimari projelerin uygulanmasını da içerir. Şehir, bu dengeyi sağlama çabası içinde, tarihî mirasını gelecek nesillere aktarırken, aynı zamanda çağdaş bir metropol olarak kendini güncellemeye devam etmektedir.

İstanbul'un eğitim sistemi, çeşitli prestijli üniversitelere, lise ve ilkokullara ev sahipliği yaparak şehrin eğitimdeki zenginliğini ve çeşitliliğini yansıtmaktadır. Boğaziçi Üniversitesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi gibi ulusal ve uluslararası alanda tanınan yükseköğretim kurumları, mühendislik, bilim, sanat ve sosyal bilimler alanlarında kaliteli eğitim sunmaktadır. Ayrıca, Koç Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi özel üniversiteler de kentin eğitim portföyünü zenginleştirmektedir. Şehirdeki eğitim kurumları, öğrencilere geniş bir yelpazede eğitim fırsatları sunmaktadır. Fen liseleri, sosyal bilimler liseleri, mesleki ve teknik okullar, sanat ve spor liseleri gibi çeşitli liseler, öğrencilere ilgi alanlarına uygun özel eğitim imkânları sunmaktadır. İstanbul ayrıca, yabancı dil ağırlıklı eğitim veren okullarıyla da öne çıkar, bu da öğrencilere küresel bir bakış açısı kazandırır. Şehirdeki eğitimde sadece üniversiteler değil, aynı zamanda ilkokul ve ortaokullar da önemli bir role sahiptir. Kamu okulları yanı sıra özel okullar da kaliteli bir eğitim sunar. Eğitimdeki bu çeşitlilik, öğrencilere farklı alanlarda uzmanlaşma ve kariyer hedeflerine uygun bir eğitim alma imkânı tanır. İstanbul'un eğitim sistemi, sadece akademik başarıları değil, aynı zamanda öğrencilere kültürel, sanatsal ve sportif faaliyetlerde de katılım fırsatları sunarak bireylerin çok yönlü gelişimine odaklanır. Şehirdeki kütüphaneler, müzeler, sanat galerileri ve spor tesisleri, öğrencilere geniş bir eğitim çerçevesi sunar. Ancak, şehirdeki eğitim sistemine yönelik bazı zorluklar da vardır. Yoğun nüfus ve altyapı sorunları, özellikle bazı bölgelerde eğitim kalitesini etkileyebilir. Bu nedenle, İstanbul'daki eğitim sistemi sürekli olarak geliştirilmekte ve şehirdeki eğitim olanakları genişletilmeye çalışılmaktadır.

İstanbul'un iklimi, coğrafi konumu nedeniyle kara iklimi etkisi altındadır. Kışlar genellikle soğuk ve yağışlı geçer, sıcaklık sıklıkla 0°C'nin altına düşerken, kar yağışlarına da sıkça rastlanır. Bahar ayları, ılıman bir geçiş dönemini temsil eder ve yeşilliklerin canlanmasına tanıklık eder. Yaz ayları ise genellikle sıcak ve kurak geçer, sıcaklık 30°C'nin üzerine çıkabilir. Özellikle Temmuz ve Ağustos aylarında, sıcak ve nemli bir hava hakimdir. Sonbahar, tekrar ılıman bir dönemle başlar ancak Ekim ayı itibarıyla hava soğumaya başlar ve yağışlar artar. Boğazlar, iklimi dengeleyen bir etken olarak görev yapar. Kışın ılımanlık, yazın ise sıcaklığı hafifletir. İstanbul'un iklimi, şehrin tarih boyunca farklı kültürlerin ve medeniyetlerin etkileşimine tanıklık etmesine rağmen, mevsim geçişlerini belirgin bir şekilde yansıtarak şehre karakteristik bir atmosfer katar.

İstanbul'un ulaşım ağı, kapsamlı ve çeşitlilik arz eden bir yapıya sahiptir, şehrin büyüklüğü ve nüfusu göz önüne alındığında bu ağın önemi bir kat daha artmaktadır. Kara yolu ulaşımında, Boğaz köprüleri ve tüneller şehir içi ulaşımı büyük ölçüde kolaylaştırmaktadır. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan bu köprüler, trafik akışını dengeleyerek şehir içindeki hareketliliği artırır. Deniz yolu ulaşımında, deniz otobüsleri ve feribotlar, Boğaz'ın sunduğu su yollarını kullanarak şehir içi ve şehirlerarası ulaşımı hızlandırır. Boğaz'ın kuzeyi ve güneyi arasında sıklıkla yapılan deniz seyahatleri, günlük hayatta etkin olarak kullanılmaktadır. Hava yolu ulaşımında, İstanbul Havalimanı şehri dünya genelindeki birçok noktaya bağlayarak uluslararası ve iç hat uçuşlarına ev sahipliği yapar. Modern terminalleri, gelişmiş teknolojik alt yapısı ve geniş uçuş ağı ile İstanbul Havalimanı, şehrin küresel ölçekte bir ulaşım merkezi olmasına olanak sağlar. Ayrıca, şehir içi ulaşımında metrobüs, metro, tramvay ve otobüs hatları gibi toplu taşıma araçları da yoğun bir şekilde kullanılarak şehir trafiğini rahatlatmaya yönelik çözümler sunar. İstanbul'daki sürekli ulaşım projeleri, şehirdeki hareketliliği daha verimli ve sürdürülebilir hale getirme hedefiyle planlanmaktadır. Bu, İstanbul'un günlük yaşamında ulaşımın etkin ve çeşitli bir şekilde kullanılmasını sağlar, şehir sakinlerine ve ziyaretçilere geniş bir ulaşım seçeneği yelpazesi sunar.

İstanbul'un demografik yapısı, şehrin tarihsel, kültürel ve ekonomik çeşitliliğini yansıtan bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, Türk, Kürt, Arap, Rum, Gürcü, Ermeni ve diğer çeşitli etnik gruplara ev sahipliği yapmaktadır. Bu çok kültürlü atmosfer, İstanbul'u farklı inanç, dil ve geleneklere sahip bireyleri bir araya getiren bir mozaik haline getirir. Şehir, Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olması nedeniyle tarih boyunca pek çok göç dalgasına maruz kalmıştır. Bu durum, İstanbul'u sadece etnik açıdan değil, aynı zamanda dini ve kültürel çeşitlilik açısından da zenginleştirmiştir. Göçün yanı sıra, İstanbul'un demografik yapısını etkileyen bir diğer faktör de nüfus yoğunluğudur. Şehir, Türkiye'nin en kalabalık metropolüdür ve bu durum, farklı sosyo-ekonomik sınıflardan, yaş gruplarından ve meslek gruplarından gelen geniş bir nüfusu içermektedir. İstanbul'un demografik çeşitliliği, şehirdeki yaşam tarzını, kültürel etkileşimi ve toplumsal dinamikleri etkiler, aynı zamanda ekonomik kalkınmaya ve kültürel zenginliğe de katkı sağlar. Gelişen ekonomik olanaklar, kültürel etkileşim ve eğitim imkânları, İstanbul'u çeşitli alanlardan insanları çekmektedir. Şehir, genç nüfusun ve profesyonellerin yanı sıra emeklilerin ve sanatçıların da tercih ettiği bir yer haline gelmiştir. Ancak, bu hızlı nüfus artışı ve çeşitliliği beraberinde getirirken, altyapı, ulaşım ve konut gibi kentsel sorunların yönetimi konusunda da yeni zorluklar doğurmaktadır. İstanbul'un demografik yapısındaki bu dinamizm, şehrin gelecekteki sosyal ve ekonomik gelişimini etkileyen önemli bir faktördür.

## TUZLA İLÇESİ MAHALLELERİ:



**Tuzla**, İstanbul ilinin en güneydoğusunda bulunan ilçesi ve banliyösüdür. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersaneler bölgesi Tuzla'da bulunmaktadır.

20 Ocak 1954'te idarî olarak Gebze'den ayrılarak Kartal ilçesine bağlanmıştır. 1980'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir. Günümüzde Tuzla, Türkiye'nin en büyük tersanelerine ev sahipliği yapmaktadır.

Osmanlı Devleti Dönemi öncesinde bu bölgeye Akra veya Akritas deniyordu. Ayrıca burada Hristiyanların oturduğu aynı adı taşıyan bir de köy vardı. Bu Rum balıkçı köyü Türkiye ile Yunanistan arasında yapılan karşılıklı nüfus mübadelesinin yapıldığı 1923 yılına kadar burada varlığını sürdürmüştür.

