



DEĞERLEME RAPORU

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi
Altunizade Mahallesi

**2 Adet “Çatı Arasında Piyesi Olan Daire”nin Piyasa Değerinin ve
Kira Değerinin Tespiti**



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



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



Telefon: 0 (212) 669 09 15



Faks: 0 (212) 669 19 15



e-posta: info@gedas.com.tr

e-imzalıdır



GEDAŞ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İSTANBUL

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Kurum : ZİRAAT GYO A.Ş

Dayanak Sözleşmesi : 14.10.2025 Tarihli Değerleme Hizmet Çerçeve Sözleşmemiz.

Gayrimenkullerin Niteliği : 2 Adet Çatı Arasında Piyesi Olan Daire

Raporun Konusu :

Bu rapor, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi sınırları içerisinde, 1812 Ada 69 Parsel numaralı parselde yer alan 17 ve 20 nolu ‘Çatı Arasında Piyesi Olan Daire’ nitelikli taşınmazların Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik ve “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1G fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen 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.

Değerleme Tarihi : 17.12.2025

Rapor Tarih ve No : 22.12.2025 -2025/14233

Tapu Bilgileri Özeti :

Ziraat G.Y.O Şirketi mülkiyetine ait, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi sınırları içerisinde, 1812 Ada 69 numaralı parselde yer alan 17 ve 20 nolu ‘Çatı Arasında Piyesi Olan Daire’ nitelikli taşınmazlardır.

İmar Durumu :

Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz; 18.03.1991 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı dahilinde “**Konut Alanı**” lejantına sahiptir. Yapılaşma şartları; **Hmaks:14,50 Taks:0.25 Kaks:1.00** ayrık nizam şeklindedir. Herhangi bir yola terkinin bulunmadığı bilgisi verilmiştir.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

**Kullanılan Değerleme
Yaklaşımları**

: Emsal Karşılaştırma Yöntemi–Gelir Yöntemi

PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ); 63.050.000,00 TL
(Altmışüçmilyon Ellibin Türk lirası)

**Takdir Edilen Toplam
Değer**

PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL); 69.863.906,63 TL
: (Altmışdokuzmilyon Sekizyüzaltmışüçbin Dokuzyüzaltı Türk lirası Altmışüç Kuruş)

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Tarafından ZİRAAT G.Y.O A.Ş. için

hazırlanan iş bu değerleme raporumuz için aşağıdaki hususları beyan ederiz.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarın olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

VARSAYIMLAR:

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



- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “evre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- İş bu rapor Ziraat GYO A.ř. talebi üzerine ve 2 (İki) orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.



İçindekiler

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1.-Rapor Tarihi ve Numarası	8
1.2.-Rapor Türü	8
1.3.-Raporu Hazırlayanlar.....	9
1.4.-Değerleme Tarihi.....	9
1.5.-Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	9
1.6.-Raporun Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
1.7.-Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	10
BÖLÜM 2: ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	10
2.1.-Kuruluşun Ünvanı ve Adresi	10
2.2.-Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	10
2.3.-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	11
2.4.-İşin Kapsamı.....	12
BÖLÜM 3: GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
3.1.-Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler	13
3.1.1. -Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	13
3.1.2.-Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları	14
3.1.3.– Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler	16
3.2.-Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
3.3.-Gayrimenkuller İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	17
3.4.–Gayrimenkuller İçin Alınmış Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb Dair Açıklamalar	17
3.5.–Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	18
3.6.– Gayrimenkuller İle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ..	18
3.7.– Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi	18
3.9.– Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 	19



