



# FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

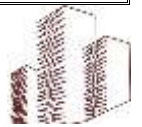


2026 . HALKGYO . 13

HAZİRAN, 2026

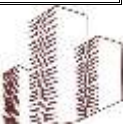


<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	30.06.2026
<b>Rapor Numarası</b>	2026.HAL�GYO.13
<b>Raporun Konusu</b>	İstanbul, Ataşehir, Küçükbakkalköy Mahallesi 3332 Ada, 24 Parsel, B Blok'ta 92 Adet Ofis, 9 Adet Dükkan ve 4 Adet Asma Katlı Dükkan
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul, Ataşehir, Küçükbakkalköy Mahallesi 3332 Ada, 24 Parsel, B Blok'ta 92 Adet Ofis, 9 Adet Dükkan ve 4 Adet Asma Katlı Dükkan Satış ve Kira Değer Tespiti
<ul style="list-style-type: none"><li>İş bu rapor, Doksansekiz (98) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.</li><li>Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</li></ul>	

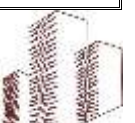


İçindekiler

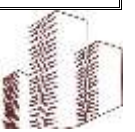
<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b> .....	6
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası.....	8
1.3 Raporun Türü / Başlık .....	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı.....	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi .....	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası .....	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı .....	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama .....	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	8
<b>2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI</b> .....	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri .....	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri .....	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar .....	10
2.4. İşin Kapsamı .....	10
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b> .....	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri .....	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:.....	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:.....	14
3.1.3. Tanımı: .....	15
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	17
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar .....	19
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu.....	20
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) .....	20
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki .....	20
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu .....	21
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama .....	21
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:.....	21
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı	



hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	21
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,.....	22
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	22
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	22
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....</b>	<b>24</b>
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	24
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	24
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	33
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	34
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	35
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler.....	35
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	35
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler.....	36
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	36
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	36
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı.....	36
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri.....	36
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi.....	36
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi.....	36
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	37
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	40
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	40
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar.....	40
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	40
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	40
<b>5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>42</b>
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri.....	42
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri.....	42
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	42
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	42
<b>6. SONUÇ.....</b>	<b>44</b>

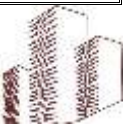


6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	44
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	44
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	47
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.....	47
7. EKLER .....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	2026.HAL�GYO.13 / 30.06.2026
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirilme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<b>Taşınmazların Açık Adresi</b>	Barbaros Mahallesi, Şebboy Sokak, No:4/1 Ataşehir / İstanbul
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 Ada, 24 Parsel, 105 adet bağımsız bölüm
<b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 (Dükkan) 14-15-16-17-.....103-104-105 (Ofis)
<b>İmar Durumu</b>	3332 ada 24 parsel,14.08.2009-02.10.2009 Tasdik Tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında H:Serbest İrtifalı, Belediye Hizmet alanında kalmakta olup, plan notuna istinaden Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır.
<b>Kısıtlılık Hali</b>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<b>Taşınmazların Toplam Alanı</b>	<b>23.992 m<sup>2</sup></b>
<b>Taşınmazların Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>	<b>6.500.000.000,00 ₺</b> <b>( Altımilyar Beşyüzmilyon Türk Lirası )</b>
<b>Taşınmazların Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</b>	<b>7.800.000.000,00 ₺</b> <b>( Yedimilyar Sekizmilyon Türk Lirası )</b>
<b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri</b>	<b>17.750.000,00 ₺</b> <b>( Onyedimilyon Yediyüzellibin Türk Lirası )</b>
<b>Açıklama</b>	Taşınmazlar yerinde dükkan ve ofis olarak kullanılmakta olup, projesine kısmen uyumludur. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Mithat Engin TAV - SPK Lisans No: 404479
<b>Denetmen</b>	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479

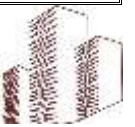


# Bölüm 1

## RAPOR BİLGİLERİ

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

FORM  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 30.06.2026

1.2 Rapor Numarası : 2026.HALSGYO.13

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

### 1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Mithat Engin TAV (SPK Lisans No: 404479)

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 407060)

### 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (SPK Lisans No: 400479)

### 1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 04.05.2026 ile 29.06.2026 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

### 1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

23.01.2026 / 2026.HALSGYO.13

### 1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parselde B Blok'ta yer alan 92 adet "Ofis", 9 adet "Dükkan" ve 4 adet "Asma Katlı Dükkan" vasıflı taşınmazların mevcut piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

### 1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

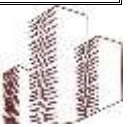
### 1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için;

2025.HALSGYO.1 rapor numarası ile 26.06.2025 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç toplam değer 4.250.180.000,00 ₺ (Dörtmilyar İkiyüzdoksanbin Yüzseksenbin Türk Lirası ) değer takdir edilmiştir.

2025.HALSGYO.20 rapor numarası ile 31.12.2025 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç toplam değer 5.142.690.000,00 ₺ (Beşmilyar Yüzkırkikimilyon Altyüzdoksanbin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

2026.HALSGYO.3 rapor numarası ile 31.03.2026 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç toplam değer 5.914.120.000 ₺ (Beşmilyar Dokuzyüzdörtmilyon Yüzyirmibin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.



## Bölüm 2

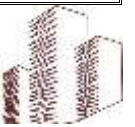
# DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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



FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

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

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

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

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

### 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri B Blok No: 28 İç Kapı No: 51 Ümraniye / İstanbul

Şirket Amacı : Kurucusu olan TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.'nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 3.840.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0212 600 10 00

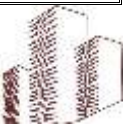
E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto:info@halkgyo.com.tr)

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

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

### 2.4. İşin Kapsamı

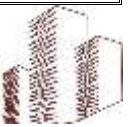
İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3332 Ada 24 Parsel, B Blok'ta yer alan 92 adet "Ofis", 9 adet "Dükkan", 4 adet "Asma Katlı Dükkan" nitelikli Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



## Bölüm 3

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

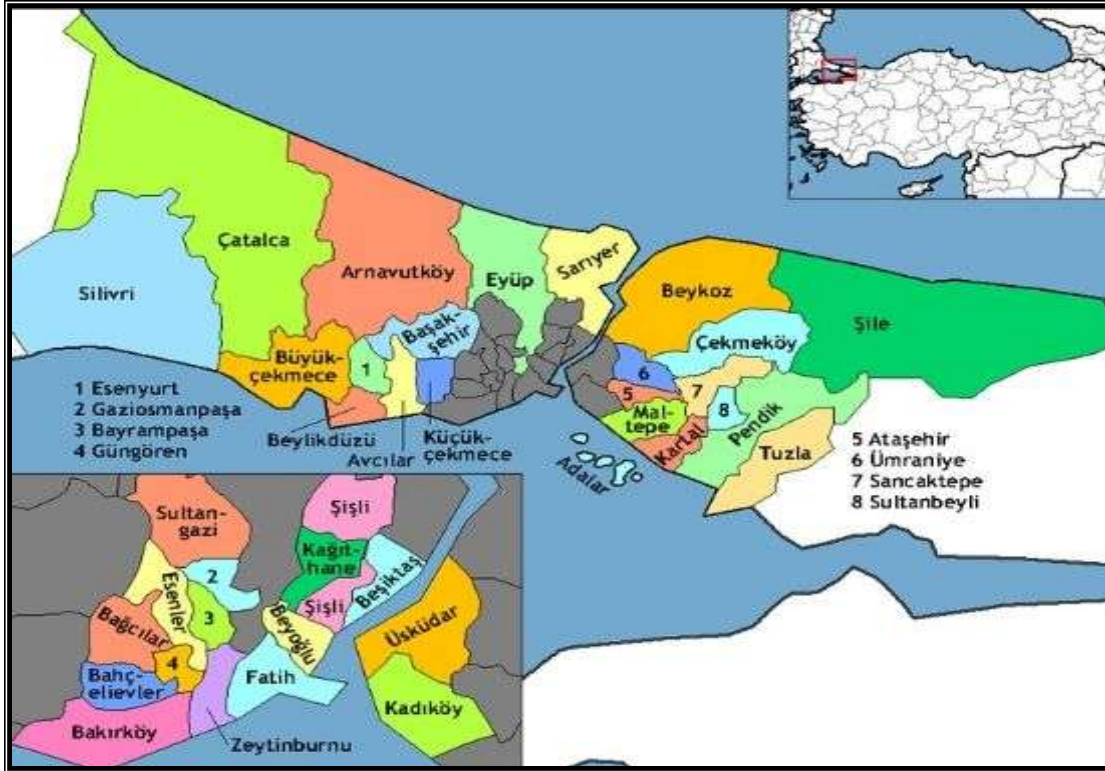
- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile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



### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

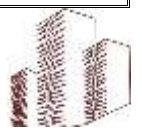
#### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

##### 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



**İstanbul**, Yaklaşık 20 milyonluk nüfusuyla dünyada Bombay ve Mexico'dan sonra 3. en kalabalık şehirdir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

Yeni kurulan ilçelerle beraber 39 ilçe ve büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediyeden oluşmaktadır. Bahçelievler Adalar,



Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Eminönü, Esenler, Bahçelievler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Sultanbeyli, Sultangazi, Silivri, Şile, Şişli, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu ilçelerine sahiptir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

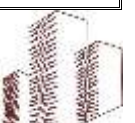
İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrili olup kuzeyinde Karadeniz güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

Şehre havayolu, karayolu, denizyolu ve demiryolu ile ulaşmak mümkündür. Şehrin 3 adet uluslararası havalimanı mevcuttur. Bunlar Yeşilköy Atatürk Havalimanı, İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Büyük İstanbul Otogarı 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri Anonim Şirketi arasında imzalanan antlaşmayla yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir. Avrupa'nın en büyük otogarı olmakla beraber dünyanın en büyük 3. otogarı konumundadır. Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilen tren garıdır. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakasında Kadıköy'de bulunur. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde Bağdat Demiryolu yanında İstanbul-Şam-Medine (Hicaz Demiryolu) seferleri de yapılmaya başlanmıştır. İstanbul'da ulaşım, ağırlıklı olarak İETT yönetiminde otobüs seferleri ve dış semtlerde minibüs ve dolmuş taşımacılığı ile birbirinden farklı sistemlerde raylı ulaşım sistemlerinin desteği ve İstanbul'un coğrafi konumundan faydalanarak İDO' ya ait klasik vapurlar ve modern deniz otobüsleri ile sağlanmaktadır. İstanbul'da her gün, 5712 km<sup>2</sup>'lik bir alanda 11 milyondan fazla kişi bu ulaşım imkanlarını kullanmaktadır.