1923 yılında Gebze'ye bağlı olan Tuzla,1936 yılında müstakil belediye olmuştur.20.01.1954 tarihinde tekrar Kartal'a tabi bir belde olmuştur.19507 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 04.07.1987 gün ve 3392 sayılı Kanun ile Pendik, Kartal'dan ayrılarak ilçe yapılırken Tuzla da Pendik'e bağlanmıştır

Tuzla, 03 Haziran 1992 gün ve 21247 sayılı Mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Bakanlar Kurulunun 27 Mayıs 1991 gün ve 3806 sayılı Kararı ile Pendik ilçesinden ayrılarak müstakil ilçe yapılmıştır. Tuzla ilçe yapıldığı zaman Aydınlı, Aydıntepe, Cami, Esenyalı, Evliya Çelebi, Güzelyalı, İçmeler, İstasyon, Mimar Sinan, Postane, Şifa, Yayla Mahalleleri ile Akfırat, Orhanlı ve Tepeören köyleri Tuzla'ya bağlandı. Ancak daha sonra 30.12.1993 gün ve 93/42728 sayılı Üçlü Kararname ile Esenyalı ve Güzelyalı Mahalleleri Tuzla'dan ayrılarak Pendik ilçesine bağlandı. Ayrıca 07.04.1996 gün ve 22604 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1580 Sayılı Belediye Kanunu'nun 7469 sayılı Kanunu'nun değişik 7.maddesi gereğince Orhanlı köyü ile 30.12.1998 gün ve 23569 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1580 sayılı Belediye Kanununun 7469 sayılı Kanun'la değişik 7.maddesi gereğince de Akfırat köyü belde belediyesi oldular.

Tuzla; Marmara ikliminin etkisi altındadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklığı 15 °C'dir. Kışın sıcaklık sıfırın altına sık sık olmasa da düşer. Bahar ayları yağışlıdır ve nisan ayından itibaren sıcaklık belirgin bir şekilde yükselir. 1975'ten beri yapılan ölçümlere göre kış ayları ortalama sıcaklığı , yaz ayları ortalama sıcaklığı ise 22 °C-24,3 °C arasındadır.

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Tuzla ilçesinin Toplam Nüfusu 181.658 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2008 yılı verilerine göre incelendiğinde Beşiktaş'tan sonra 32. sırada yer almıştır. Tuzla'yı Arnavutköy izlemektedir. En kalabalık mahallesi, Aydınlı'dır.

1936 yılında müstakil belediye olan Tuzla 1954 yılında Gebze'den ayrılarak Kartal ilçesine bağlanmış, 1987 yılında Pendik ilçesinin kurulması nedeniyle Pendik ilçesine bağlanmıştır. Tuzla, 3 Haziran 1992 tarih ve 21247 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan 27 Mayıs 1992 tarih ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Pendik ilçesinden ayrılarak Tuzla adı altında müstakil bir ilçe olmuştur.

#### 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

##### ➤ Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri |      |   |              |     |          |       |           |     |         |
|---|------|---|--------------|-----|----------|-------|-----------|-----|---------|
| Uluslararası Kuruluşlar                     | Yıl  | Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%) |              |     |          |       |           |     |         |
|   |      | Dünya   | Avro Bölgesi | ABD | Brezilya | Rusya | Hindistan | Çin | Japonya |
| IMF   | 2023 | 3,3   | 0,5          | 2,5 | 2,9      | 3,6   | 8,2       | 5,2 | 1,9     |
|   | 2024 | 3,2   | 0,9          | 2,6 | 2,1      | 3,2   | 7,0       | 5,0 | 0,7     |
|   | 2025 | 3,3   | 1,5          | 1,9 | 2,4      | 1,5   | 6,5       | 4,5 | 1,0     |
| OECD  | 2023 | 3,1   | 0,5          | 2,5 | 2,9      | 3,6   | 8,2       | 5,2 | 1,7     |
|   | 2024 | 3,2   | 0,7          | 2,6 | 2,9      | 3,7   | 6,7       | 4,9 | -0,1    |
|   | 2025 | 3,2   | 1,3          | 1,6 | 2,6      | 1,1   | 6,8       | 4,5 | 1,4     |
| Dünya Bankası                               | 2023 | 2,6   | 0,5          | 2,5 | 2,9      | 3,6   | 8,2       | 5,2 | 1,9     |
|   | 2024 | 2,6   | 0,7          | 2,5 | 2,0      | 2,9   | 6,6       | 4,8 | 0,7     |
|   | 2025 | 2,7   | 1,4          | 1,8 | 2,2      | 1,4   | 6,7       | 4,1 | 1,0     |

Kaynak: IMF 2024 Temmuz ayı Görünüm Raporu, OECD 2024 Eylül ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2024 Haziran ayı Görünüm Raporu

2023, 2024 ve 2025 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler             |      |      |      |  |
|--|------|------|------|--|
| DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%) |      |      |      |  |
| Bölgeler                                       | 2023 | 2024 | 2025 |  |
| Dünya Mal Ticaret Hacmi                        | -1,1 | 2,7  | 3,0  |  |
| İhracat Artışı                                 |      |      |      |  |
| Kuzey Amerika                                  | 3,7  | 2,1  | 2,9  |  |
| Güney Amerika                                  | 2,3  | 4,6  | -0,1 |  |
| Avrupa   | -2,6 | -1,4 | 1,8  |  |
| Asya   | 0,3  | 7,4  | 4,7  |  |
| İthalat Artışı                                 |      |      |      |  |
| Kuzey Amerika                                  | -2,0 | 3,3  | 2,0  |  |
| Güney Amerika                                  | -4,5 | 5,6  | 1,7  |  |
| Avrupa   | -5,0 | -2,3 | 2,2  |  |
| Asya   | -0,7 | 4,3  | 5,1  |  |

| IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%) |      |      |      |  |
|--|------|------|------|--|
| Reel Değişim (%)   | 2023 | 2024 | 2025 |  |
| Küresel Ticaret Hacmi                                    | 0,8  | 3,1  | 3,4  |  |
| Gelişmiş Ülkeler   | 0,1  | 2,5  | 2,8  |  |
| Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler            | 2,0  | 4,2  | 4,5  |  |

Kaynak: DTÖ (Ekim 2024) Kaynak: IMF (Temmuz 2024)

##### ➤ Ulusal Ekonomik Görünüm

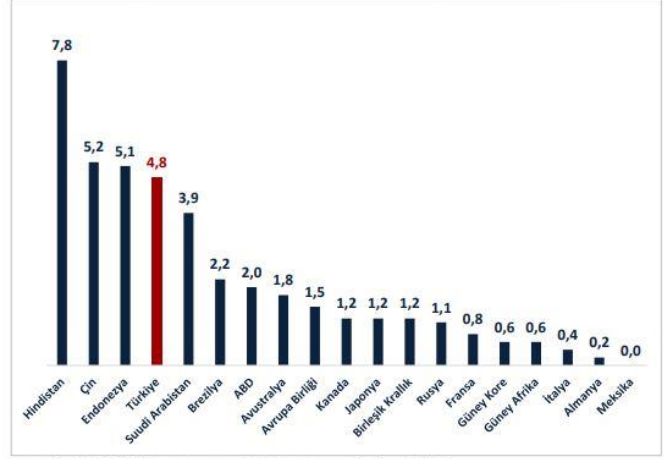
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde % 4,8 oranında büyüme sergilemiştir.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri

- Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde %4,8 oranında büyümüştür.

Verisi Açıklanan G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (% , 2025 Ç2)



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

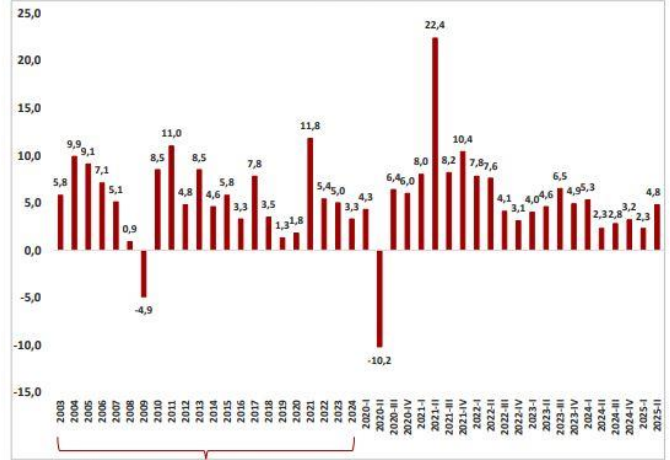
2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2002-2024 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

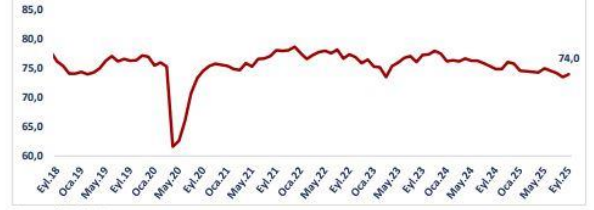
Yıllık Artışlar

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### Sanayi Üretimi

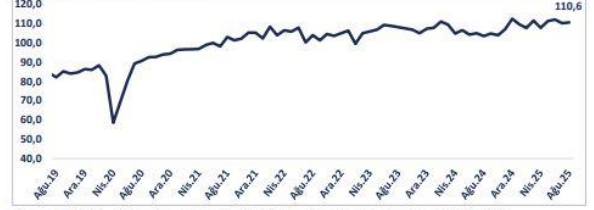
- 2025 yılı Eylül ayında, İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) yıllık bazda 0,9 azalışla, aylık bazda ise 0,5 puan artışla %74,0 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2025 yılı Ağustos ayında mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,4 oranında, takvim etkisinden arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi'nde ise bir önceki yılın aynı ayına göre %7,1 oranında artış gerçekleşmiştir.

### İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)



Kaynak: TCMB

### Sanayi Üretim Endeksi\*



Kaynak: TÜİK, \*Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Endeks (2021=100)

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### Yıllık Enflasyon

- 2025 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre TÜFE'de %33,29, Yİ-ÜFE'de ise %26,59 oranında artış gerçekleşmiştir.

### Enflasyondaki Gelişmeler



Kaynak: TÜİK

2025 yılı Eylül ayında açıklanan verilere göre 2024 yılı aynı ayına göre TÜFE de %33,29 yıllık ÜFE de ise %26,59 oranında artış meydana gelmiştir.

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

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

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### Kişi Başına Düşen GSYH

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

### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

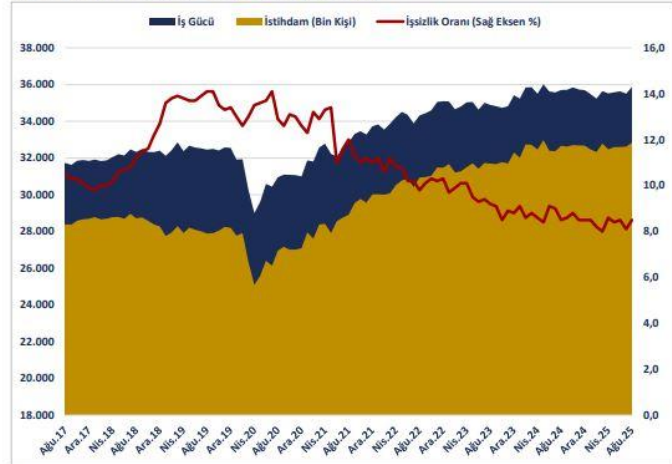
İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı Ağustos ayında 208 bin artışla 32 milyon 829 bin, istihdam oranı 0,3 puan artarak %49,4 olmuştur.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### İşgücü Piyasası

- Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı Ağustos ayında 208 bin artışla 32 milyon 829 bin, istihdam oranı 0,3 puan artarak %49,4 olmuştur.
- 2025 yılı Ağustos ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,3, Avro Bölgesi'nde %6,3, Almanya'da %3,7, Fransa'da %7,5 ve İtalya'da %6,0 düzeyinde gerçekleşmiştir.

### İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)

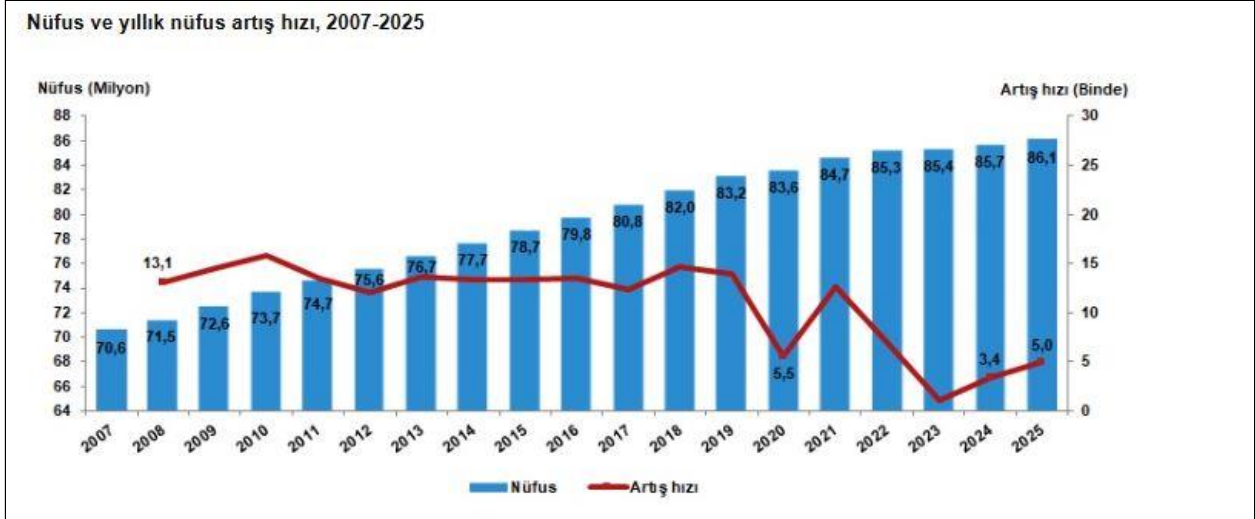


Kaynak: TÜİK

Not: Mevsim Etkisinden Arındırılmış Veriler

➤ **Demografik Veriler**

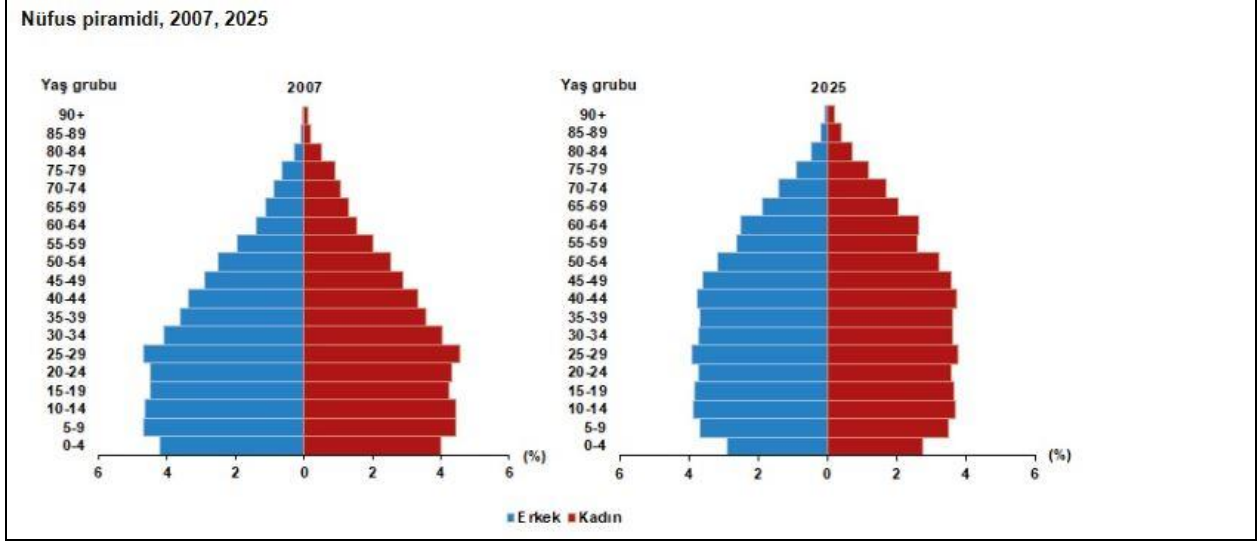
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 427 bin 224 kişi artarak 86 milyon 92 bin 168 kişi oldu. Erkek nüfus 43 milyon 59 bin 434 kişi olurken, kadın nüfus 43 milyon 32 bin 734 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 38 bin 968 kişi artarak 1 milyon 519 bin 515 kişi oldu. Bu nüfusun %49,3'ünü erkekler, %50,7'sini kadınlar oluşturdu.



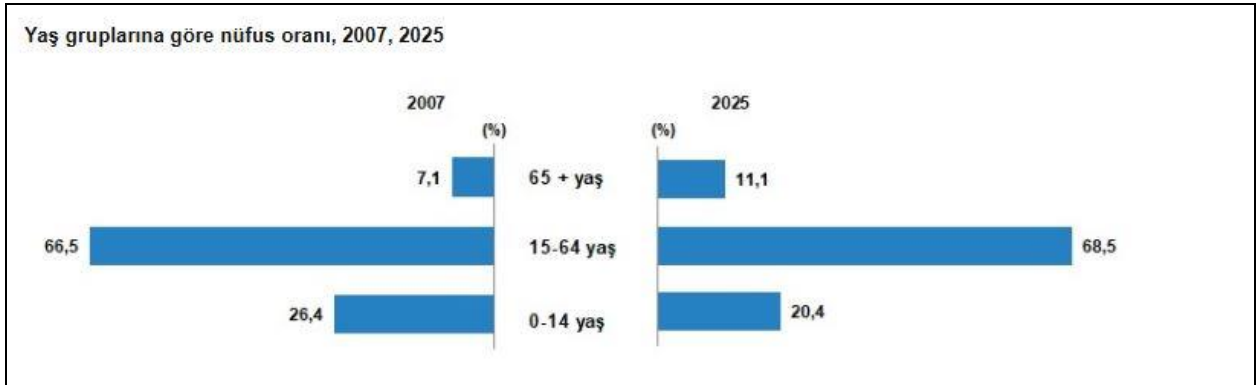
Kaynak: TÜİK

Türkiye'de 2024 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2025 yılında %93,6 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %6,4'e düşmüştür.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2025 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2025 yılında %68,5 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %11,1'e yükselmiştir.



İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 52 bin 451 kişi artarak 15 milyon 754 bin 53 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 910 bin 320 kişi ile Ankara, 4 milyon 504 bin 185 kişi ile İzmir, 3 milyon 263 bin 11 kişi ile Bursa ve 2 milyon 777 bin 677 kişi ile Antalya izledi.