3.10.– Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası İle Bilgi	19
BÖLÜM 4: GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.1. -Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	20
4.2.-Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	28
4.3.-Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	52
4.4.- Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, İnşai ve Teknik Özellikleri.....	52
4.5.-Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	55
4.6.-Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu’nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	55
4.7.-Gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi	55
BÖLÜM 5: KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	55
5.1.- Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	55
5.1.1.- Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi için Bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni	56
5.1.2.-Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	57
5.1.3.-Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar ...	61
5.1.4.-Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	62
5.2.- Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar	62
5.3.- Gelir – Kira Yaklaşımı Yöntemi.....	62
5.3.1.- Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar, Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	63
5.3.2.- Gelir Yaklaşımında Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	64
5.3.3.-Kapitalizasyon Oranına İlişkin Açıklama ve Gerekçeler	64
5.3.4.-Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç ve Takdir Edilen Kira Değerleri	65
5.4- Diğer Tespit ve Analizler	65
5.4.1- Takdir Edilen Kira Değerleri	65
5.4.2.- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	65
5.4.3- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	65
5.4.4- Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	66
5.4.5- En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi	66



5.4.6.- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	66
BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ.....	67
6.1.-Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler.....	67
6.2.-Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadığının Gerekçeleri	67
6.3.-Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş.....	68
6.4.-Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	68
6.5.-Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi	68
6.6.-Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi	69
6.7.-Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	69
6.8.- Gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş.....	69
BÖLÜM 7: SONUÇ.....	70
7.1.-Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	70
7.2.-Nihai Değer Takdiri.....	71
EKLER.....	72



BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1.-Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat GYO A.Ş. talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2025 tarihli sözleşme ile; Şirketimiz tarafından 22.12.2025 tarihinde, 2025/14233 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2.-Rapor Türü

Bu rapor; Ziraat G.Y.O A.Ş. talebi üzerine, mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.” ye ait olan; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada 69 parsel üzerinde yer alan, 3. Kat, 17 bağımsız bölüm nolu “Çatı Arasında Piyesi Olan Daire” ve 3.Normal kat, 20 bağımsız bölüm nolu “Çatı Arasında Piyesi Olan Daire” vasıflı taşınmazların nihai piyasa değerinin, rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk Lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 34.Madde 1.Fıkrasınra yer alan “Ortaklıklar aşağıda sayılan işlemler için, işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.” Ve 34.Madde 1.Fıkra (a) bendinde yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması,” hükmü, 34.Madde 1.Fıkra (g) bendinde yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti,” hükmüne binaen hazırlanan Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

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



1.3.-Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu 407583 SPK lisans belge nolu gayrimenkul değerleme uzmanı Çağrı İDİ, 909699 SPK lisans belge nolu gayrimenkul değerleme uzmanı Ayşe Buse CILIZ ile 404413 SPK lisans belge nolu sorumlu değerleme uzmanı Levent SARIGÖZ tarafından hazırlanmıştır.

1.4.-Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanları tarafından, 24.10.2025 tarihinde çalışmalara başlanılmak suretiyle 22.12.2025 tarihi itibarıyla hazırlanmıştır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5.-Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.



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

Değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili olarak, şirketimizce SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) mevzuatı kapsamında herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2: ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.-Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

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

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

2.2.-Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu; Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye /İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Şirketin ilk büyük yatırımı; halen devam etmekte olan, ülkenin en önemli projelerinden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kuleleri Projesi'dir. Ziraat Kuleleri toplam 431 bin m2 inşaat alanı ile Ziraat Finans Grubuna yakışır yeni bir ofis binası ve dünyanın sayılı finans merkezlerinden olması hedeflenen merkezde yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlamayı hedeflemektedir.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Ünvanı	Grubu	Ortaklık Payı	Pay Miktarı (TL)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	%15,22	714.219.129
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	%65,84	3.090.371.040
Fiili Dolaşımdaki Pay	B	%18,94	889.029.831
Toplam		%100,00	4.693.620.000

“A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.”