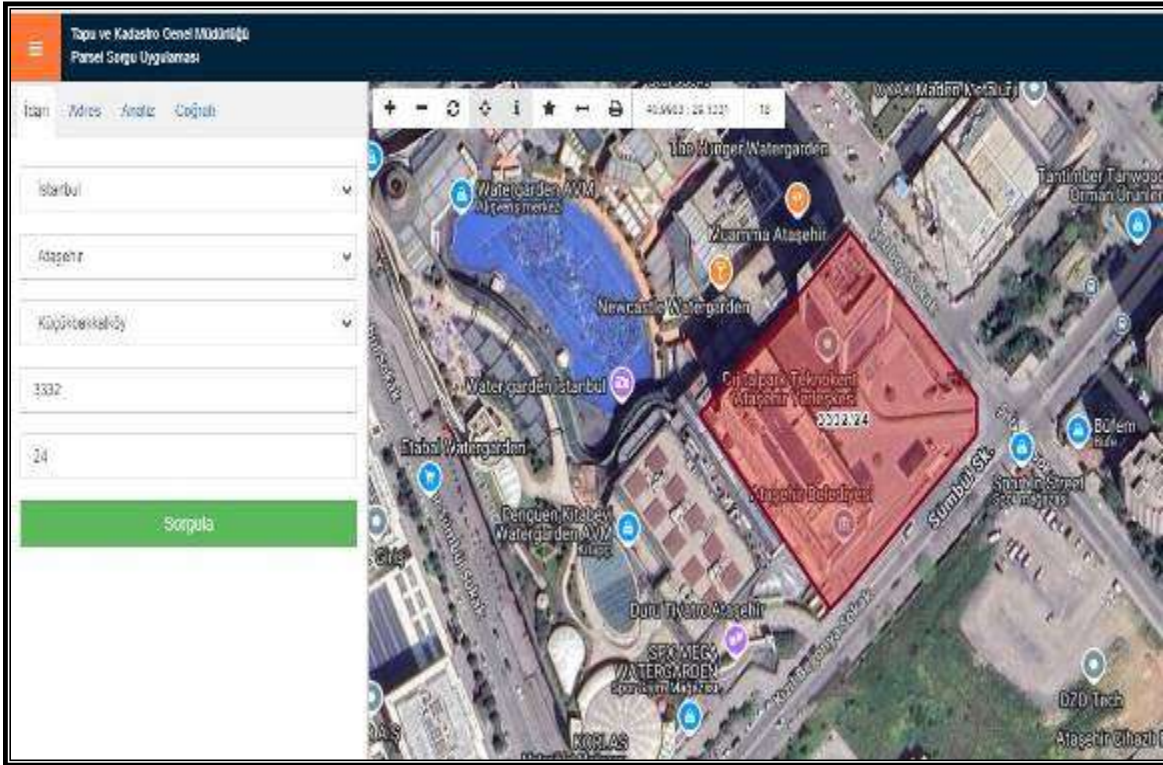
### **Ataşehir İlçesi**

Marmara Bölgesi'nde, İstanbul iline bağlı bir ilçe olan Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. İstanbul'un doğu yarısında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kısmında yer alan ilçenin denize kıyısı yoktur. 2008 yılında Üsküdar'ın Örnek, Fetih ve Esatpaşa, Kadıköy'ün Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy mahallelerinin tamamıyla Atatürk (Ataşehir) mahallesinin güney bölümünün, ayrıca Ümraniye'nin Yeniçamlica mahallesiyle, Mustafa Kemal mahallesinin büyük bölümüyle, Namık Kemal Mahallesi'nin güney kısmıyla ve Samandıra beldesinin Ferhatpaşa mahallesi'nin güney kısımlarının birleştirilmesiyle ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

İlçe, O-2 ve O-4 karayollarının birleşim noktasında bulunmaktadır. Batı Ataşehir bölgesi sahip olduğu lüks konutlarıyla yüksek gelire sahip insanlara hitap etmektedir. Merkez Ataşehir bölgesi, 1996 Birleşmiş Milletler İnsan Yerleştirme Konferansı Habitat II. Kent Zirvesi'nde düzenlenmiş olan En İyi Kurumsal Uygulamalar ve Projeleri yarışmasında 'Kent İçinde Kent' dalında birincilik ödülü kazanmıştır. Sahip olduğu çeşitli iş yerleri ve ofislerle de bir iş ve ticaret merkezi olma özelliğini taşımaktadır. Ataşehir ilçesi 17 mahalleden oluşmaktadır. 2019 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre ilçe bütününde 208.469 erkek ve 216.625 kadın olmak üzere toplam nüfusu 425.094 olarak belirlenmiştir.



### 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 Ada, 24 Parselde B Blok'ta bulunan 92 adet "Ofis", 9 adet "Dükkan", 4 adet "Asma Katlı Dükkan" vasıflı taşınmazlardır. Bölge; ağırlıklı olarak yeni ve nitelikli konut alanları ile ofis ve ticaret alanlarının yer aldığı lokasyondadır. Taşınmazın yakın çevresinde Metropol AVM, Watergarden AVM, prestijli konut siteleri, 2.Çevreyolu ve Ataşehir merkez bölgesi bulunmaktadır. Bölgenin şehir merkezinde konumlu olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapısının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

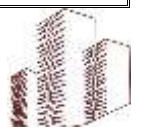


### 3.1.3. Tanımı:

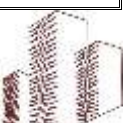
Ana gayrimenkul; 7.999,46 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 3332 ada 24 parsel üzerinde iki adet blok bulunmaktadır. Söz konusu bloklar A ve B olarak isimlendirilmiştir. Mevcut durumda A Blok Ataşehir Belediyesi tarafından kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok'un ise farklı kiracılar tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok incelenen projesine göre 4 bodrum+zemin+24 normal kattan oluşmakta olup zemin, 1.normal, 2.normal, 22.normal ve 23.normal katlarda eklenti asma katlar yer almaktadır. Binada 4.bodrum katta otopark ve bina ortak alanları, 3.bodrum katta otopark ve bina ortak alanları, 2. bodrum katta otopark ve ortak alanlar, 1.bodrum katta zemin katta bulunan dükkanlara ait eklenti bölümleri, zemin katta 8 adet dükkan ve personel girişi, asma katta zemin katta bulunan dükkanlara ait eklenti bölümleri, 1.normal katta 5 adet dükkan ve VIP girişi, 2.normal katta 4 adet ofis, 3.normal kattan başlayarak 21.normal kat dahil olmak üzere ara katların her birinde 4'er adet ofis, 22-23.normal katların her birinde 4'er adet asma katlı ofis, 24. normal katta 1 adet çatı piyesli ofis olmak üzere toplam 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binada 1.normal ve zemin katta 2 adet girişi mevcuttur.

### **BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ**

- ❖ Değerleme konusu **1 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin ve asma katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre en sağda konumludur. Taşınmaz projesine göre zemin katta yaklaşık brüt 610 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 530 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.140 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **2 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin ve 1.bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağdan ikinci taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre zemin katta yaklaşık brüt 26 m<sup>2</sup>, 1.bodrum katta yaklaşık brüt 49 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 75 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **3 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1.bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağdan üçüncü taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum katta yaklaşık brüt 503 m<sup>2</sup>, zemin katta yaklaşık brüt 412 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 231 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.146 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **4 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1.bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağdan dördüncü taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum katta yaklaşık brüt 352 m<sup>2</sup>, zemin katta yaklaşık brüt 352 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 296 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.000 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **5 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1.bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağdan beşinci taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum katta yaklaşık brüt 724 m<sup>2</sup>, zemin katta yaklaşık brüt 682 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 537 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.943 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **6 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1.bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum katta yaklaşık brüt 550 m<sup>2</sup>, zemin katta yaklaşık brüt 520 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 396 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.466 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **7 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1.bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol orta taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum katta yaklaşık brüt 147 m<sup>2</sup>, zemin katta yaklaşık brüt 147 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 76 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 370 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **8 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin ve asma katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol arka taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre zemin katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 75 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 220 m<sup>2</sup> alana sahiptir.



- ❖ Değerleme konusu **9 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1.normal ve asma katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre en sol taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 1.normal katta yaklaşık brüt 206 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **10 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1.normal ve asma katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol orta taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 1.normal katta yaklaşık brüt 221 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 77 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 298 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **11 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1.normal ve asma katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre arka orta taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 1.normal katta yaklaşık brüt 159 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 107 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 266 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **12 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1.normal ve asma katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre ön taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 1.normal katta yaklaşık brüt 261 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 154 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 415 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **13 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1.normal ve asma katta konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 1.normal katta yaklaşık brüt 269 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 159 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 428 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **14 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 2.normal ve asma katta konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sol arka taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 2.normal katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **15 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 2.normal ve asma katta konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 2.normal katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **16 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 2.normal ve asma katta konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ ön taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 2.normal katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **17 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 2.normal ve asma katta konumlu olup 1. normal kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 2.normal katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **18-22-26-30-34-38-42-46-50-54-58-62-66-70-74-78-82-86-90 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 ve 21. normal katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri projesine göre ofis, mutfak ve wc hacimlerinden oluşmakta olup her biri yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **19-23-27-31-35-39-43-47-51-55-59-63-67-71-75-79-83-87-91 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 ve 21.normal katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri projesine göre ofis, mutfak ve wc hacimlerinden oluşmakta olup her biri yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **20-24-28-32-36-40-44-48-52-56-60-64-68-72-78-80-84-88-92 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 ve 21.normal katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ ön taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri projesine göre ofis hacminden oluşmakta olup her biri yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **21-25-29-33-37-41-45-49-53-57-61-65-69-73-77-81-85-89-93 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 ve 21.normal katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri projesine göre ofis hacminden oluşmakta olup her biri yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **94-98 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 22-23.normal katlar ve katlara bağlı asma katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol arka taşınmaz konumudur. Taşınmazların



her biri zemin katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m<sup>2</sup>alana sahiptir.

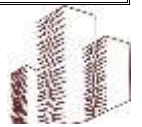
- ❖ Değerleme konusu **95-99 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 22-23.normal katlar ve katlara bağlı asma katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri zemin katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m<sup>2</sup>alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **96-100 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 22-23.normal katlar ve katlara bağlı asma katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri zemin katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m<sup>2</sup>alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **97-101 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 22-23.normal katlar ve katlara bağlı asma katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumudur. Taşınmazların her biri zemin katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m<sup>2</sup>alana sahiptir.
- ❖ Değerleme konusu **102 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre sırayla 24.normal katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol arka taşınmaz konumudur. Taşınmaz yaklaşık brüt 98 m<sup>2</sup> ofis ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.
- ❖ Değerleme konusu **103 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre sırayla 24.normal katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka taşınmaz konumudur. Taşınmaz yaklaşık brüt 98 m<sup>2</sup> ofis ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.
- ❖ Değerleme konusu **104 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre sırayla 24.normal katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ ön taşınmaz konumudur. Taşınmaz yaklaşık brüt 98 m<sup>2</sup> ofis ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.
- ❖ Değerleme konusu **105 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre sırayla 24.normal ve çatı katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumudur. Taşınmaz projesine göre 24.normal katta yaklaşık brüt 98 m<sup>2</sup>, çatı katta yaklaşık brüt 127 m<sup>2</sup>alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 225 m<sup>2</sup>alana sahiptir.