**En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2025**

| İller    | Toplam     | Erkek     | Kadın     | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
|          |            |           |           | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 754 053 | 7 851 344 | 7 902 709 | 18,30                           | 18,23 | 18,36 |
| Ankara   | 5 910 320  | 2 911 853 | 2 998 467 | 6,87                            | 6,76  | 6,97  |
| İzmir    | 4 504 185  | 2 227 738 | 2 276 447 | 5,23                            | 5,17  | 5,29  |
| Bursa    | 3 263 011  | 1 628 212 | 1 634 799 | 3,79                            | 3,78  | 3,80  |
| Antalya  | 2 777 677  | 1 397 014 | 1 380 663 | 3,23                            | 3,24  | 3,21  |

Bayburt, 82 bin 836 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 85 bin 83 kişi ile Tunceli, 90 bin 392 kişi ile Ardahan, 138 bin 807 kişi ile Gümüşhane ve 157 bin 363 kişi ile Kilis takip etti.

**En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2025**

| İller     | Toplam  | Erkek  | Kadın  | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|-----------|---------|--------|--------|---------------------------------|-------|-------|
|           |         |        |        | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| Bayburt   | 82 836  | 41 998 | 40 838 | 0,10                            | 0,10  | 0,09  |
| Tunceli   | 85 083  | 44 420 | 40 663 | 0,10                            | 0,10  | 0,09  |
| Ardahan   | 90 392  | 47 059 | 43 333 | 0,10                            | 0,11  | 0,10  |
| Gümüşhane | 138 807 | 69 599 | 69 208 | 0,16                            | 0,16  | 0,16  |
| Kilis     | 157 363 | 79 727 | 77 636 | 0,18                            | 0,19  | 0,18  |

- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 112 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 943 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 633 kişi ile Kocaeli ve 395 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izlemiştir.
- 
- Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşmiştir.
- **Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış**

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle 'para politikasında gevseme' beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD'den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmışin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmek için uygulanan politikalar gözlenmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı

sorunlarını çözüme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 24-155 27 ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Büyüme rakamlarının yüksek olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile 'enflasyonu' önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış görülebilir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayımlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayırışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir.

Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaştırmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasla 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1'den yüzde 3,2'ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür.

Büyüme hızının tarihsel standartlara göre düşük olduğuna dikkat çekilen raporda, bunun hem borçlanma maliyetlerinin hala yüksek olması ve mali desteğin geri çekilmesi gibi kısa vadeli faktörlerden hem de Covid-19 salgını ile Rusya'nın Ukrayna'daki savaşının etkileri, verimlilikteki zayıf artış ve artan jeoekonomik ayırışma gibi uzun vadeli faktörlerden kaynaklandığı ifade edilmiştir.

Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023'teki yıllık ortalama yüzde 6,8'den seviyesinden 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e düşmesinin beklendiği dile getirilerek, 24-155 28 gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağına öngörüldüğü bildirilmiştir.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Mart 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 68,5 aylık olarak ise yüzde 3,1 düzeyinde artış kaydetmiştir. Gerek yapılan analizler gerekse TCMB tahminlerine göre Mayıs 2024 ayına kadar yıllık enflasyonda artış trendi devam edecek gibi görünmektedir. Yaz aylarında ise 2023 yılına ait yüksek enflasyon rakamlarının altında gerçekleşmesi beklenen fiyat artışlarının(baz) etkisiyle fiyatlar genel seviyesinde anlamlı bir geri çekilme görülecektir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

TCMB Mart 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranına yükseltmiş, yaptığı açıklamada bant uygulamasının da başlatıldığı vurgulanmıştır. Söz konusu uygulamayla politika

faizinin 300 baz puan altı veya üstünden Merkez Bankası finansal sistemi fonlayabilecektir. Son zamanlarda biraz daha sıkı para politikası uygulama eğiliminde olan TCMB genellikle üst bant oranı ile bankacılık sistemini fonlamaya başlamıştır. Para Kurulu açıklamalarında da güçlü bir şekilde enflasyon ile mücadele edileceği vurgusu yapılmaktadır.

Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine 24-155 29 göre yüzde 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

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

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

TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönmelenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.
- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.

- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

#### ➤ **2024 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler**

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 24-155 31 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

## ➤ Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

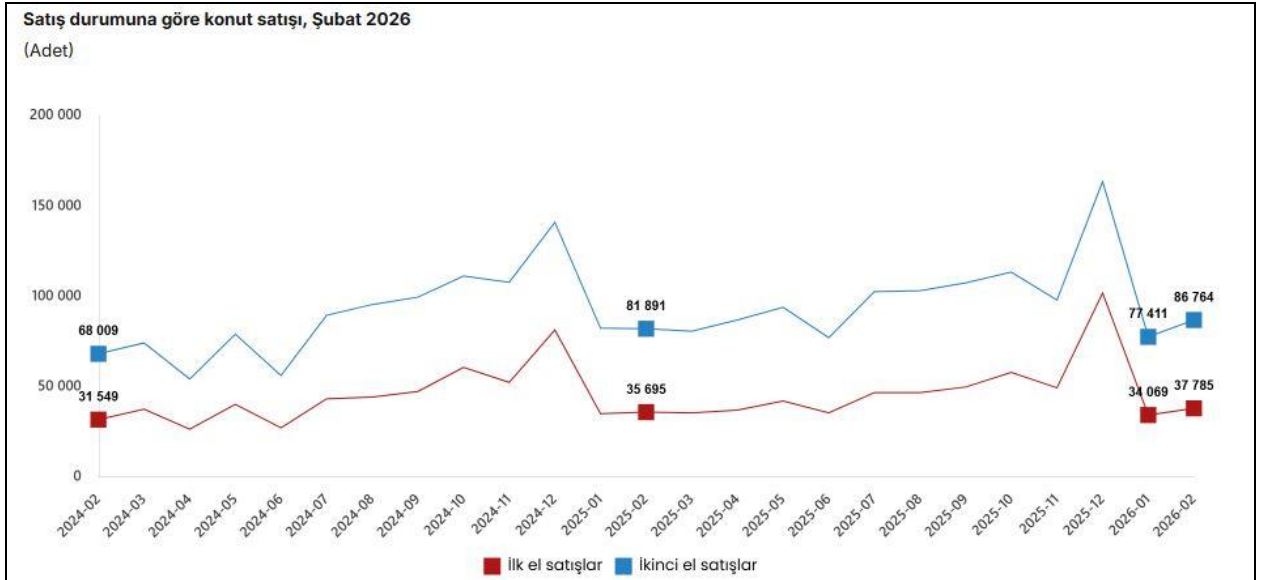
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

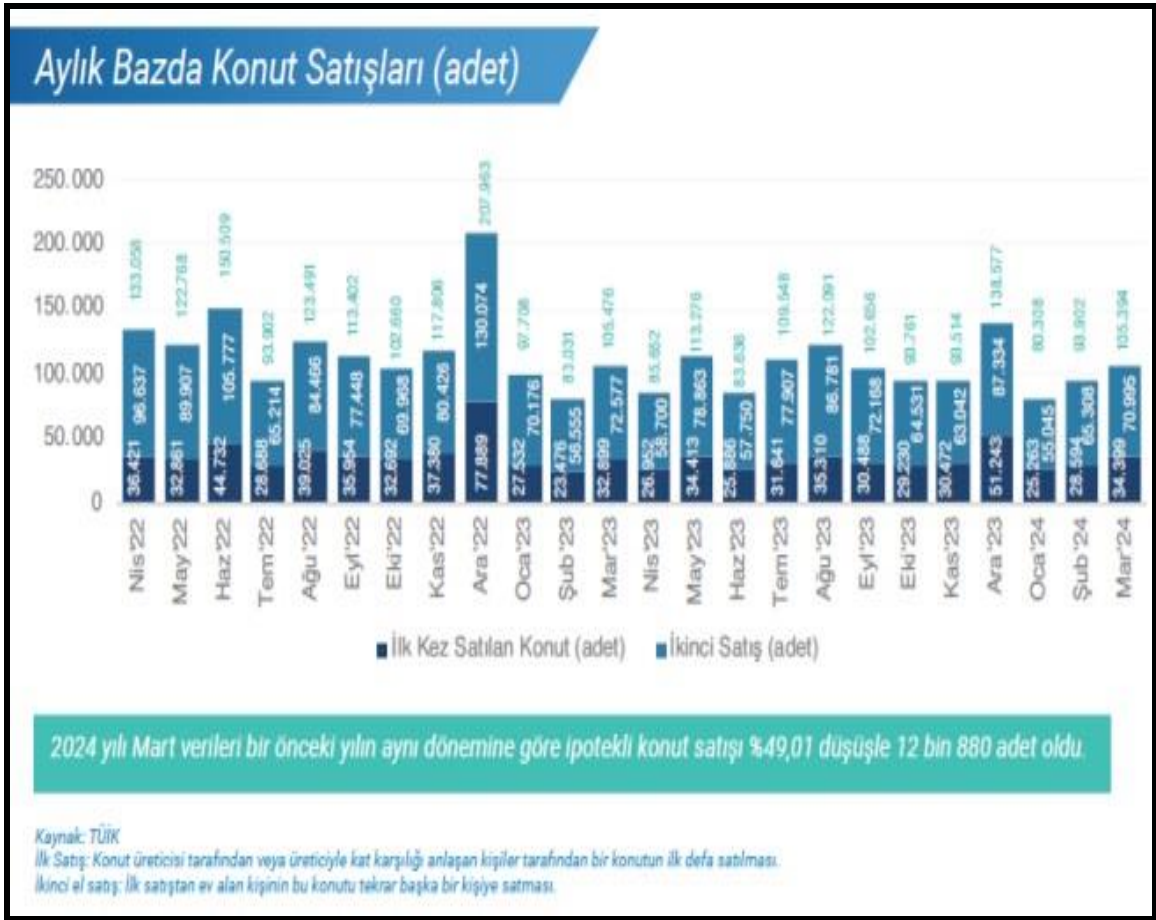
Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde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

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

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

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı 2026 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,9 oranında artarak 37 bin 785 oldu. İkinci el konut satışları ise Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,0 oranında artarak 86 bin 764 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %30,3, ikinci el konut satışlarının payı %69,7 oldu..