2.3.-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, Ziraat GYO A.Ş. talebi üzerine mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” ait olan; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi 1812 ada 69 numaralı parselde yer alan 2 adet “Çatı Arasında Piyesi Olan Daire” Vasıflı Taşınmazların Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu, raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmış



olup değerleme çalışmaları sırasında Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4.-İşin Kapsamı

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. talebi üzerine mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.” na ait olan; İstanbul İli, şkdar İlçesi, Altunizade Mahallesi sınırları dahilinde, 1812 ada 69 numaralı parselde konumlu 2 adet “atı Arasında Piyesi Olan Daire” için değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması” hükmüne binaen, 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 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



BÖLÜM 3: GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. -Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi sınırları içerisinde, Çiçekçi Bostan Sokak üzerinde, 1812 Ada 69 Parsel



üzerinde inşa edilmiş, 4-6 dış kapı numaralı binada yer alan, 3.katta konumlu 17 ve 20 nolu bağımsız bölümlerdir.

Bölge ilçe merkezi niteliğinde olup geçmiş dönemlerde yapılaşmış ve oturmuş bir yerleşim birimidir. Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan yapılar genellikle konut amaçlı üretilmiştir. Bölge geçmişten günümüze İstanbul ilinin önemli bir yerleşim biri olma özelliğine sahiptir. Bölgenin teknik altyapıları tamamlanmış olup kamu hizmetlerinden istifadeleri tamdır.

Konum itibari ile ana gayrimenkul; Bağlarbaşı Metro Durağına 700 m, Üsküdar Devlet Hastanesine 500 m, Validebağ Korusuna 850 m, Altunizade Metrosuna 1450 m, Acıbadem Hastanesine 600 m, mesafededir. Bölgede ulaşım ve altyapı sorunsuz olmakla birlikte önemli ölçüde otopark problemi bulunmaktadır.



3.1.2.-Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İli	İstanbul
İlçesi	Üsküdar
Mahallesi	Altunizade
Sokağı	--
Mevkii	--
Pafta No	190
Ada No	1812
Parsel No	69
Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Blok No	--
Katı	3.NORMAL
Bağımsız Bölüm No	17
Arsa Pay/Payda	13978/188703
Bağımsız Bölümün Niteliği	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN DAİRE
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V.
Hisse Pay / Payda	Tam
Cilt / Sayfa No	200/ 19737
Tarih / Yevmiye No	12.07.2023/26008
Taşınmaz ID	129169936



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

İli	İstanbul
İlçesi	Üsküdar
Mahallesi	ALTUNİZADE
Sokağı	--
Mevkii	--
Pafta No	190
Ada No	1812
Parsel No	69
Yüzölçümü	1.887,03 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Blok No	--
Katı	3.NORMAL
Bağımsız Bölüm No	20
Arsa Pay/Payda	14166/188703
Bağımsız Bölümün Niteliği	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN DAİRE
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V.
Hisse Pay / Payda	Tam
Cilt / Sayfa No	200/19740
Tarih / Yevmiye No	12.07.2023/ 26008
Taşınmaz ID	129169939



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

3.1.3.– Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler

Tapu Kayıt Belgesi;

10.12.2025 tarihinde, saat 17:00’de TKGM portal sisteminden temin edilmiş belgeye göre; kat mülkiyetli olan taşınmazların mülkiyeti “Ziraat G.Y.O A.Ş.” adına tescil edilmiştir.

Tapu kayıtlarında taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Hanesinde:

-KM ne Çevrilmiştir. (21.11.2024 tarih, 43004 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği : 12.03.2024 (18.03.2024 tarih, 10096 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-M:1812 ADA 69 VE 70 PARSELLERDE 3M GENİŞLİĞİNDE 69 PARSELDE 181.50 M2 VE 70 PARSELDE 99M2 OLMAK ÜZERE 280.50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE 69 VE 70 PARSELLER ALEYHİNE İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (19.09.1984 tarih, 2976 yevmiye)

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden temin edilen bilgi ve belgelere göre;

Yapı Ruhsatı Belgeleri;

Üsküdar İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğünden tarafımıza iletilen dosyada değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkule ait;

- 24.06.2022 tarih 6/54 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 14.10.2022 tarih 10/27 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı görülmüştür.