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

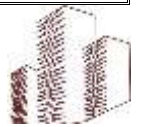
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ataşehir
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Küçükbakkalköy
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	3332
Parsel No.	:	24
Yüzölçümü	:	7999.46 m <sup>2</sup>
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Betonarme Bina ve Arsası
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

#### TAPU BİLGİLERİ

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	CİLT	SAYFA NO	ARSA PAY	ARSA PAYDA	ZEMİN ID	UAVT
B	ZEMİN KAT	1	DÜKKAN	423	41830	22	8000	53541371	2510546480
B		2	DÜKKAN	423	41831	10	8000	53541372	1963367451
B		3	DÜKKAN	423	41832	19	8000	53541373	1381686268
B		4	ASMA KATLI DÜKKAN	423	41833	19	8000	53541374	1864069040



B		5	DÜKKAN	423	41834	20	8000	53541375	1852069440
B		6	DÜKKAN	423	41835	13	8000	53541376	3418619288
B		7	DÜKKAN	423	41836	19	8000	53541377	2405250263
B		8	DÜKKAN	423	41837	18	8000	53541378	2581346562
B	1. NORMAL KAT	9	ASMA KATLI DÜKKAN	423	41838	53	8000	53541379	2383650963
B		10	ASMA KATLI DÜKKAN	423	41839	55	8000	53541380	2960233555
B		11	DÜKKAN	423	41840	38	8000	53541381	2761639067
B		12	DÜKKAN	423	41841	84	8000	53541382	2133760229
B		13	ASMA KATLI DÜKKAN	423	41842	83	8000	53541383	3703609739
B	2. NORMAL KAT	14	OFİS	423	41843	38	8000	53541384	3538613773
B		15	OFİS	423	41844	38	8000	53541385	1982866806
B		16	OFİS	423	41845	38	8000	53541386	2679143103
B		17	OFİS	423	41846	38	8000	53541387	2332053939
B	3. NORMAL KAT	18	OFİS	423	41847	38	8000	53541388	2569945369
B		19	OFİS	423	41848	38	8000	53541389	1973566100
B		20	OFİS	423	41849	38	8000	53541390	1990666719
B		21	OFİS	423	41850	38	8000	53541391	1081694117
B	4. NORMAL KAT	22	OFİS	423	41851	38	8000	53541392	2333853873
B		23	OFİS	423	41852	38	8000	53541393	1906369358
B		24	OFİS	423	41853	38	8000	53541394	3073029807
B		25	OFİS	423	41854	38	8000	53541395	3419216803
B	5. NORMAL KAT	26	OFİS	423	41855	38	8000	53541396	2493750174
B		27	OFİS	423	41856	38	8000	53541397	1384083778
B		28	OFİS	423	41857	38	8000	53541398	2738838701
B		29	OFİS	423	41858	38	8000	53541399	3258122724
B	6. NORMAL KAT	30	OFİS	423	41859	38	8000	53541400	1849070964
B		31	OFİS	423	41860	38	8000	53541401	1631877881
B		32	OFİS	423	41861	38	8000	53541402	3762406589
B		33	OFİS	423	41862	38	8000	53541403	2524946775
B		34	OFİS	423	41863	38	8000	53541404	1471083129
B	7. NORMAL KAT	35	OFİS	423	41864	38	8000	53541405	3193923418
B		36	OFİS	423	41865	38	8000	53541406	2349154464
B		37	OFİS	423	41866	38	8000	53541407	2755340995
B	8. NORMAL KAT	38	OFİS	423	41867	38	8000	53541408	1405384106
B		39	OFİS	423	41868	38	8000	53541409	1001896396
B		40	OFİS	423	41869	38	8000	53541410	1131192526
B		41	OFİS	423	41870	38	8000	53541411	3928300452
B	9. NORMAL KAT	42	OFİS	423	41871	38	8000	53541412	1098493354
B		43	OFİS	423	41872	38	8000	53541413	2098360080
B		44	OFİS	423	41873	38	8000	53541414	2770640825
B		45	OFİS	423	41874	38	8000	53541415	2389950649
B		46	OFİS	423	41875	38	8000	53541416	1062194764
B	10. NORMAL KAT	47	OFİS	423	41876	38	8000	53541417	1117994051
B		48	OFİS	423	41877	38	8000	53541418	3408418535
B		49	OFİS	423	41878	38	8000	53541419	2871134793
B	11. NORMAL KAT	50	OFİS	423	41879	38	8000	53541420	3799605005
B		51	OFİS	423	41880	38	8000	53541421	1652275460
B		52	OFİS	423	41881	38	8000	53541422	3324122427
B		53	OFİS	423	41882	38	8000	53541423	2498547658
B	12. NORMAL KAT	54	OFİS	423	41883	38	8000	53541424	3689209025
B		55	OFİS	423	41884	38	8000	53541425	2929033377
B		56	OFİS	423	41885	38	8000	53541426	2730742224
B		57	OFİS	423	41886	38	8000	53541427	1139893323
B		58	OFİS	423	41887	38	8000	53541428	1289587949
B	13. NORMAL KAT	59	OFİS	423	41888	38	8000	53541429	2691740431
B		60	OFİS	423	41889	38	8000	53541430	3754305344
B		61	OFİS	423	41890	38	8000	53541431	2218658330
B	14. NORMAL KAT	62	OFİS	423	41891	38	8000	53541432	1376284038
B		63	OFİS	423	41892	38	8000	53541433	3728206156
B		64	OFİS	423	41893	38	8000	53541434	3021432483



B		65	OFİS	423	41894	38	8000	53541435	3750706719
B	15. NORMAL KAT	66	OFİS	423	41895	38	8000	53541436	3343318824
B		67	OFİS	423	41896	38	8000	53541437	1320488370
B		68	OFİS	423	41897	38	8000	53541438	1594679571
B		69	OFİS	423	41898	38	8000	53541439	1707473938
B		70	OFİS	423	41899	38	8000	53541440	3903401291
B	16. NORMAL KAT	71	OFİS	423	41900	38	8000	53541441	3888400185
B		72	OFİS	423	41901	38	8000	53541442	1082296672
B		73	OFİS	424	41902	38	8000	53541443	1006999187
B	17. NORMAL KAT	74	OFİS	424	41903	38	8000	53541444	1096995079
B		75	OFİS	424	41904	38	8000	53541445	3919600746
B		76	OFİS	424	41905	38	8000	53541446	1467783302
B		77	OFİS	424	41906	38	8000	53541447	1985866878
B	18. NORMAL KAT	78	OFİS	424	41907	38	8000	53541448	3637309638
B		79	OFİS	424	41908	38	8000	53541449	3809203551
B		80	OFİS	424	41909	38	8000	53541450	3511914438
B		81	OFİS	424	41910	38	8000	53541451	1991266253
B	19. NORMAL KAT	82	OFİS	424	41911	38	8000	53541452	2657542102
B		83	OFİS	424	41912	38	8000	53541453	2125059564
B		84	OFİS	424	41913	38	8000	53541454	3135725392
B		85	OFİS	424	41914	38	8000	53541455	2272057031
B	20. NORMAL KAT	86	OFİS	424	41915	38	8000	53541456	2900233251
B		87	OFİS	424	41916	38	8000	53541457	1439882885
B		88	OFİS	424	41917	38	8000	53541458	1441381868
B		89	OFİS	424	41918	38	8000	53541459	1690375447
B	21. NORMAL KAT	90	OFİS	424	41919	38	8000	53541460	1276988720
B		91	OFİS	424	41920	38	8000	53541461	3733905966
B		92	OFİS	424	41921	38	8000	53541462	2659343657
B		93	OFİS	424	41922	38	8000	53541463	3907601854
B	22. NORMAL KAT	94	OFİS	424	41923	38	8000	53541464	2388450823
B		95	OFİS	424	41924	38	8000	53541465	2713941165
B		96	OFİS	424	41925	38	8000	53541466	3106629276
B		97	OFİS	424	41926	38	8000	53541467	1700273277
B	23. NORMAL KAT	98	OFİS	424	41927	38	8000	53541468	1888369194
B		99	OFİS	424	41928	38	8000	53541469	1408985099
B		100	OFİS	424	41929	38	8000	53541470	1750072025
B		101	OFİS	424	41930	38	8000	53541471	1871268403
B	24. NORMAL KAT	102	OFİS	424	41931	38	8000	53541472	2654244389
B		103	OFİS	424	41932	38	8000	53541473	3446515144
B		104	OFİS	424	41933	38	8000	53541474	2494646744
B		105	OFİS	424	41934	38	8000	53541475	1126993904

Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

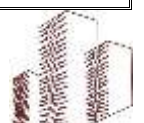
### 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir. Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde imar durum bilgisi incelenmiştir.

Taşınmazların takbis kayıtları Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi gerek Ataşehir Belediyesi İmar arşivi gerekse Web Tapu sisteminden yapılmıştır.

Taşınmazların Ataşehir Belediyesi İmar Arşivinde ve Web Tapu sisteminde incelenen 10.06.2020 tarihli 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince onaylanan projesi esas alınarak değerlendirilmiştir.

Ataşehir Belediyesi İmar Arşivinde B Blok'a ait 10.01.2011 tarih ve 1/21-1 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 26.08.2011 tarih ve 8/52-1 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 12.06.2012 tarih ve 12/130 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi dijital ortamdan incelenmiştir.



Taşınmazın dosyasında değerlendirme konusu taşınmazların her biri için alınmış Yapı Kayıt Belgeleri’de mevcut olup belgelere ek olarak 2.aşamaya geçilerek 10.06.2020 tarihli proje ile kat irtifakının düzenlendiği tespit edilmiştir.

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

\*\*3194 sayılı kanununun 21. maddesine göre ruhsata aykırı bir durum yoktur. Yeniden ruhsat alımına ihtiyaç bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

RUHSAT TABLOSU									
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
3332	24	YENİ YAPI RUHSATI	10.01.2011	1/21-1	BELEDİYE HİZMET ALANI	5	24	29	31.619,48 m <sup>2</sup>
		TADİLAT RUHSATI	26.08.2011	8/52-1	BELEDİYE HİZMET ALANI	5	24	29	31.619,48 m <sup>2</sup>

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TABLOSU									
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
3332	24	İSKAN	12.06.2012	12/130	BELEDİYE HİZMET ALANI	5	24	29	31.619,48 m <sup>2</sup>

MİMARİ PROJE TABLOSU						
ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI		KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
3332	24	10.06.2020	BELEDİYE HİZMET BİNASI		31.619,48 m <sup>2</sup>	İNŞA EDİLMİŞ

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

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

27.04.2026 tarihinde Web Tapu sisteminde alınmış Tapu Kaydı belgelerine göre; B Blok’ta bulunan 92 adet bağımsız bölüm “OFİS”, 9 adet bağımsız bölüm “DÜKKAN”, 4 adet bağımsız bölüm “ASMA KATLI DÜKKAN” niteliğindedir. Taşınmazların tapu kayıtları ile mevcut kullanımları uyumludur.Değerleme konusu taşınmazlar, Web Tapu sistem ve Ataşehir Belediyesi’nde incelenen mimari projeleri ile blok, kat, konum olarak uyumludur. Taşınmazın tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 12.01.2012 tarihli ve 780 sayılı yevmiyeli işlem ( Edinme Sebebi: Satış ) ile mülkiyet hakkı kazanmıştır. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

### 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

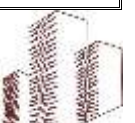
Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 27.04.2026 tarihinde Web Tapu Sistemi’nden alınmış TAKBİS Belgeleri üzerinden incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

#### Beyanlar Hanesinde (Müşterek olarak) :

-3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Bağımsız Bölümün Niteliğinin ve Kat Değişikliği yapılmıştır. (07.07.2020-12402)

-Taşınmazın Mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir. (13.06.2012-10977)

-Yönetim Planı : 24/08/2011 (26.08.2011-15258)



### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde (Müşterek olarak) :**

-Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ lehine 1 krş bedelle 30 yıllığına A ile gösterilen 275,64m2 lik alanda irtifak hakkı tesis edilmiştir. (13.06.2012-10910)

Eklenti Bilgileri:

Her bir bağımsız bölüme ait eklenti bilgileri bulunmaktadır.

Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

### **3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu**

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmaz Ataşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parsel, 14.08.2009-02.10.2009 Tasdik Tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 Ada, 3359 Ada 1 Parseller İle 3362 Ada 1 Parselin Doğusunda Yer Alan Yol, Otopark ve Park Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında kapsamında H:Serbest İrtifalı, Belediye Hizmet alanında kalmakta olup, plannotuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Parselde toplam inşaat alanının %50 sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilecek ve bina oturumu avan proje ile belirlenecektir. Herhangi bir terki bulunmadığı beyan edilen parsel, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır

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

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

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

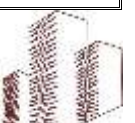
Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastral durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

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

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



Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

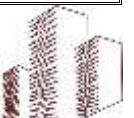
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Yapı ruhsat belgelerine esas bilgiler doğrultusunda, söz konusu binaya ait yapı denetim firmasının İstanbul Yıldız Teknik LTD. ŞTİ. Firması olduğu belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ticari nitelikli olup, değerlendirilmesi bu vasfa yönelik yapılmıştır.

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

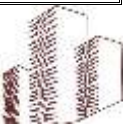
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



## Bölüm 4

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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



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

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

Taşınmazların konumlu olduğu bina, Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde yer almakta olup, Konut-Ticaret ve Konut lejantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış prestijli siteler, otel alanları, ofis ve ticaret alanları mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

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

###### Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

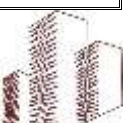
2024 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticarete belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme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

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

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

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

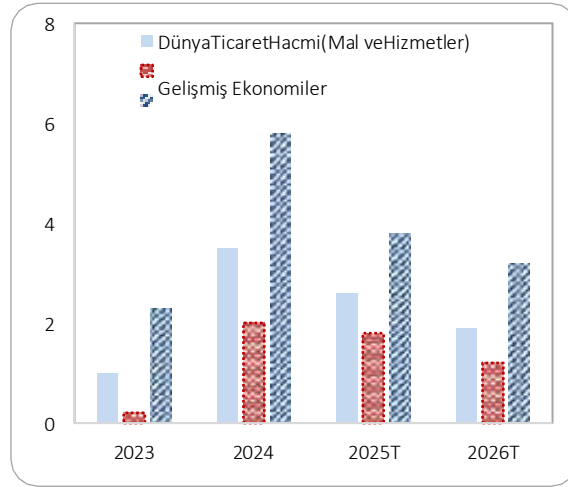
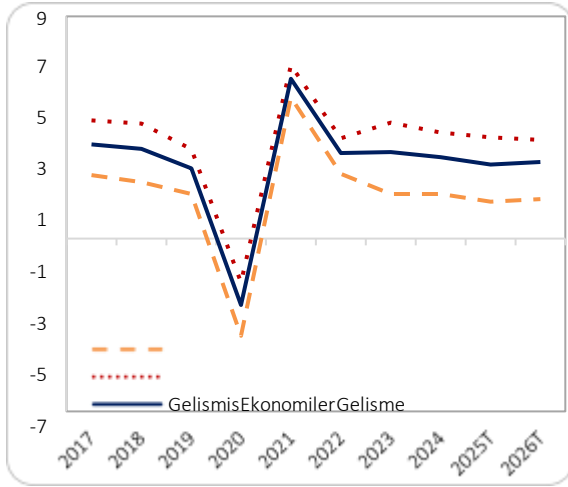
Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi ihracattaki artışa rağmen zayıf iç talep ve gayrimenkul sektöründeki sorunlara bağlı olarak yüzde 5,0 oranında büyüme kaydetmiştir. 2024 yılında yüzde 1,8 oranında büyüyen gelişmiş ekonomilerin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 1,6 oranlarında büyümesi beklenmektedir.



Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında, Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve yüzde 0,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2026 yılında yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

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

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



Kaynak:IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz2025),T:Tahmin

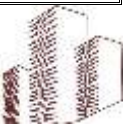
### Grafik1:KüreselBüyümeveKüreselTicaretHacmiArtışı(Yüzde)

2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde3,5, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,0 iken yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,8 oranında kaydedilmiş olup 2025 yılında sırasıyla yüzde 2,6, yüzde 1,8 ve yüzde 3,8 oranlarında gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2026 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının tarifeler ve korumacılıktaki yükselişle beraber daha da yavaşlayarak yüzde 1,9 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaret hacmi artış hızının gelişmiş ülkelerde yüzde 1,2 oranına, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 3,2 oranına gerilemesi tahmin edilmektedir.

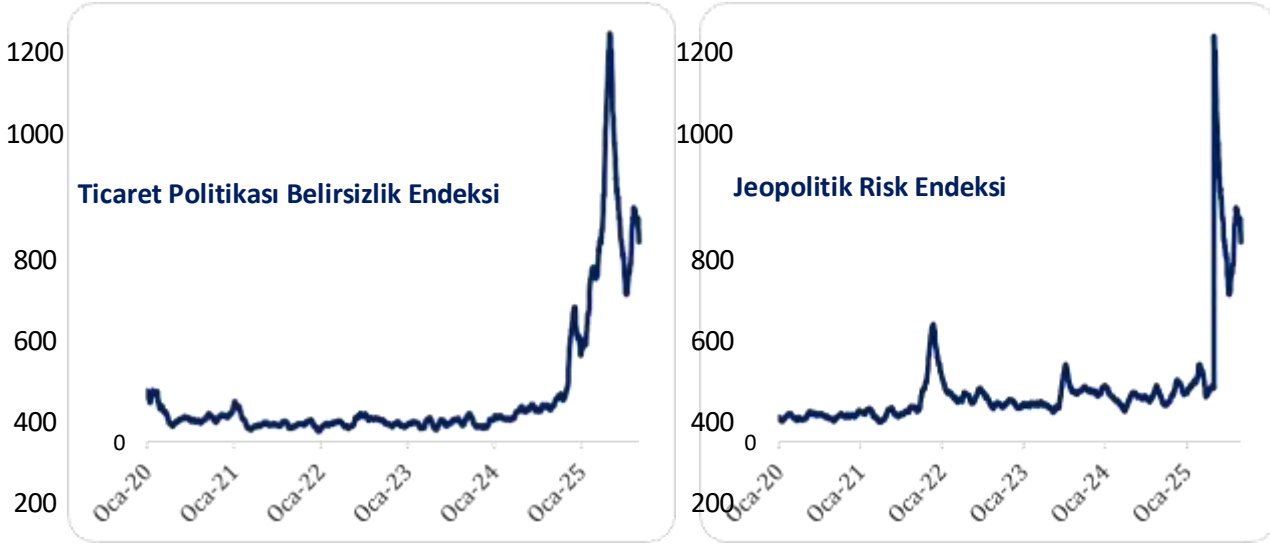


<b>Tablo1:Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişim)</b>				
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025T</b>	<b>2026T</b>
<b>Küresel Hâsıla</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>
<b>Gelişmiş Ekonomiler</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>
ABD	2,9	2,8	1,9	2,0
Avro Bölgesi	0,5	0,9	1,0	1,2
Almanya	-0,3	-0,2	0,1	0,9
Diğer Gelişmiş Ekonomiler	1,9	2,2	1,6	2,1
<b>Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler</b>	<b>4,7</b>	<b>4,3</b>	<b>4,1</b>	<b>4,0</b>
Yükselen ve Gelişmekte Olan Asya	6,1	5,3	5,1	4,7
Çin	5,4	5,0	4,8	4,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Avrupa	3,6	3,5	1,8	2,2
Orta Doğu ve Orta Asya	2,4	2,4	3,4	3,5
Sahra-AltıAfrika	3,6	4,0	4,0	4,3
<b>DünyaTicaret Hacmi (Malve Hizmetler)</b>	<b>1,0</b>	<b>3,5</b>	<b>2,6</b>	<b>1,9</b>
Gelişmiş Ekonomiler	0,2	2,0	1,8	1,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	2,3	5,8	3,8	3,2
<b>Emtia Fiyatları</b>				
Petrol	-16,4	-1,8	-13,9	-5,7
Yakıt Dışı ( Dünya Emtia İthalat Ağırlıklarına Göre Ort.)	-5,7	3,7	7,9	2,0
<b>Tüketici Fiyatları</b>	<b>6,6</b>	<b>5,6</b>	<b>4,2</b>	<b>3,6</b>
Gelişmiş Ekonomiler	4,6	2,6	2,5	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,0	7,7	5,4	4,5
Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin				

2024 yılında küresel düzeyde talepteki zayıf seyir emtia fiyatlarında aşağı yönlü baskı oluşturmuştur. Özellikle enerji fiyatları, Rusya-Ukrayna savaşıyla zirve seviyeleri gördükten sonra gerileyerek salgın öncesi fiyat seviyesine yakınsamış ancak yıl ortasında başta Gazze'deki katliamlar ve On İki Gün Savaşı olmak üzere Orta Doğu'da yaşanan İsrail kaynaklı gerilimler nedeniyle kısa süreli artışlar görülmüştür. 2025 yılına gelindiğinde ise emtia fiyatları genel olarak ılımlı bir seyir izlemekte olup küresel ticaret akımlarında gözlenen öne çekilmiş talep ve stoklama davranışları, bazı alt gruplarda geçici dalgalanmalara yol açmıştır. Küresel navlun fiyatlarında 2025 yılının ilk yarısında kısmi artışlar gözlenmiş, ikinci çeyrekte bu eğilim yavaşlamıştır. 2025 yılında emtia fiyatları, özellikle enerji ve gıda alt gruplarında, manşet enflasyonun düşüşüne katkı sunarken hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir enflasyondaki gerilemeyi sınırlamaya devam etmiştir. Önümüzdeki dönemde küresel talebin görünümü, ticaret politikalarının ve jeopolitik risklerin seyri, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarında belirleyici unsurlar olacaktır.