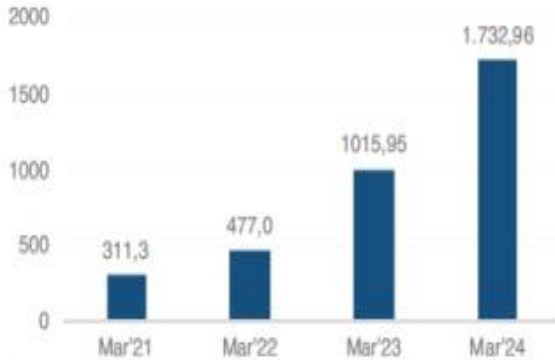
## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



| Endeks Değeri: 2024 Mart   | Aylık Nominal Değişim (%)                   |
|----------------------------|---|
| 1.561,62                   | 2,16%                                       |
| Yıllık Nominal Değişim (%) | Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%) |
| 60,72%                     | 1461,62%                                    |

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



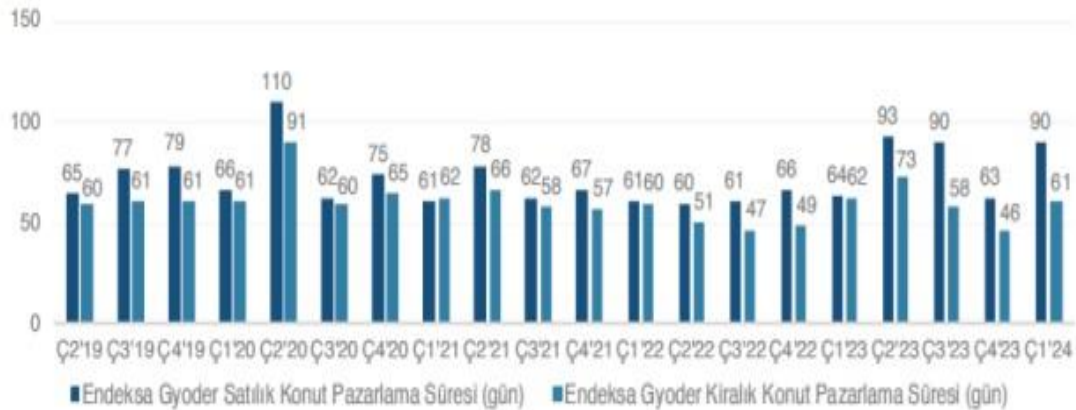
| Endeks Değeri: 2024 Mart   | Aylık Nominal Değişim (%)                   |
|----------------------------|---|
| 1.732,96                   | 4,00%                                       |
| Yıllık Nominal Değişim (%) | Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%) |
| 70,58%                     | 1632,96%                                    |

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

Kaynak: Endeksa

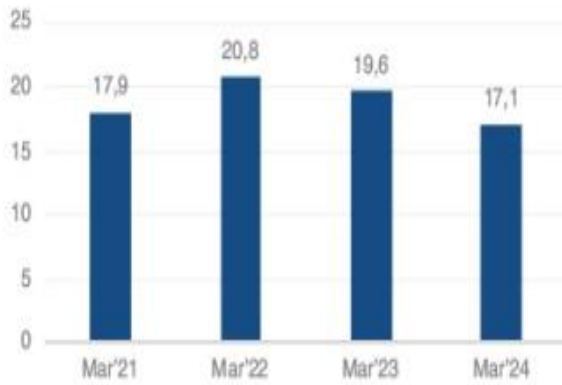
\*Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır.

Geni dönem süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklı olarak hesaplamaya katılmıştır.



Kaynak: Endeksa

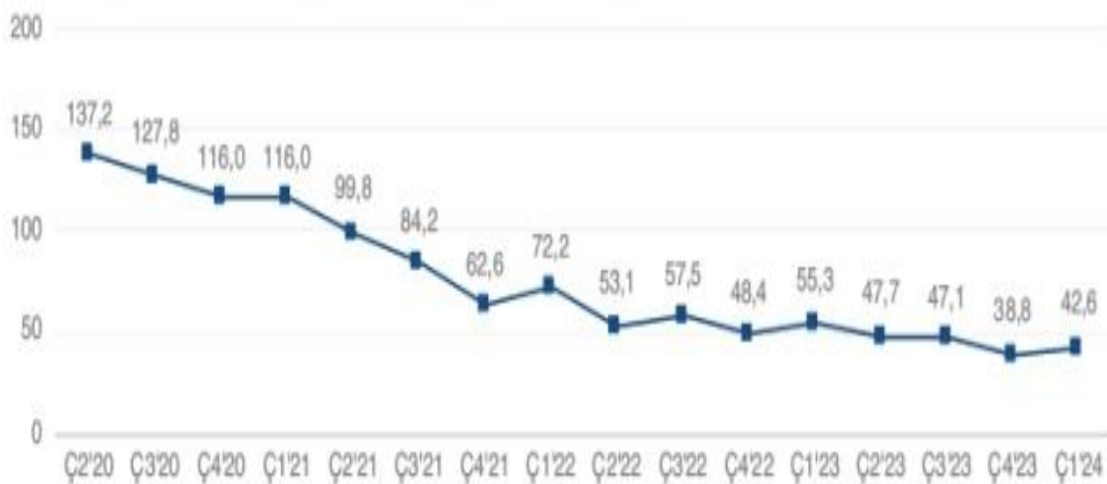
### Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi



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

Kaynak: Endeksa

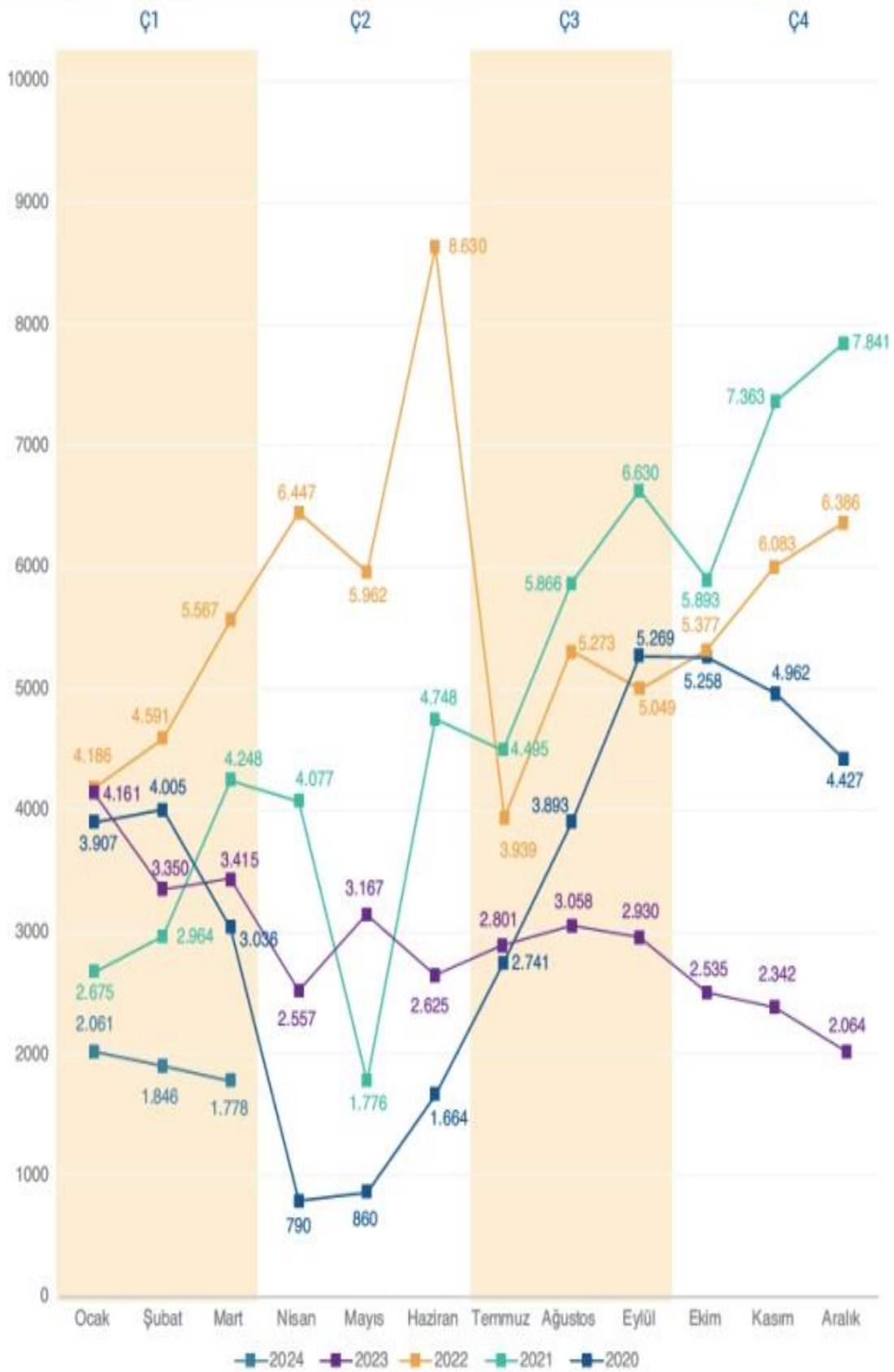
### Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