Tutanak/Encümen Kararı Vb. Olumsuz Durum;

İlgili belediyeden tarafımıza verilen dosyasında değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir tutanak / encümen Kararı vb. olumsuz evraka rastlanmamıştır.



Yapı Kullanma İzin Belgesi;

Beyoğlu İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğünden tarafımıza iletilen dosyada değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkule ait 08.08.2024 tarih ve 165830 numaralı 20 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

Mimari Proje;

Değerleme konusu taşınmaza ait kat irtifakına esas mimari projesi Üsküdar Belediyesi İmar arşivinde yer alan proje ve TKGM Portal Sisteminde taşınmaza ait 20.06.2022 tarih ve 2022/54988 sayılı projesi incelenmiştir.

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

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunan takyidat bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, mülkiyetinin 12-07-2023 tarih ve 26008 yevmiye ile Kat İrtifakı Tesisi sebebiyle **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** üzerine geçtiği görülmektedir. İmar durumu, kamulaştırma vb. hukuki durumunda ise son 3 yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın imar planında son üç yılda bir değişiklik olmamıştır.

3.4.-Gayrimenkuller İçin Alınmış Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb Dair Açıklamalar

Üsküdar Belediyesi tarafından tarafımıza verilen şifahi bilgilere göre; taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil zaptı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ruhsata aykırı yapılaşma sebebiyle; 32.maddesi gereği yıkım ya da 42.maddesi gereği para cezası kararı içeren encümen kararına rastlanılmamıştır.



3.5.–Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz; 18.03.1991 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı dahilinde “**Konut Alanı**” lejantına sahiptir. Yapılaşma şartları; **Hmaks:14,50 Taks:0.25 Kaks:1.00**, ayrık nizam şeklindedir. Herhangi bir yola terkinin bulunmadığı bilgisi verilmiştir.

Bölgede genel olarak Konut Alanı lejantlı parsellerin yanı sıra ana akslar üzerinde Ticaret Alanı lejantına sahip parseller ile bölgenin merkezi sayılabilecek bir lokasyonda bulunması sebebiyle yakın çevresinde resmi kurum, eğitim tesisi ve vb. imar lejantına sahip parsellerde yer almaktadır.

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

Gayrimenkuller için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz, ilgili mevzuat kapsamında, inşaatının yasal olarak tamamlandığının kanıtı olan yapı kullanma izin belgesine ve inşaatın başlangıcından, bitimine kadar yasal sınırlarını gösteren mimari projelere ve yapı ruhsatlarına sahiptir. Taşınmazın inşaatı yasal sürece uygun olarak tamamlanmıştır.



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

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz, “6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI” nitelikli olup yapı kullanım izin belgesi almıştır. Üsküdar Belediyesi yapı kontrol biriminde bölge mühendisiyle yapılan görüşmede kurum inşaatlarında yapı denetim işlerini kendilerinin üstlendiği bu sebeple bir yapı denetim firması bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

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

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

3.10.– Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası İle Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış B sınıfı, 23.02.2024 tarihli Y22346CF4A8E3 belge numaralı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.



BÖLÜM 4: GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. -Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli



Coğrafi Veriler

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir.