## Grafik2:Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi



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

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

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

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

### Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Küresel ölçekte devam eden enflasyonla mücadele politikalarının etkisiyle dış talebin zayıf seyrettiği, jeopolitik gerilimlerin sürdüğü ve finansal koşulların nispeten sıkı seyrettiği 2024 yılında, Türkiye ekonomisi dezenflasyon sürecine uyumlu şekilde büyümesini sürdürmüştür. Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikaları ile 2024 yılı Haziran ayından itibaren fiyatlar genel seviyesindeki artış hızı yavaşlamaya başlamıştır. 2023 yılında yaşanan deprem felaketinin yol açtığı hasarın giderilmesine yönelik uygulanan tedbirlere ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetlerine 2024 yılında



da devam edilmiştir. Böylece 2024 yılı boyunca inşaat yatırımları güçlü seyretmiş ve sabit sermaye yatırımları bir önceki yıla kıyasla ivme kaybetmesine rağmen artış eğilimini sürdürmüştür. Yılın ikinci yarısında sıkı para ve maliye politikası uygulamalarının kararlılıkla devam etmesiyle birlikte özel tüketimin artış hızı azalmış ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmeyle dezenflasyon süreci desteklenmiştir. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2024 yılında küresel ve bölgesel ölçekte artan belirsizliklerle birlikte devam eden zayıf dış talep koşulları ve finansal sıkılaşmaya rağmen dayanıklılığını koruyarak yılın tamamında yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmiştir.

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

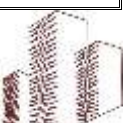
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ilk yarısında ılımlı bir performans sergileyerek yıllık bazda yüzde 3,7 oranında büyümüştür. Bu dönem de ivme kaybetmekle birlikte inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü sıkı politikalara rağmen milli gelire sınırlı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

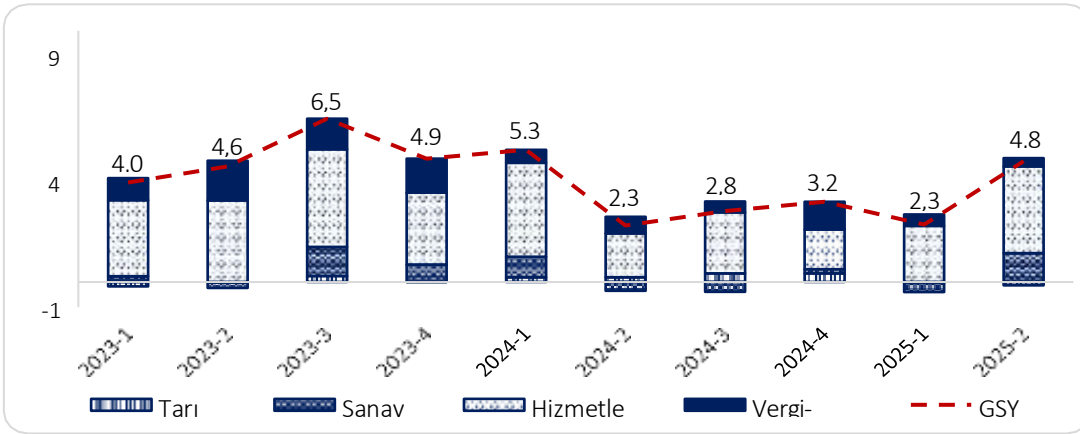
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotifine olmaya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

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

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

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





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

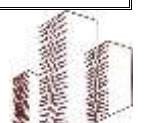
2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenfasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde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

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

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

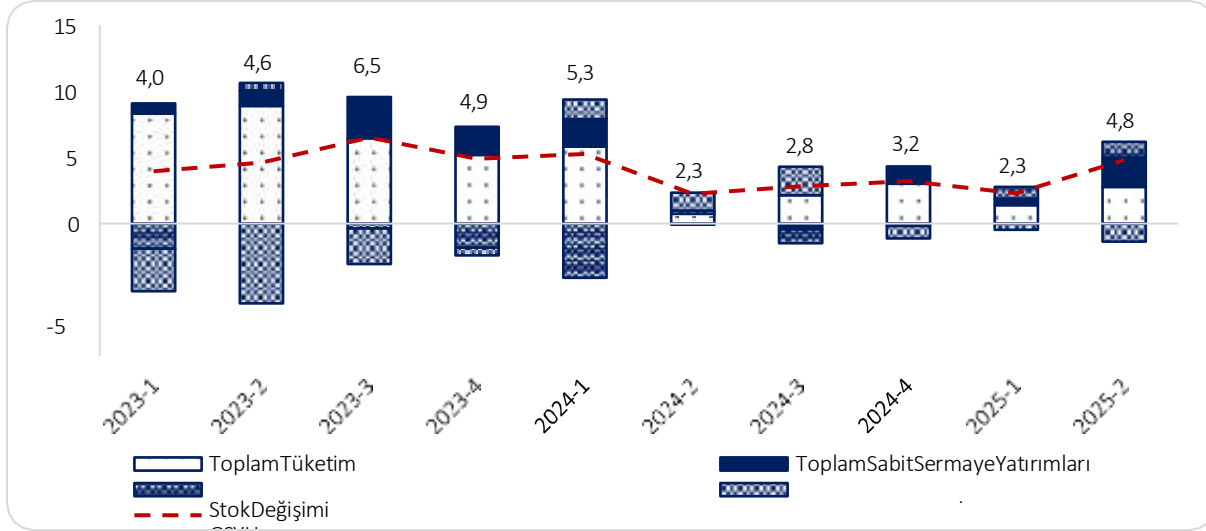
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir.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

2025 yılının ikinci yarısına yönelik tahminler, büyümenin dengeli bir görünüm sergileyeceğine işaret etmektedir. Sıkı parasal ve mali duruşun etkisiyle, iç talebin daha ılımlı bir patikada seyretmesi beklenirken, kamu harcamalarının



büyüme destekleyici yöndeki katkısının sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Dış talep tarafında ise, artan jeopolitik belirsizlikler ve küresel ticaret politikalarındaki kısıtlayıcı eğilimlerin, ihracatın büyüme olan katkısını sınırlandırmaya devam etmesi beklenmektedir. Bu doğrultuda, yılın ikinci yarısında ekonomik büyümenin önceki yıla kıyasla daha dengeli bir yapıda sürmesi, 2025 yılı genelinde ise yüzde 3,3 seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.

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



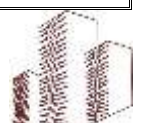
Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

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

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

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

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



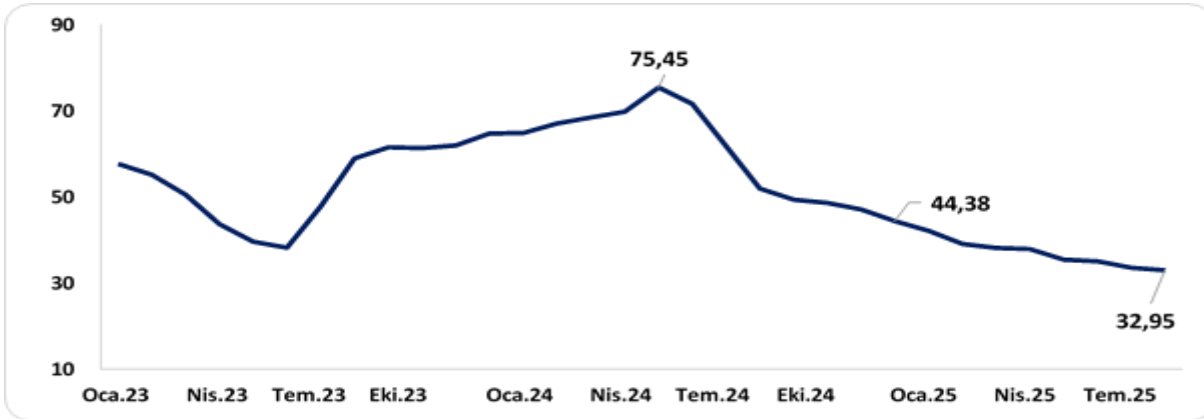
Parasal koşullardaki sıkılaştırmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988bin olurken istihdam oranı 1,2puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165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

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

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

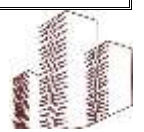
2025 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 21,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, hizmet grubu fiyat gelişmeleri temel belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, gıda fiyatlarında enflasyonist baskıların azaldığı gözlenmiş olmakla beraber, olumsuz iklim koşullarına bağlı arz yönlü gelişmeler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

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



**Grafik6:TÜFEYıllıkArtışı(Yüzde)** Kaynak:TÜİK

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



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

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

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

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

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

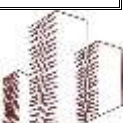
2025 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,9 oranında artarak 212,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiş olup 2025 yıl genelinde ithalatın yüzde 6,7 oranında artarak 367 milyar dolar seviyesinde kaydedileceği tahmin edilmektedir.

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

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

Sıkı para politikasıyla beraber parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi teşvik etmek amacıyla atılan makro ihtiyati politika adımları dezenflasyon sürecini desteklemiştir. Bu çerçevede, kredi büyümesi sınırlandırılarak enflasyonla uyumlu seviyelerde seyretmesi sağlanmış ve TL finansal varlık ağırlığı artmaya devam etmiştir. Firmaların yabancı para (YP) kredi riskini azaltmak amacıyla YP kredi büyüme hızına ilişkin sınır tedrici olarak düşürülerek Mart 2025'te aylık yüzde 0,5 seviyesine getirilmiştir. Ayrıca YP kredi büyüme sınırından istisna tutulan kredilerin kapsamı da daraltılmıştır. Söz konusu önlemler neticesinde kur etkisinden arındırılmış ve yıllıklandırılmış YP ticari kredi artışı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 18,4 seviyesine gerilemiştir. Ocak ayında TL kredi büyümesine getirilen sınırların farklılaştırılmasıyla TL/YP kredi değişimleri arasındaki fark TL kredilerle hane açılmaya başlamıştır. Ağustos ayı itibarıyla TL ticari kredi artışı yüzde 32,9 seviyesinde seyretmiştir. Tüketici kredilerinde, makroihtiyati tedbirlerin yanı sıra sıkı finansal koşulların etkisiyle yıl başından itibaren dengelenme süreci gözlenmiştir.

Bankacılık sektörünün takibe dönüşüm oranı, iktisadi faaliyetlerdeki dengelenmeye de bağlı olarak Temmuz 2025 tarihi itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7'den yüzde 2,2'ye yükselmiştir. Bu artışta, tüketici kredileri ve kredi



kartlarının alacak bakiyesindeki yükseliş etkili olurken alt kırılıma bakıldığında en fazla artışın ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartı alacak bakiyelerinde gerçekleştiği görülmüştür. Son dönemde yaşanan bu artışa bağlı olarak BDDK, 2024 Eylül ve 2025 Temmuz aylarında, dönem borcu kısmen ya da tamamen ödenmemiş ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartlarına yeniden yapılandırma imkânı getirmiştir. Yapılandırma düzenlemesinin ilerleyen süreçte, tahsili geciken ihtiyaç kredileri ve bireysel kredi kartlarının banka bilançolarının aktif kalitesine yönelik oluşturacağı riski azaltması beklenmektedir. Buna ilaveten ayrılan yüksek karşılık oranları ve bankaların güçlü sermaye yapısı finansal piyasalar açısından riskleri sınırlandırmaktadır.