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

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



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

Kaynak: TÜİK

## Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



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

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

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

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



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

Ç1'24

Ç1'23

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

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

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

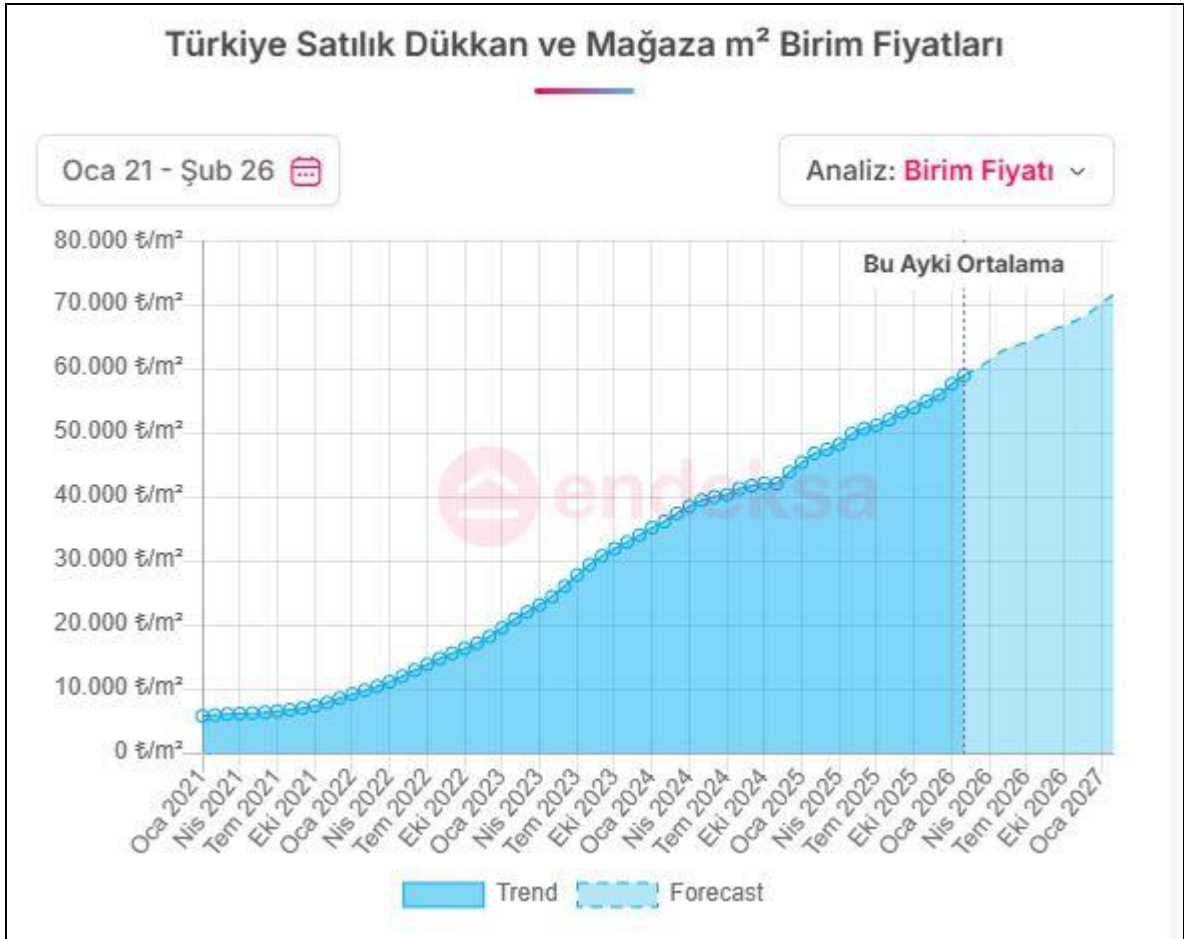
\*\*1. Çeyrek sonu verisidir.

\*\*\*Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

➤ **Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi**

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşturmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitif çevirmiştir.

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



| Türkiye Satılık Dükkan ve Mağaza Ortalamaları   |   |
|---|---|
| Ortalama Birim Fiyat                            | 58.965 ₺/m <sup>2</sup>   |
| Ortalama Brüt Alan                              | 125 m <sup>2</sup>  |
| Ortalama Fiyat                                  | 7.370.625 ₺   |
| Geri Dönüş Süresi <a href="#">Bilgi</a>         | 14 yıl  |
| Getiri <a href="#">Bilgi</a>                    | <b>%7,15</b>  |
| Min. Maks. Birim Fiyat                          | 25.301 - 156.000 ₺/m <sup>2</sup>   |
| Ortalama Pazarlama Süresi <a href="#">Bilgi</a> | 79 gün  |
| Stok Adedi <a href="#">Bilgi</a>                | 50.247 ünite  |
| Stok Oranı <a href="#">Bilgi</a>                | %1  |
| Stok Değişimi <a href="#">Bilgi</a>             | %23  |

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu taşınmaz Postane Mahallesi, Öğüt Sokak, Mercan Vesen Tuzla Yalıları Sitesi, No:17D, D Blok, D:1 posta adresinde yer almaktadır. Postane Mahallesinin ana arterlerinden olan Rauf Orbay Caddesi üzerinde güney istikametinde ilerlerken Öğüt Sokağa girilmesi vasıtasıyla taşınmazın yer aldığı siteye ulaşılır. Bölge, genel görünüm itibarıyla orta – üst gelir grubunun ikametine hitap etmektedir. Çevre kent doku kalitesi iyidir. Münferit araçlar dışında ulaşım, Rauf Orbay Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanabilir.

Tuzla Belediyesi sınırları içinde yer almakta olup altyapı imkanları tamdır.



## 5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

(\*) Taşınmazın yer aldığı parsel, güncel tapu kayıtlarına göre 40.795,28 m<sup>2</sup> yüzölçümü alana sahip olup parsel üzerinde, betonarme yapı tarzında, ayırık nizam olarak inşa edilmiş 17 blok, toplam 161 bağımsız bölümden oluşan site yer almaktadır. Konu gayrimenkul D Bloкта konumlandırılmıştır. Blok, parselin güneybatı ucunda denize en yakın blok konumundadır. 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 6 kat olarak betonarme tarzda inşa edilmiştir. Binanın 2. bodrum katında kapalı otopark, teknik alanlar ve ortak mahaller, 1. bodrum katında kapalı otopark ve 2 adet daire, zemin katında 2 adet daire ve blok girişi, diğer katlarda 2'şer adet daire olmak üzere blokta toplam 10 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Blok girişi, projesinde ve mahallinde 1. Bodrum kat seviyesinden kuzey cepheden verilmiştir. Site bünyesinde kapalı otopark, özel güvenlik, açık-kapalı yüzme havuzu, sosyal tesis, spor salonu, sauna, siteye ait plaj ve çocuk oyun alanları donatıları mevcuttur. 7/24 güvenlik hizmeti bulunmaktadır. Giriş ve çıkışlar kontrollü bir şekilde sağlanmaktadır.

Değerlemesi talep edilen taşınmaz, D Blok 1. bodrum katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı dairedir. Web Tapu Portalı ve Tuzla Belediyesinde incelenen onaylı mimari projesinde ve mahallinde salon, 5 oda, mutfak, 5 banyo, wc, antre ve hol hacimlerinden oluşmakta olup 253 m<sup>2</sup> kapalı brüt alana sahiptir. Ayrıca, kullanımı taşınmazın tasarrufunda olan 108 m<sup>2</sup> açık teras alanı ve 172 m<sup>2</sup> bahçe alanı mevcuttur. Bu alanlar yönetim planına işlenmiştir. Salon hacminin yer aldığı güney ve doğu cephelerden Marmara Denizi manzarası mevcuttur. Dairenin iç mekân özellikleri bakımlı olup 1. sınıftır.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Parsel üzerinde 17 adet konut bloğu yer almaktadır. Ayrı kütleler halinde inşa edilmişlerdir.

### 5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

- Taşınmaz, tapu kayıtlarında daire olarak kayıtlıdır. Mahal kullanımı ile tapu kayıtlarında yer alan vasfı birbiri ile uyumludur. Taşınmaz, onaylı mimari projesine göre doğru kat ve konumda yer almakta olup kapalı alan olarak mimari projesi ile uyumlu inşa edilmiştir.