Nüfus Verileri

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişidir. İstanbul'un



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (988.369), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.979) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların %64,12'si (10.288.287) Avrupa Yakası; %35,87'ü de (5.413.315) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 22. şehridir. İstanbul'da ikamet edenlerin yalnızca yüzde 15,38'inin nüfusu İstanbul'a kayıtlıdır. İkamet edenlerin nüfusa kayıtlı oldukları illere göre yapılan sıralamada Sivas 736.542 (%5,20), Kastamonu 548.546 (%3,87), Ordu 499.782 (%3,52), Giresun 487.115 (%3,43), Tokat 455.817 (%3,21), Samsun 417.120 (%2,94), Trabzon 395.474 (%2,79), Malatya 392.435 (%2,77), Erzurum 382.519 (%2,70), Sinop 366.681 (%2,58) ve Erzincan 302.511 (%2,13) kişi ile en üst sıralardadır. İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera, sonraki adıyla Beşiktaş), Chalcedon (Kadıköy) ve Hrisopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır. Antik zamanlarda şu anki İstanbul'un tüm ilçeleri birer bağımsız şehirdiler. Bugün İstanbul, eski Konstantinopolis'in metropol hâli olarak kabul edilebilir. Çünkü şehir o dönemlerden beri genişletilmekte ve yenilenmektedir. Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşklerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur.



Yaka da son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

Güncel Nüfus Değerleri (2024)

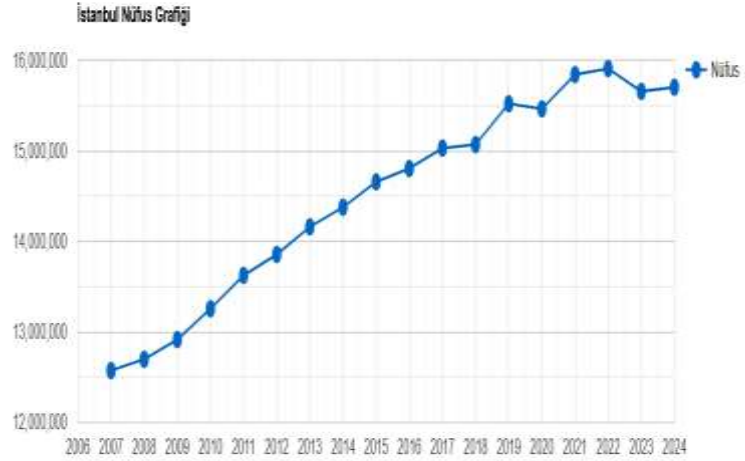
2024 yılı sonunda İstanbul ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2023	Nüfus 2024	Fark	Nüfus Artışı %	Mah.Say	Alanı km2	Yoğunluk
Adalar	16.325	16.979	654	4,01	5	11	1.544
Arnavutköy	336.062	344.868	8.806	2,62	38	453	761
Ataşehir	416.529	414.866	-1.663	-0,40	17	25	16.595
Avcılar	437.221	440.934	3.713	0,85	10	50	8.819
Bağcılar	719.071	713.594	-5.477	-0,76	22	23	31.026
Bahçelievler	567.848	560.086	-7.762	-1,37	11	17	32.946
Bakırköy	220.476	219.893	-583	-0,26	15	29	7.583
Başakşehir	509.915	520.467	10.552	2,07	10	107	4.864
Bayrampaşa	268.850	268.303	-547	-0,20	11	9	29.811
Beşiktaş	169.022	167.264	-1.758	-1,04	23	18	9.292
Beykoz	245.647	245.440	-207	-0,08	45	310	792
Beylikdüzü	409.347	415.290	5.943	1,45	10	39	10.648
Beyoğlu	218.589	216.688	-1.901	-0,87	45	9	24.076
Büyükkçekmece	276.572	280.528	3.956	1,43	24	173	1.622
Çatalca	80.007	80.399	392	0,49	39	1142	70
Çekmeköy	299.806	306.739	6.933	2,31	21	152	2.018
Esenler	427.901	423.625	-4.276	-1,00	17	19	22.296
Esenyurt	978.007	988.369	10.362	1,06	43	43	22.985
Eyüpsultan	420.194	420.706	512	0,12	29	228	1.845
Fatih	356.025	354.472	-1.553	-0,44	56	15	23.631
Gaziosmanpaşa	483.830	479.931	-3.899	-0,81	16	12	39.994
Güngören	269.944	264.831	-5.113	-1,89	11	7	37.833
Kadıköy	467.919	462.189	-5.730	-1,22	21	25	18.488
Kağıthane	445.672	444.820	-852	-0,19	19	15	29.655
Kartal	475.042	475.859	817	0,17	20	38	12.523