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

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

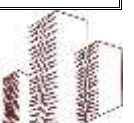
Bankacılık sektörünün likidite göstergeleri, yabancı para pozisyonu ve kaldıraç oranı da sürdürülebilir seviyelerde seyretmekte olup Basel standartlarına uyumlu likidite karşılama oranı yükümlülüğü tüm bankalar tarafından yerine getirilmektedir. Ayrıca bankacılık sisteminin likidite dayanıklılığını artırmada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

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

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

Uluslararası karşılaştırmalarda, Türkiye'nin borçluluk göstergeleri düşük seviyelerde seyretmeye devam etmektedir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) verilerine göre, 2024 yılında kamu borcunun milli gelire oranı bir önceki yıla kıyasla 4,8 puan gerileyerek yüzde 24,8 olmuştur. Bu seviye, gelişmekte olan ülkelerin yüzde 70,5'lik ve gelişmiş ülkelerin yüzde 104,7'lik ortalamalarının oldukça altındadır. Benzer şekilde hane halkı borçluluğu da uluslararası ortalamaların belirgin biçimde altında seyretmektedir. 2024 yılında Türkiye'de hane halkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 1,2 puan düşerek yüzde 9,7'ye gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ortalaması yüzde 46,6, gelişmiş ülkelerin ortalaması ise yüzde 67,0 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'de reel sektör borcunun GSYH'ya oranı da gelişmekte olan ülke ortalamalarının belirgin şekilde altında



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

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

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

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

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

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

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

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

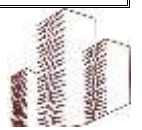
#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

<b>Yapı tarzı</b>	Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Yığma <input type="checkbox"/>	Prefabrik <input type="checkbox"/>
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık Nizam	<b>Güvenlik</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<b>Yapım yılı</b>	2011	<b>Otopark</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<b>Elektrik</b>	Şebeke	<b>Yüzme Havuzu</b>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Su</b>	Şebeke	<b>Asansör</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<b>Kanalizasyon</b>	Şebeke	<b>Yangın Merdiveni</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<b>Doğalgaz</b>	Şebeke	<b>Dış Cephe</b>	Kompozit dış cephe kaplamalı	
<b>Su Deposu-Hid.</b>	Şebeke	<b>Çatı Tipi</b>	Kiremit Çatı	
<b>Yangın Tesisatı</b>	Var	<b>Jeneratör</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>

#### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.



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

Konum Özelliği	: Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 29
Yapı Sınıfı	: V/A
Deprem Bölgesi	: 2. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: 12.06.2012 tarih ve 12-130 sayılı
Yaşı	: 15
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

#### 4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın il ve ilçe merkezine yakın konumda bulunmaları
- Bölgenin tercih edilen, eski ve prestijli bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması

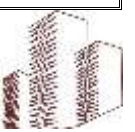
##### Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

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

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

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasası faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

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

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

##### 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

##### 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

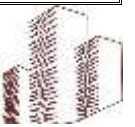
Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

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

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

##### 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.



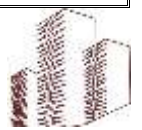
#### 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

##### Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS EMSALLERİ					
EMSAL NO	İLAN VEREN Kişi	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )
1	Remax Abc 0216 6887170	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda Ataşehir Nidakule Kuzey Projesi içinde 22. katta bulunan ve 200 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 54.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	54.000.000 ₺	200,00 m <sup>2</sup>	270.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
	Sahibinden 0553 5772136	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda Ataşehir My Newwork Projesi içinde 8. katta bulunan ve 273 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 73.500.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	73.500.000 ₺	273,00 m <sup>2</sup>	269.230,77 ₺/m <sup>2</sup>
3	Aremas Gayrimenkul 0537 9501728	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda Ataşehir Varyap Grand Tower Projesi içinde 2. katta bulunan ve 160 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 44.500.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	44.500.000 ₺	160,00 m <sup>2</sup>	278.125,00 ₺/m <sup>2</sup>
	C21 Perfect Gayrimenkul 0216 7844931	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda Ataşehir Metropol Projesi içinde 19. katta bulunan ve 70 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 18.750.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	18.750.000 ₺	70,00 m <sup>2</sup>	267.857,14 ₺/m <sup>2</sup>

SATILIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Abc	Sahibinden	Aremas Gayrimenkul	C21 Perfect Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0216 6887170	0553 5772136	0537 9501728	0534 9170028
DAİRE TİPİ	3+1	3+1	2+1	2+1
SATIŞ FİYATI (₺)	54.000.000 ₺	73.500.000 ₺	44.500.000 ₺	18.750.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	51.300.000 ₺	69.825.000 ₺	42.275.000 ₺	17.812.500 ₺
BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	200,00 m <sup>2</sup>	273,00 m <sup>2</sup>	160,00 m <sup>2</sup>	70,00 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	256.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	255.769,23 ₺/m <sup>2</sup>	264.218,75 ₺/m <sup>2</sup>	254.464,29 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	256.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	255.769,23 ₺/m <sup>2</sup>	264.218,75 ₺/m <sup>2</sup>	254.464,29 ₺/m <sup>2</sup>
<b>ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m<sup>2</sup>)</b>	<b>257.738,07 ₺/m<sup>2</sup></b>			

KİRALIK OFİS EMSALLERİ					
EMSAL NO	İLAN VEREN Kişi	AÇIKLAMA	KİRAFIYATI (₺)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )
5	Remax Abc 2 0553 5772136	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda Ataşehir My Newwork Projesi içinde 5. katta bulunan ve 250 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 495.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	495.000 ₺	250,00 m <sup>2</sup>	1.980,00 ₺/m <sup>2</sup>
	Remax Tan		550.000 ₺	280,00 m <sup>2</sup>	1.964,29 ₺/m <sup>2</sup>



	0216 4522400	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ataşehir Avrupa Office Projesi içinde 11. katta bulunan ve 280 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 550.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.			
7	Prime Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nidakule Kuzey Projesi içinde 17. katta bulunan ve 350 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 670.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	670.000 ₺	350,00 m <sup>2</sup>	1.914,29 ₺/m <sup>2</sup>
	0544 6171877				
8	Metropolist Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ataşehir Metropol Projesi içinde 3. katta bulunan ve 100 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 260.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	260.000 ₺	100,00 m <sup>2</sup>	2.600,00 ₺/m <sup>2</sup>
	0537 8415677				

#### KİRALIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU

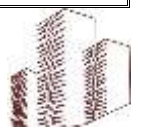
EMSAL NO	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Abc 2	Remax Tan	Prime Gayrimenkul	Metropolist Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0553 5772136	0216 4522400	0544 6171877	0536 4942691
DAİRE TİPİ	4+1	4+1	4+1	3+1
SATIŞ FİYATI ( ₺ )	495.000 ₺	550.000 ₺	670.000 ₺	260.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )	470.250 ₺	522.500 ₺	636.500 ₺	247.000 ₺
BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )	250,00 m <sup>2</sup>	280,00 m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	1.881,00 ₺/m <sup>2</sup>	1.866,07 ₺/m <sup>2</sup>	1.818,57 ₺/m <sup>2</sup>	2.470,00 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	1.881,00 ₺/m <sup>2</sup>	1.866,07 ₺/m <sup>2</sup>	1.818,57 ₺/m <sup>2</sup>	2.470,00 ₺/m <sup>2</sup>
<b>ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m<sup>2</sup> )</b>	<b>2.008,91 ₺/m<sup>2</sup></b>			

#### SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI ( ₺ )	BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )
9	Cb Avangart Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ataşehir TRC Projesi içinde tek bölümlü ve 154 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 85.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	85.000.000 ₺	154,00 m <sup>2</sup>	551.948,05 ₺/m <sup>2</sup>
	0216 4726161				
10	Astek Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sinpaş Finans Şehir Projesi içinde tek bölümlü ve 137 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 75.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	75.000.000 ₺	137,00 m <sup>2</sup>	547.445,26 ₺/m <sup>2</sup>
	0533 7087980				
11	İremworld Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sarphan Finans Projesi içinde tek bölümlü ve 120 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 66.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	66.000.000 ₺	120,00 m <sup>2</sup>	550.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
	0216 7554738				
12	Asedas Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Varyap Meridian Projesi içinde zemin katta bulunan ve toplam 120 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 55.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 52.250.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir. (Zemin;80 m <sup>2</sup> , Asma;40 m <sup>2</sup> )	55.000.000 ₺	120,00 m <sup>2</sup>	458.333,33 ₺/m <sup>2</sup>
	0533 7087980				

#### SATILIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU

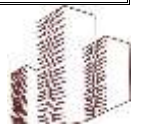
EMSAL NO	EMSAL-9	EMSAL-10	EMSAL-11	EMSAL-12
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN



İLANA VEREN KİŞİ	Cb Avangart Gayrimenkul	Astek Gayrimenkul	İremworld Gayrimenkul	Asedas Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0216 4726161	0533 7087980	0216 7554738	0553 6810338
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	ASMA KATLI
SATIŞ FİYATI ( ₺ )	85.000.000 ₺	75.000.000 ₺	66.000.000 ₺	55.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )	80.750.000 ₺	71.250.000 ₺	62.700.000 ₺	52.250.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )	154,00 m <sup>2</sup>	137,00 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>
BODRUM KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/4 )	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
ZEMİN KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/1 )	154,00 m <sup>2</sup>	137,00 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>
ASMA KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/3 )	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>
1. KAT ALANI ( 1/4 )	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	154 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	93,33 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT ( ₺/ m <sup>2</sup> )	524.350,65 ₺/m <sup>2</sup>	520.072,99 ₺/m <sup>2</sup>	522.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	559.821,43 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/ m <sup>2</sup> )	524.350,65 ₺/m <sup>2</sup>	520.072,99 ₺/m <sup>2</sup>	522.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	559.821,43 ₺/m <sup>2</sup>
<b>ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/ m<sup>2</sup> )</b>	<b>531.686,27 ₺/m<sup>2</sup></b>			

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRAFIYAT I ( ₺ )	BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT ( ₺/ m <sup>2</sup> )
13	Remax Abc 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ataşehir Ağaoğlu My Newwork Projesi içinde ve toplam 360 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 550.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Zemin;200 m <sup>2</sup> , Asma;160 m <sup>2</sup> )	550.000 ₺	360,00 m <sup>2</sup>	1.527,78 ₺/m <sup>2</sup>
	0553 5772136				
14	Remax Arge	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ataşehir Palladium Projesi içinde tek bölümlü ve 300 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 580.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	580.000 ₺	300,00 m <sup>2</sup>	1.933,33 ₺/m <sup>2</sup>
	0216 4156060				
15	Finans Şehir Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ataşehir Sinpaş Finans Şehir Projesi içinde, tek bölümlü ve 200 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 500.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	500.000 ₺	200,00 m <sup>2</sup>	2.500,00 ₺/m <sup>2</sup>
	0216 5193646				
16	Site Finans Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sinpaş Finans Şehir Projesi içinde zemin katta bulunan, tek bölümlü ve 100 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 225.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	225.000 ₺	100,00 m <sup>2</sup>	2.250,00 ₺/m <sup>2</sup>
	0216 5193646				

KİRALIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-13	EMSAL-14	EMSAL-15	EMSAL-16
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Abc 2	Remax Arge	Finans Şehir Gayrimenkul	Site Finans Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0553 5772136	0216 4156060	0216 5193646	0216 5333324
DÜKKAN TİPİ	ASMA KATLI	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT
SATIŞ FİYATI ( ₺ )	550.000 ₺	580.000 ₺	500.000 ₺	225.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )	522.500 ₺	551.000 ₺	475.000 ₺	213.750 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )	360,00 m <sup>2</sup>	300,00 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
BODRUM KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/4 )	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
ZEMİN KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/1 )	200,00 m <sup>2</sup>	300,00 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>