## 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

#### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| İLİ          | : | İSTANBUL  |
| İLÇESİ       | : | TUZLA   |
| MAHALLESİ    | : | MERKEZ  |
| KÖYÜ         | : | -   |
| SOKAĞI       | : | -   |
| MEVKİİ       | : | MANASTIR  |
| SINIRI       | : | -   |
| PAFTA NO     | : | -   |
| ADA NO       | : | 0   |
| PARSEL NO    | : | 8226  |
| YÜZÖLÇÜMÜ    | : | 40.795,28 m <sup>2</sup>  |
| NİTELİĞİ     | : | A BLOK 2 KATLI KARMA OFİS İŞYERİ, 6'ŞAR KATLI B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R BLOKLAR MESKEN VE ARSA |
| B. BÖLÜM NO  | : | 1   |
| BLOK NO      | : | D   |
| B.B NİTELİĞİ | : | DAİRE   |
| KAT          | : | 1.BODRUM  |
| ARSA PAYI    | : | 530 / 71602   |
| YEVMIYE NO   | : | 7284  |
| CİLT NO      | : | 481   |
| SAHİFE NO    | : | 47550   |
| TAŞINMAZ ID  | : | 134259324   |
| EDİNİM TAR.  | : | 07-03-2025  |
| MALİK        | : | HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ   |
| TAPU CİNSİ   | : | KAT MÜLKİYETİ   |

### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

#### **DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sistem üzerinden yapılan sorgulamada, 27/04/2026 tarihinde, saat 17:19 itibari ile alınan TAPU KAYIT ÖRNEĞİ Belgelerine göre konu taşınmaz üzerinde EK:2 de belirtilen yazılı takyidatlar yer almaktadır.

#### **Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:**

Taşınmazlarının satışına engel olabilecek herhangi bir riskli takyidat bulunmadığı görülmüştür.

#### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Taşınmazlarının satışına engel olabilecek herhangi bir riskli takyidat bulunmadığı görülmüştür.

#### **Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:**

Taşınmazlarının satışına engel olabilecek herhangi bir riskli takyidat bulunmadığı görülmüştür.

#### **EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR**

#### **BEYANLAR HANESİNDE.**

- KM ne Çevrilmiştir. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- Kİ den KM ne Çevrilmiştir. (03.03.2025 tarih, 6742 yevmiye)
- Kİ den KM ne Çevrilmiştir. (16.10.2025 tarih, 32073 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 161 Bağımsız bölümün Cins tashih harcı kesilmiştir.) Tarih :- Sayı: - (23.01.2025 tarih, 2414 yevmiye)
- Yönetim Planı: 23/09/2024 (01.10.2024 tarih, 28735 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (30.07.2020 tarih, 15834 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (22.07.2020 tarih, 14810 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (22.07.2020 tarih, 14773 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (22.07.2020 tarih, 14744 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (22.07.2020 tarih, 14709 yevmiye)

### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

#### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın yer aldığı 0 ada 8226 parsel 01.04.2020 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul İli Tuzla İlçesi Postane Mahallesi 7 Pafta, 1009 parsel ile 8 pafta 1010, 1022, 3059, 3234 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde E: 0.50, maksimum yükseklik 4 kat yapılaşma şartlarına haiz olup TİCARET + KONUT lejandında yer almaktadır. Net imar parselidir. Tuzla Belediyesi idari sınırları içinde yer almaktadır. Herhangi bir terki ve yasak kısıtlaması bulunmamaktadır. Parselin terk ve kısıtlaması bulunmamaktadır.

#### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

(\*) Taşınmazın onaylı mimari projesi Web Tapu Portalından ve Tuzla Belediyesi İmar Arşivinden incelenmiştir.

(\*) İmar Müdürlüğünde incelenen imar arşiv dosyasında binaya ait 31.03.2021 tarih 164/21 sayılı yeni yapı ruhsatı, 29.12.2023 tarih, 1942/23 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 20.03.2024 tarih, 328/24 sayılı tadilat ruhsatı, 12.02.2025 tarih, 28/25 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi evrakları görülmüştür. Dosyasında, taşınmazın değerine etki edebilecek encümen kararı, yapı tatil tutanağı ya da olumsuz resmi bir evrak bulunmamaktadır.

(\*) Blok, 17.12.2024 tarih ve Y223471486E20 numaralı B sınıfı enerji kimlik belgesine sahiptir. Belgenin 17/12/2034 tarihine kadar geçerliliği bulunmaktadır.

#### 5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

(\*) Dosyasında, taşınmazın değerine etki edebilecek encümen kararı, yapı tatil tutanağı ya da olumsuz resmi bir evrak bulunmamaktadır.

Taşınmazlarıyla ilgili olarak Tuzla Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

#### 5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

**YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Parsel üzerinde herhangi bir inşa çalışması bulunmamaktadır. Site inşaatı tamamlanmıştır.

### 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmazlarının güncel imar durumunda geline aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

|  |  |
|--|--|
| <b>TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b><br>(Son Beş Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)                            | Değerleme konusu taşınmazların 07/03/2025 tarihinde HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ ne satış işlemi görmüştür. |
| <b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b><br>(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler) | İmar durumuna ilişkin güncel geline durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.                       |

#### 5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

### **EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Parsel üzerinde konut blokları ve ofis bloğu inşa edilmiş olup herhangi bir farklı proje geliştirilmesi söz konusu değildir.

#### 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

##### 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmaktadır.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- Pazar (Emsal) Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

#### ➤ PAZAR (EMSAL) YAKLAŞIMI:

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

#### ➤ **GELİR YAKLAŞIMI:**

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

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

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

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

#### ➤ **MALİYET YAKLAŞIMI:**

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

durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

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

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

## **Taşınmaz Mülkiyet Hakları;**

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

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

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

## **Geliştirme Amaçlı Mülk;**

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

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

## **6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Değerleme işlemi etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **6.3. TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

### **➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- o Kat mülkiyetli yapıda olması
- o Deniz manzarasına sahip olması
- o İç mekan özelliklerinin 1. sınıf olması
- o Sitenin en şerefliyi dairelerinden biri olması

### **➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- o Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
- o Bodrum katta yer alması

## **6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazlarının imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazların üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

## 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

### SATILIK KONUT EMSAL BİLGİLERİ

#### **EMSAL 1:**

##### **REMAX ON – İŞİL HANIM 0534 649 64 69**

Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda Mercan Yarımadasında, 2311 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip, denize 0 ve önü kapanmaz durumda, bahçe peyzajı tam ve bakımlı, açık havuza sahip,4+2, yaklaşık 500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villa 210.000.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Arsa alanı büyüktür. Müstakil kullanımlıdır. Birim m<sup>2</sup> nispeten daha küçüktür)

#### **EMSAL 2:**

##### **CEM BEY – 0552 311 75 46**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, parselin kuzey tarafında, kapanmaz peyzaj ve deniz manzaralı, 4,5 + 1, 447 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, projesine göre yaklaşık 350 m<sup>2</sup> civarında olduğu düşünülen dubleks daire 190.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır

#### **EMSAL 3**

##### **UĞUR BEY – BAYRAMOĞLU EMLAK – 0553 118 72 25**

Yakın konumda, Sahilyolu Caddesi üzerinde yer alan Tuzla Port Projesi içinde, iç mekân özellikleri değerlendirme konusu taşınmazlara göre nispeten daha vasat ancak kapanmaz Marmara Denizi manzarasına sahip, 250 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, projesine göre 200 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen dubleks daire 30.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

#### **EMSAL 4**

##### **ELİT GRUP GAYRİMENKUL – TAHA BEY – EMLAK JET İLAN NO: 18998841**

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede, ortada yer alan bloklarda, 4,5+1, 258 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, projesine göre 206 m<sup>2</sup> olduğu bilinen daire 65.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

### SATILIK KONUT EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU

| Düzeltilme Tablosu | Değer (TL)      | Beyan Edilen Alan (m2) | Tahmini Alan (m2) | Birim Değer (TL/m2) | Düzeltilmeler |        |                                |          |         | Toplam Düzeltilme Miktarı | Düzeltilme Sonrası Birim Değer (TL/m2) | Düzeltilme Sonrası Emsal Değeri (TL) |
|--------------------|-----------------|------------------------|-------------------|---------------------|---------------|--------|--------------------------------|----------|---------|---------------------------|--|--------------------------------------|
|                    |                 |                        |                   |                     | Konum         | Kat    | İç Dekorasyon / Alan Büyüklüğü | Pazarlık | Cephe   |                           |  |                                      |
| Emsal-1            | ₺210.000.000,00 | 500,00                 | 450,00            | ₺466.666,67         | 0,00%         | 0,00%  | -10,00%                        | 5,00%    | 0,00%   | -5,00%                    | ₺490.000,00                            | ₺220.500.000,00                      |
| Emsal-2            | ₺190.000.000,00 | 447,00                 | 350,00            | ₺542.857,14         | 0,00%         | -5,00% | 0,00%                          | 5,00%    | -5,00%  | -5,00%                    | ₺570.000,00                            | ₺199.500.000,00                      |
| Emsal-3            | ₺30.000.000,00  | 250,00                 | 200,00            | ₺150.000,00         | -45,00%       | -5,00% | -25,00%                        | 5,00%    | 0,00%   | -70,00%                   | ₺255.000,00                            | ₺51.000.000,00                       |
| Emsal-4            | ₺65.000.000,00  | 258,00                 | 206,00            | ₺315.533,98         | -5,00%        | -5,00% | 0,00%                          | 5,00%    | -10,00% | -15,00%                   | ₺362.864,08                            | ₺74.750.000,00                       |

## **KİRALIK KONUT EMSAL BİLGİLERİ**

### **EMSAL 1:**

#### **COMS EMLAK- NERMİN HANIM- 0 (532) 681 93 48**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, sitenin güney cephesinde, 3,5 + 1, 214 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, projesine göre 180 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen ara katta konumlu daire 275.000.-TL bedelle kiralıktır.