Küçükçekmece	792.030	789.033	-2.997	-0,38	21	44	17.933
Maltepe	523.137	524.921	1.784	0,34	18	53	9.904
Pendik	743.774	749.356	5.582	0,75	36	190	3.944
Sancaktepe	492.804	502.077	9.273	1,88	19	63	7.969
Sarıyer	344.250	342.582	-1.668	-0,48	38	177	1.935
Silivri	221.723	232.156	10.433	4,71	35	858	271
Sultanbeyli	360.702	369.193	8.491	2,35	15	29	12.731
Sultangazi	532.802	532.601	-201	-0,04	15	37	14.395
Şile	48.537	48.936	399	0,82	62	800	61
Şişli	264.736	263.063	-1.673	-0,63	25	10	26.306
Tuzla	293.604	301.400	7.796	2,66	17	138	2.184
Ümraniye	723.760	727.819	4.059	0,56	35	46	15.822
Üsküdar	517.348	512.981	-4.367	-0,84	33	35	14.657
Zeytinburnu	280.896	278.344	-2.552	-0,91	13	12	23.195
İstanbul	15.655.924	15.701.602	45.678	0,29	960	5.461	2.875



YIL	NÜFUS
2000	11 076 840
2001	11 292 009
2002	11 495 948
2003	11 699 172
2004	11 910 733
2005	12 128 577
2006	12 351 506
2007	12 573 836
2008	12 697 164
2009	12 915 158
2010	13 255 685
2011	13 624 240
2012	13 854 740
2013	14 160 467
2014	14 377 018
2015	14 657 434
2016	14 804 116
2017	15 029 231
2018	15 067 724
2019	15 519 267
2020	15 462 452
2021	15 840 900
2022	15 907 951
2023	15 655 924
2024	15 701 602



Kaynak TÜİK Veriler

Ekonomik Veriler

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



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1886 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Turizm Verileri