<b>ASMA KAT ALANI ( m<sup>2</sup> ) ( 1/3 )</b>	160,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>1. KAT ALANI ( 1/4 )</b>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN</b>	253,33 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
<b>BİRİM FİYAT ( ₺/ m<sup>2</sup> )</b>	2.062,50 ₺/m <sup>2</sup>	1.836,67 ₺/m <sup>2</sup>	2.375,00 ₺/m <sup>2</sup>	2.137,50 ₺/m <sup>2</sup>
<b>İÇ DEKORASYON DURUMU</b>	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
<b>İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ</b>	0%	0%	0%	0%
<b>ALAN BÜYÜKLÜĞÜ</b>	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
<b>ALAN DÜZELTMESİ</b>	0%	0%	0%	0%
<b>YAPI YAŞI DURUMU</b>	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
<b>YAPI YAŞI DÜZELTMESİ</b>	0%	0%	0%	0%
<b>CEPHE DURUMU</b>	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
<b>CEPHE DÜZELTMESİ</b>	0%	0%	0%	0%
<b>TİCARİ POTANSİYEL DURUMU</b>	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
<b>TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ</b>	15%	10%	10%	10%
<b>TOPLAM DÜZELTME ORANI</b>	15%	10%	10%	0%
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/ m<sup>2</sup> )</b>	2.371,88 ₺/m <sup>2</sup>	2.020,33 ₺/m <sup>2</sup>	2.612,50 ₺/m <sup>2</sup>	2.137,50 ₺/m <sup>2</sup>
<b>ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/ m<sup>2</sup> )</b>	<b>2.285,55 ₺/m<sup>2</sup></b>			

Değer belirlenirken, değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekaşe birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır. Kira değerleri raporun 6,2 maddesinde listelenmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların kat irtifaklı yapı olması nedeniyle değerlendirilmede proje geliştirme çalışması ve varsayım kullanılmamıştır.

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

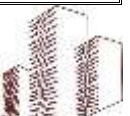
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın halihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

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

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

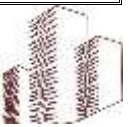


## Bölüm 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

FORM  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

### 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden 04.05.2026 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre değerlendirme konusu parsel, 14.08.2009-02.10.2009 Tasdik Tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında H:Serbest İrtifalı, Belediye Hizmet alanında kalmakta olup, plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Parselde toplam inşaat alanının %50 sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilecek ve bina oturumu avan proje ile belirlenecektir.

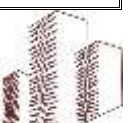
### 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

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

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

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.



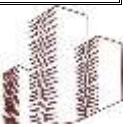
## Bölüm 6

### SONUÇ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 6. SONUÇ

### 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

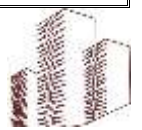
### 6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

#### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

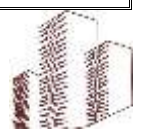
Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu,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

**Kullanılan Kriterler** Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı emsaller göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

HESAP DETAYI						
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM	ALAN	BİRİM FİYAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ	KİRA BİRİM DEĞERİ	TOPLAM KİRA DEĞERİ
ZEMİN KAT	1	610,00 m <sup>2</sup>	519.405,73 ₺/m <sup>2</sup>	408.580.000,00 ₺	1.436,98 ₺/Ay	1.090.000,00 ₺/Ay
		530,00 m <sup>2</sup>	173.103,38 ₺/m <sup>2</sup>		398,79 ₺/Ay	
	2	49,00 m <sup>2</sup>	115.370,39 ₺/m <sup>2</sup>	20.660.000,00 ₺	457,22 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
		26,00 m <sup>2</sup>	577.043,14 ₺/m <sup>2</sup>		1.436,98 ₺/Ay	
	3	503,00 m <sup>2</sup>	101.606,24 ₺/m <sup>2</sup>	299.270.000,00 ₺	235,14 ₺/Ay	725.000,00 ₺/Ay
		412,00 m <sup>2</sup>	507.840,02 ₺/m <sup>2</sup>		1.110,40 ₺/Ay	
		231,00 m <sup>2</sup>	168.515,33 ₺/m <sup>2</sup>		653,17 ₺/Ay	
	4	352,00 m <sup>2</sup>	103.900,26 ₺/m <sup>2</sup>	270.640.000,00 ₺	235,14 ₺/Ay	650.000,00 ₺/Ay
		352,00 m <sup>2</sup>	519.405,73 ₺/m <sup>2</sup>		1.175,71 ₺/Ay	
		296,00 m <sup>2</sup>	173.103,38 ₺/m <sup>2</sup>		522,54 ₺/Ay	
	5	724,00 m <sup>2</sup>	101.606,24 ₺/m <sup>2</sup>	510.400.000,00 ₺	235,14 ₺/Ay	1.255.000,00 ₺/Ay
		682,00 m <sup>2</sup>	507.840,02 ₺/m <sup>2</sup>		1.175,71 ₺/Ay	
		537,00 m <sup>2</sup>	168.515,33 ₺/m <sup>2</sup>		522,54 ₺/Ay	
	6	550,00 m <sup>2</sup>	92.334,55 ₺/m <sup>2</sup>	351.190.000,00 ₺	235,14 ₺/Ay	950.000,00 ₺/Ay
		520,00 m <sup>2</sup>	461.672,74 ₺/m <sup>2</sup>		1.175,71 ₺/Ay	
		396,00 m <sup>2</sup>	152.361,56 ₺/m <sup>2</sup>		522,54 ₺/Ay	
	7	147,00 m <sup>2</sup>	115.370,39 ₺/m <sup>2</sup>	136.300.000,00 ₺	352,71 ₺/Ay	690.000,00 ₺/Ay
		147,00 m <sup>2</sup>	692.509,12 ₺/m <sup>2</sup>		1.632,94 ₺/Ay	
76,00 m <sup>2</sup>		230.836,37 ₺/m <sup>2</sup>	5.225,39 ₺/Ay			
8	145,00 m <sup>2</sup>	692.509,12 ₺/m <sup>2</sup>	117.730.000,00 ₺	1.698,25 ₺/Ay	290.000,00 ₺/Ay	
	75,00 m <sup>2</sup>	230.836,37 ₺/m <sup>2</sup>		587,86 ₺/Ay		
1. NORMAL KAT	9	206,00 m <sup>2</sup>	519.405,73 ₺/m <sup>2</sup>	107.000.000,00 ₺	1.698,25 ₺/Ay	350.000,00 ₺/Ay
		221,00 m <sup>2</sup>	519.405,73 ₺/m <sup>2</sup>		1.698,25 ₺/Ay	
	10	77,00 m <sup>2</sup>	173.103,38 ₺/m <sup>2</sup>	128.120.000,00 ₺	522,54 ₺/Ay	415.000,00 ₺/Ay
		159,00 m <sup>2</sup>	519.405,73 ₺/m <sup>2</sup>		1.567,62 ₺/Ay	
	11	107,00 m <sup>2</sup>	173.103,38 ₺/m <sup>2</sup>	101.110.000,00 ₺	522,54 ₺/Ay	305.000,00 ₺/Ay
		261,00 m <sup>2</sup>	519.405,73 ₺/m <sup>2</sup>		1.567,62 ₺/Ay	
12	154,00 m <sup>2</sup>	173.103,38 ₺/m <sup>2</sup>	162.220.000,00 ₺	522,54 ₺/Ay	490.000,00 ₺/Ay	
	269,00 m <sup>2</sup>	692.509,12 ₺/m <sup>2</sup>		1.567,62 ₺/Ay		
13	159,00 m <sup>2</sup>	230.836,37 ₺/m <sup>2</sup>	222.990.000,00 ₺	522,54 ₺/Ay	505.000,00 ₺/Ay	
	230,00 m <sup>2</sup>	692.509,12 ₺/m <sup>2</sup>		1.567,62 ₺/Ay		
2. NORMAL KAT	14	145,00 m <sup>2</sup>	403.939,76 ₺/m <sup>2</sup>	77.990.000,00 ₺	1.110,40 ₺/Ay	220.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	133.913,77 ₺/m <sup>2</sup>		391,90 ₺/Ay	
	15	145,00 m <sup>2</sup>	403.939,76 ₺/m <sup>2</sup>	77.990.000,00 ₺	1.175,71 ₺/Ay	225.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	133.913,77 ₺/m <sup>2</sup>		391,90 ₺/Ay	



	16	145,00 m <sup>2</sup>	403.939,76 ₺/m <sup>2</sup>	77.990.000,00 ₺	1.175,71 ₺/Ay	225.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	133.913,77 ₺/m <sup>2</sup>		391,90 ₺/Ay	
	17	145,00 m <sup>2</sup>	403.939,76 ₺/m <sup>2</sup>	77.990.000,00 ₺	1.175,71 ₺/Ay	225.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	133.913,77 ₺/m <sup>2</sup>		391,90 ₺/Ay	
3. NORMAL KAT	18	145,00 m <sup>2</sup>	196.234,81 ₺/m <sup>2</sup>	28.450.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	19	145,00 m <sup>2</sup>	196.234,81 ₺/m <sup>2</sup>	28.450.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	20	145,00 m <sup>2</sup>	196.234,81 ₺/m <sup>2</sup>	28.450.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	21	145,00 m <sup>2</sup>	196.234,81 ₺/m <sup>2</sup>	28.450.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
4. NORMAL KAT	22	145,00 m <sup>2</sup>	201.969,88 ₺/m <sup>2</sup>	29.290.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	23	145,00 m <sup>2</sup>	201.969,88 ₺/m <sup>2</sup>	29.290.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	24	145,00 m <sup>2</sup>	201.969,88 ₺/m <sup>2</sup>	29.290.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	25	145,00 m <sup>2</sup>	201.969,88 ₺/m <sup>2</sup>	29.290.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
5. NORMAL KAT	26	145,00 m <sup>2</sup>	207.704,94 ₺/m <sup>2</sup>	30.120.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	27	145,00 m <sup>2</sup>	207.704,94 ₺/m <sup>2</sup>	30.120.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	28	145,00 m <sup>2</sup>	207.704,94 ₺/m <sup>2</sup>	30.120.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	29	145,00 m <sup>2</sup>	207.704,94 ₺/m <sup>2</sup>	30.120.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
6. NORMAL KAT	30	145,00 m <sup>2</sup>	213.535,59 ₺/m <sup>2</sup>	30.960.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	31	145,00 m <sup>2</sup>	213.535,59 ₺/m <sup>2</sup>	30.960.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	32	145,00 m <sup>2</sup>	213.535,59 ₺/m <sup>2</sup>	30.960.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	33	145,00 m <sup>2</sup>	213.535,59 ₺/m <sup>2</sup>	30.960.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
7. NORMAL KAT	34	145,00 m <sup>2</sup>	219.270,66 ₺/m <sup>2</sup>	31.790.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	35	145,00 m <sup>2</sup>	219.270,66 ₺/m <sup>2</sup>	31.790.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	36	145,00 m <sup>2</sup>	219.270,66 ₺/m <sup>2</sup>	31.790.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	37	145,00 m <sup>2</sup>	219.270,66 ₺/m <sup>2</sup>	31.790.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
8. NORMAL KAT	38	145,00 m <sup>2</sup>	225.101,31 ₺/m <sup>2</sup>	32.640.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	39	145,00 m <sup>2</sup>	225.101,31 ₺/m <sup>2</sup>	32.640.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	40	145,00 m <sup>2</sup>	225.101,31 ₺/m <sup>2</sup>	32.640.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	41	145,00 m <sup>2</sup>	225.101,31 ₺/m <sup>2</sup>	32.640.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
9. NORMAL KAT	42	145,00 m <sup>2</sup>	230.836,37 ₺/m <sup>2</sup>	33.470.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	43	145,00 m <sup>2</sup>	230.836,37 ₺/m <sup>2</sup>	33.470.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	44	145,00 m <sup>2</sup>	230.836,37 ₺/m <sup>2</sup>	33.470.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	45	145,00 m <sup>2</sup>	230.836,37 ₺/m <sup>2</sup>	33.470.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
10. NORMAL KAT	46	145,00 m <sup>2</sup>	236.571,44 ₺/m <sup>2</sup>	34.300.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	47	145,00 m <sup>2</sup>	236.571,44 ₺/m <sup>2</sup>	34.300.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	48	145,00 m <sup>2</sup>	236.571,44 ₺/m <sup>2</sup>	34.300.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	49	145,00 m <sup>2</sup>	236.571,44 ₺/m <sup>2</sup>	34.300.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
11. NORMAL KAT	50	145,00 m <sup>2</sup>	242.402,09 ₺/m <sup>2</sup>	35.150.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	51	145,00 m <sup>2</sup>	242.402,09 ₺/m <sup>2</sup>	35.150.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	52	145,00 m <sup>2</sup>	242.402,09 ₺/m <sup>2</sup>	35.150.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	53	145,00 m <sup>2</sup>	242.402,09 ₺/m <sup>2</sup>	35.150.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
12. NORMAL KAT	54	145,00 m <sup>2</sup>	248.137,15 ₺/m <sup>2</sup>	35.980.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	55	145,00 m <sup>2</sup>	248.137,15 ₺/m <sup>2</sup>	35.980.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	56	145,00 m <sup>2</sup>	248.137,15 ₺/m <sup>2</sup>	35.980.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	57	145,00 m <sup>2</sup>	248.137,15 ₺/m <sup>2</sup>	35.980.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
13. NORMAL KAT	58	145,00 m <sup>2</sup>	253.872,22 ₺/m <sup>2</sup>	36.810.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	59	145,00 m <sup>2</sup>	253.872,22 ₺/m <sup>2</sup>	36.810.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	60	145,00 m <sup>2</sup>	253.872,22 ₺/m <sup>2</sup>	36.810.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	61	145,00 m <sup>2</sup>	253.872,22 ₺/m <sup>2</sup>	36.810.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
14. NORMAL KAT	62	145,00 m <sup>2</sup>	259.702,87 ₺/m <sup>2</sup>	37.660.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	63	145,00 m <sup>2</sup>	259.702,87 ₺/m <sup>2</sup>	37.660.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	64	145,00 m <sup>2</sup>	259.702,87 ₺/m <sup>2</sup>	37.660.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	65	145,00 m <sup>2</sup>	259.702,87 ₺/m <sup>2</sup>	37.660.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
15. NORMAL KAT	66	145,00 m <sup>2</sup>	265.437,93 ₺/m <sup>2</sup>	38.490.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	67	145,00 m <sup>2</sup>	265.437,93 ₺/m <sup>2</sup>	38.490.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	68	145,00 m <sup>2</sup>	265.437,93 ₺/m <sup>2</sup>	38.490.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	69	145,00 m <sup>2</sup>	265.437,93 ₺/m <sup>2</sup>	38.490.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
16. NORMAL KAT	70	145,00 m <sup>2</sup>	271.268,58 ₺/m <sup>2</sup>	39.330.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	71	145,00 m <sup>2</sup>	271.268,58 ₺/m <sup>2</sup>	39.330.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	72	145,00 m <sup>2</sup>	271.268,58 ₺/m <sup>2</sup>	39.330.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	73	145,00 m <sup>2</sup>	271.268,58 ₺/m <sup>2</sup>	39.330.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay

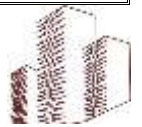


17. NORMAL KAT	74	145,00 m <sup>2</sup>	277.003,65 ₺/m <sup>2</sup>	40.170.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	75	145,00 m <sup>2</sup>	277.003,65 ₺/m <sup>2</sup>	40.170.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	76	145,00 m <sup>2</sup>	277.003,65 ₺/m <sup>2</sup>	40.170.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	77	145,00 m <sup>2</sup>	277.003,65 ₺/m <sup>2</sup>	40.170.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
18. NORMAL KAT	78	145,00 m <sup>2</sup>	282.738,71 ₺/m <sup>2</sup>	41.000.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	79	145,00 m <sup>2</sup>	282.738,71 ₺/m <sup>2</sup>	41.000.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	80	145,00 m <sup>2</sup>	282.738,71 ₺/m <sup>2</sup>	41.000.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	81	145,00 m <sup>2</sup>	282.738,71 ₺/m <sup>2</sup>	41.000.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
19. NORMAL KAT	82	145,00 m <sup>2</sup>	288.569,36 ₺/m <sup>2</sup>	41.840.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	83	145,00 m <sup>2</sup>	288.569,36 ₺/m <sup>2</sup>	41.840.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	84	145,00 m <sup>2</sup>	288.569,36 ₺/m <sup>2</sup>	41.840.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
20. NORMAL KAT	85	145,00 m <sup>2</sup>	288.569,36 ₺/m <sup>2</sup>	41.840.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	86	145,00 m <sup>2</sup>	294.304,43 ₺/m <sup>2</sup>	42.670.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	87	145,00 m <sup>2</sup>	294.304,43 ₺/m <sup>2</sup>	42.670.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	88	145,00 m <sup>2</sup>	294.304,43 ₺/m <sup>2</sup>	42.670.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
21. NORMAL KAT	89	145,00 m <sup>2</sup>	294.304,43 ₺/m <sup>2</sup>	42.670.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	90	145,00 m <sup>2</sup>	300.039,49 ₺/m <sup>2</sup>	43.510.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	91	145,00 m <sup>2</sup>	300.039,49 ₺/m <sup>2</sup>	43.510.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
	92	145,00 m <sup>2</sup>	300.039,49 ₺/m <sup>2</sup>	43.510.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
22. NORMAL KAT	93	145,00 m <sup>2</sup>	300.039,49 ₺/m <sup>2</sup>	43.510.000,00 ₺	620,12 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	311.605,21 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	1.166,48 ₺/Ay	210.000,00 ₺/Ay
	94	145,00 m <sup>2</sup>	103.900,26 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	280,40 ₺/Ay	210.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	311.605,21 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	1.166,48 ₺/Ay	215.000,00 ₺/Ay
	95	145,00 m <sup>2</sup>	103.900,26 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	330,43 ₺/Ay	215.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	311.605,21 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	1.166,48 ₺/Ay	215.000,00 ₺/Ay
	96	145,00 m <sup>2</sup>	103.900,26 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	330,43 ₺/Ay	215.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	311.605,21 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	1.166,48 ₺/Ay	210.000,00 ₺/Ay
97	145,00 m <sup>2</sup>	103.900,26 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	280,40 ₺/Ay	210.000,00 ₺/Ay	
	145,00 m <sup>2</sup>	311.605,21 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	1.166,48 ₺/Ay	210.000,00 ₺/Ay	
23. NORMAL KAT	98	145,00 m <sup>2</sup>	103.900,26 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	280,40 ₺/Ay	210.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	311.605,21 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	1.166,48 ₺/Ay	215.000,00 ₺/Ay
	99	145,00 m <sup>2</sup>	103.900,26 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	330,43 ₺/Ay	215.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	311.605,21 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	1.166,48 ₺/Ay	215.000,00 ₺/Ay
	100	145,00 m <sup>2</sup>	103.900,26 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	330,43 ₺/Ay	215.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	311.605,21 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	1.166,48 ₺/Ay	210.000,00 ₺/Ay
	101	145,00 m <sup>2</sup>	103.900,26 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	280,40 ₺/Ay	210.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	311.605,21 ₺/m <sup>2</sup>	60.250.000,00 ₺	1.166,48 ₺/Ay	210.000,00 ₺/Ay
24. NORMAL KAT	102	98,00 m <sup>2</sup>	311.605,21 ₺/m <sup>2</sup>	30.540.000,00 ₺	1.230,11 ₺/Ay	120.000,00 ₺/Ay
	103	98,00 m <sup>2</sup>	311.605,21 ₺/m <sup>2</sup>	30.540.000,00 ₺	1.230,11 ₺/Ay	120.000,00 ₺/Ay
	104	98,00 m <sup>2</sup>	311.605,21 ₺/m <sup>2</sup>	30.540.000,00 ₺	1.230,11 ₺/Ay	120.000,00 ₺/Ay
	105	98,00 m <sup>2</sup>	311.605,21 ₺/m <sup>2</sup>	43.690.000,00 ₺	1.230,11 ₺/Ay	180.000,00 ₺/Ay
		127,00 m <sup>2</sup>	103.536,61 ₺/m <sup>2</sup>	43.690.000,00 ₺	460,23 ₺/Ay	180.000,00 ₺/Ay
<b>YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI</b>				<b>6.500.000.000 ₺</b>	<b>TOPLAM KİRA DEĞERİ</b>	<b>17.750.000,00 ₺/Ay</b>

### Kira Geliri Yaklaşımı

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmaları sonucunda; benzer nitelikli taşınmazlara ait kapitalizasyon oranlarının genellikle %3,00 - 4,00 civarında gerçekleştiği tespit edilmiştir. Bölgenin ulaşım olanakları, altyapı durumu, sosyo-ekonomik yapısı, kiralama potansiyeli ve taşınmazın konumu dikkate alındığında; değerlendirme konusu taşınmaz için piyasa koşullarına uygun kapitalizasyon oranı %3,25 olarak kabul edilmiştir.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZLARIN ALANI	23.992,00 m <sup>2</sup>
TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRASİ	17.750.000 ₺/Ay
TAŞINMAZLARIN YILLIK KİRASİ	213.000.000 ₺/Yıl
BÖLGE CAP-RATE	3,25%
<b>GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>6.553.846.154 ₺</b>
<b>TAKDİR EDİLMİŞ DEĞER</b>	<b>6.553.850.000 ₺</b>



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

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
TAŞINMAZLARIN SİGORTAYA ESAS DEĞERİ	1.016.061.200,00 ₺	21.753.006,92 \$	19.073.654,41 €
TAŞINMAZLARIN KDV HARIÇ DURUM DEĞERİ	6.500.000.000,00 ₺	139.159.476,76 \$	122.018.982,40 €
TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL DURUM DEĞERİ	7.800.000.000,00 ₺	166.991.372,11 \$	146.422.778,88 €
Merkez bankasının 29.06.2026 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		46,7090 ₺	53,2704 ₺

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 30.06.2026 tarihinde 98 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Mithat Engin TAV Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404479)	Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	--	---