### **EMSAL 2:**

#### **REMAX REKOR – 0 (532) 240 54 57**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, parselin güney cephesinde, 4,5+1, 400 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, değerleme konusu taşınmaz ile aynı kapalı alana sahip olduğu düşünülen, ancak bahçe kullanımı bulunmayan daire 375.000.-TL bedelle kiralıktır.

### **EMSAL 3**

#### **SELENYUM GRUP – MAKBULE HANIM – 0 (507) 274 21 89**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, parselin orta kısımlarında tarafında, ara katta konumlu, 260 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, projesine göre 180 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 4,5 + 1 daire 300.000.-TL bedelle kiralıktır

### **EMSAL 4**

#### **CHS GAYRİMENKUL CANAN HANIM - 0 (541) 737 68 23**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, denize 2. Blok konumunda, ara katta konumlu, 4,5 + 1, 260 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, projesine göre 180 m<sup>2</sup> civarında olduğu düşünülen deniz manzaralı daire 300.000.-TL bedelle kiralıktır.

| Düzeltilme Tablosu | Değer (TL)  | Beyan Edilen Alan (m2) | Tahmini Alan (m2) | Birim Değer (TL/m2) | Düzeltilmeler |        |                                |          |         | Toplam Düzeltilme Miktarı | Düzeltilme Sonrası Birim Değer (TL/m2) | Düzeltilme Sonrası Emsal Değeri (TL) |
|--------------------|-------------|------------------------|-------------------|---------------------|---------------|--------|--------------------------------|----------|---------|---------------------------|--|--------------------------------------|
|                    |             |                        |                   |                     | Konum         | Kat    | İç Dekorasyon / Alan Büyüklüğü | Pazarlık | Cephe   |                           |  |                                      |
| Emsal-1            | ₺275.000,00 | 214,00                 | 180,00            | 1.527,78            | 0,00%         | -5,00% | 0,00%                          | 2,00%    | -5,00%  | -8,00%                    | ₺1.650,00                              | ₺297.000,00                          |
| Emsal-2            | ₺375.000,00 | 400,00                 | 253,00            | 1.482,21            | 0,00%         | -5,00% | 0,00%                          | 2,00%    | -5,00%  | -8,00%                    | ₺1.600,79                              | ₺405.000,00                          |
| Emsal-3            | ₺300.000,00 | 260,00                 | 180,00            | 1.666,67            | 0,00%         | -5,00% | 0,00%                          | 2,00%    | -10,00% | -13,00%                   | ₺1.883,33                              | ₺339.000,00                          |
| Emsal-4            | ₺300.000,00 | 260,00                 | 180,00            | 1.666,67            | 0,00%         | -5,00% | 0,00%                          | 2,00%    | -10,00% | -13,00%                   | ₺1.883,33                              | ₺339.000,00                          |

Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Emsal verilerden hareketle taşınmazlarının konum ve durumlarına göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılarak elde edilen satış birim değerleri ile sonuca gidilmiş, satış birim değerleri saptanmıştır.

Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış/kiralananmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşai kalite, bina yaşı ve manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

## **6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ /EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME**

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Konu taşınmaz;

### 6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

### 6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazlarına maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Taşınmazın kira kabiliyeti bulunmaktadır. Kiralık emsallerden yola çıkılarak bilgi amaçlı gelir yöntemi uygulanmıştır.

### KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların kira değeri analizi yapılmıştır.

### 6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

### 6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımının daire olabileceği düşünülmektedir.

### 6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Müşterek ya da bölünmüş herhangi bir kısım mevcut değildir.

### 6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu taşınmazlarının emsal bilgileri ışığında satış değerleri Emsal karşılaştırma Yöntemi analizinde tespit edilmiştir.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Yaklaşım   | TL                    |
| Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Toplam Yasal Piyasa Değeri) | <b>162.000.000 TL</b> |

| DEĞER ANALİZ TABLOSU |      |                         |                            |                             |                                      |                                       |                 |                  |
|----------------------|------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------|
| Kat No               | Blok | Bağımsız Bölüm Numarası | Yasal Alanı m <sup>2</sup> | Mevcut Alanı m <sup>2</sup> | Yasal Birim Fiyatı TL/m <sup>2</sup> | Mevcut Birim Fiyatı TL/m <sup>2</sup> | Yasal Değeri TL | Mevcut Değeri TL |
| 1.BODRUM             | D    | 1                       | 253                        | 253                         | 565.375,00                           | 565.375,00                            | 143.040.000     | 143.040.000      |
|                      |      | TERAS ŞEREFİYESİ        | 108                        | 108                         | 80.000                               | 80.000                                | 8.640.000       | 8.640.000        |
|                      |      | BAHÇE ŞEREFİYESİ        | 172                        | 172                         | 60.000                               | 60.000                                | 10.320.000      | 10.320.000       |
|                      |      |                         |                            |                             |                                      |                                       |                 |                  |
| TOPLAM DEĞERİ        |      |                         |                            |                             |                                      |                                       | 162.000.000     | 162.000.000      |

| <b>SİGORTAYA ESAS DEĞER</b> |      |                         |                             |             |   |                           |
|-----------------------------|------|-------------------------|-----------------------------|-------------|---|---------------------------|
| Kat No                      | Blok | Bağımsız Bölüm Numarası | Mevcut Alanı m <sup>2</sup> | YAPI SINIFI | YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL) |
| 1.Bodrum                    | D    | 1                       | 253                         | 3/B         | 21.050                                  | 5.325.650                 |

| <b>GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TAKDİRİ</b> |             |
|---|-------------|
| TAKDİR EDİLEN KİRA BEDELİ (TL/AY)         | 575.000     |
| BÖLGE CAP RATE                            | 4,50%       |
| GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)    | 153.333.333 |

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde;** Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Piyasa araştırması esnasında taşınmazlarının yakın çevresinde taşınmazlarına doğrudan emsal teşkil edecek benzer özelliğe sahip emsaller dikkate alınmıştır. Ayrıca bölge hakkında bilgi sahibi olduğu düşünülen bölge emlak ofisleri ile görüşülerek beyan niteliğinde bilgiler ile emsal verileri kontrol edilmiştir. Rapora konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

**Gelir Yaklaşımı Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde;**

Taşınmazların mevcut hali ile kira kabiliyeti bulunmaktadır. Emsal kira değerlerinden yola çıkılarak bilgi amaçlı gelir yöntemi de uygulanmıştır. Taşınmaza yakın konumda, nitelikli taşınmazlara ait kapitalizasyon oranlarının genellikle %4,00 - %5,00 aralığında gerçekleştiği tespit edilmiştir.

**7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların gerekli tüm izinleri alınmış, ilgili evraklar incelenmiş, tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

**7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu gayrimenkullerin SPK mevzuatı uyarınca G.Y.O portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

**Taşınmazların yasal kullanımı ve fiili kullanımı arasında farklılık bulunmadığı tespit edilmiştir.**

## 8. SONUÇ

### 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içerisinde değerlendirme uzmanı tarafından yapılan analiz ve sonuçların kontrolü tarafımda yapılmış olup uzman tarafından ulaşılan sonuçlara katılıyorum.

(\*) Taşınmazlarının toplam piyasa değeri, emsal bilgileri kapsamında yapılan mukayeseler, olumlu ve olumsuz özellikleri ile oluşan şerefiyesi doğrultusunda düzeltilerek 162.000.000.-TL (Yüz Altmış İki Milyon Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Bu takdir, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. **Değer takdirinde, yönetim planına işlenmiş olan 108 m<sup>2</sup> teras alanı ve 172 m<sup>2</sup> bahçe alanı kapalı alana dahil edilmemiş ancak şerefiye unsuru olarak dikkate alınmıştır.**

(\*) Aylık 575.000.-TL bedelle kiralanabileceği öngörülmektedir.

## 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkullerin arsasının alanı, geometrik şekli, topografik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

### **30/06/2026 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARININ TOPLAM YASAL ve MEVCUT PİYASA DEĞERİ**

**(KDV Hariç)**

**162.000.000.-TL**

**3.468.282.-USD**

### **30/06/2026 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARININ TOPLAM YASAL ve MEVCUT PİYASA DEĞERİ**

**(KDV Dahil)**

**194.400.000.-TL**

**4.161.938.-USD**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa satış değeridir.
- 2- KDV hariçtir.
- 3- 1 USD= 46,7090,-TL (29/06/2026 TCMB 1.-USD efektif satış kuru) kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

**DEĞERLEME UZMANI // DEĞERLEME UZMANI/DENETMEN // SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**  
HÜSEYİN ELGÜN MELH ŞENTÜRK MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK