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce

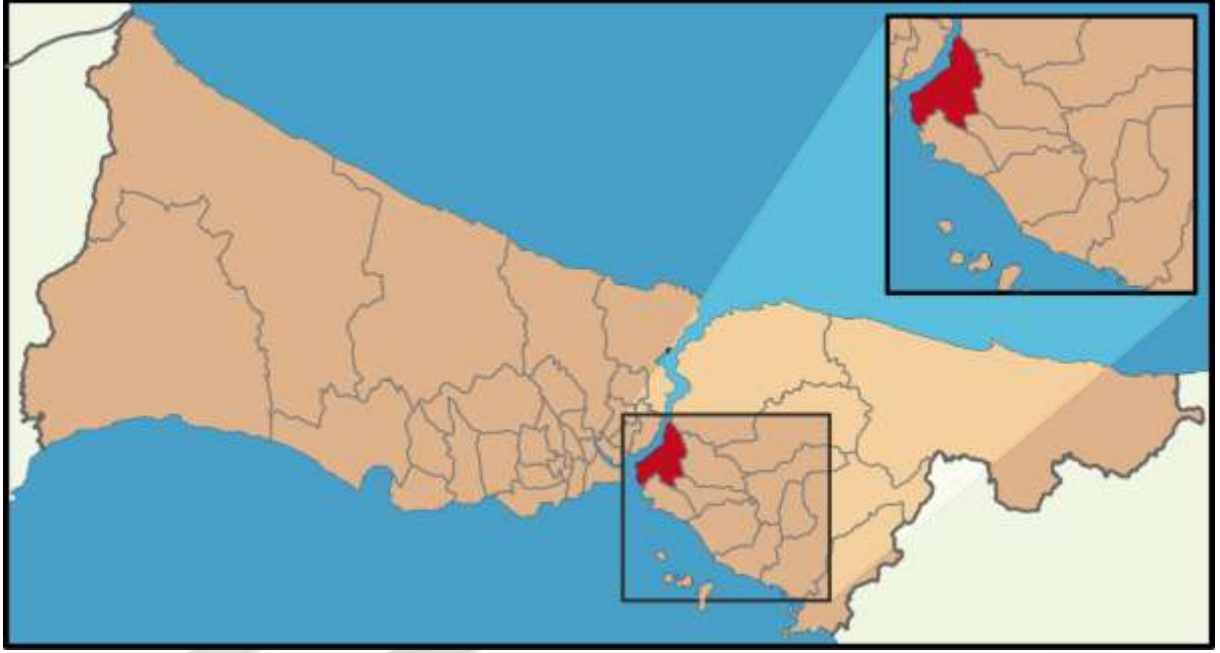


tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir.

2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul'da 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6.179.556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2.932.429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2.444.956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beşiktaş ve Eyüpsultan; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.



Üsküdar İlçesi;



Üsküdar, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçesidir. Anadolu Yakası'nın batısında bulunan ilçe, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeyde Beykoz, kuzeydoğuda Ümraniye ve doğuda Ataşehir ilçeleriyle çevrilidir. İlçede toplam 33 adet mahalle bulunmaktadır. Bunlar; Acıbadem Mahallesi, Ahmediye Mahallesi, Altunizade Mahallesi, Aziz Mahmut Hüdayi Mahallesi, Bahçelievler Mahallesi, Barbaros Mahallesi, Beylerbeyi Mahallesi, Bulgurlu Mahallesi, Burhaniye Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çengelköy Mahallesi, Ferah Mahallesi, Güzeltepe Mahallesi, İcadiye Mahallesi, Kandilli Mahallesi, Kısıklı Mahallesi, Kirazlıtepe Mahallesi, Kuleli Mahallesi, Kuzguncuk Mahallesi, Küçük Çamlıca Mahallesi, Küçüksu Mahallesi, Küplüce Mahallesi, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, Mimar Sinan Mahallesi, Murat Reis Mahallesi, Salacak Mahallesi, Selamiali Mahallesi, Selimiye Mahallesi, Sultantepe Mahallesi, Ünalın Mahallesi, Validei Atik Mahallesi, Yavuztürk Mahallesi, Zeynep Kamil Mahalleleridir.



Üsküdar ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Üsküdar İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu karayolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, Boğaziçi Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir. Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir.

İlçenin merkezinden Üsküdar Ümraniye Metro Hattı ile, Gebze Hakalı Marmaray Tren hatları geçmektedir.

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

Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Son Durumu;

Dünya Ekonomisi;

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



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

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

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



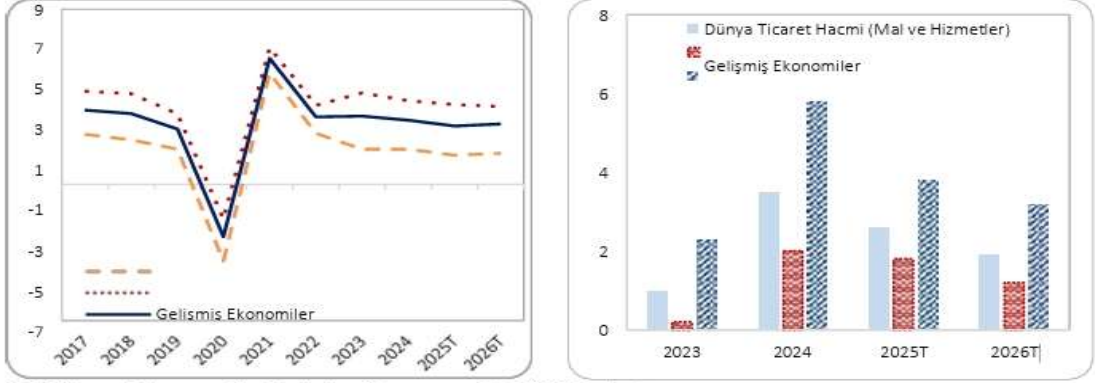
beklenmektedir. Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır.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

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

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



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

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

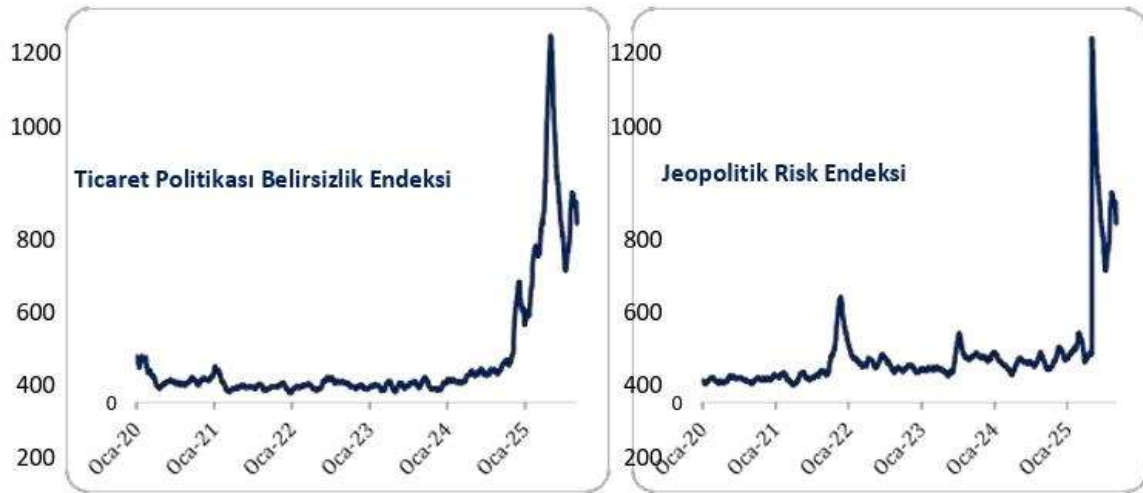


Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişim)				
	2023	2024	2025T	2026T
Küresel Hâsıla	3,5	3,3	3,0	3,1
Gelişmiş Ekonomiler	1,8	1,8	1,5	1,6
ABD	2,9	2,8	1,9	2,0
Avro Bölgesi	0,5	0,9	1,0	1,2
Almanya	-0,3	-0,2	0,1	0,9
Diğer Gelişmiş Ekonomiler	1,9	2,2	1,6	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,7	4,3	4,1	4,0
Yükselen ve Gelişmekte Olan Asya	6,1	5,3	5,1	4,7
Çin	5,4	5,0	4,8	4,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Avrupa	3,6	3,5	1,8	2,2
Orta Doğu ve Orta Asya	2,4	2,4	3,4	3,5
Sahra-Altı Afrika	3,6	4,0	4,0	4,3
Dünya Ticaret Hacmi (Mal ve Hizmetler)	1,0	3,5	2,6	1,9
Gelişmiş Ekonomiler	0,2	2,0	1,8	1,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	2,3	5,8	3,8	3,2
Emtia Fiyatları				
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
Tüketici Fiyatları	6,6	5,6	4,2	3,6
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.



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

Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomide yüksek kalmaya devam etmektedir. Bu durum, tarifelerin olası etkileriyle birlikte önümüzdeki dönemde enflasyona dair endişeleri canlı tutmaktadır. Bu çerçevede, merkez bankaları 2025'in ilk yarısında temkinli bir duruş sergilemiş ancak bazı gelişmiş ülkelerde sınırlı faiz indirimlerine gidilmiştir.

ABD Merkez Bankası yılın ilk yarısında politika faiz oranını sabit tutarak yılın ikinci yarısında kademeli faiz indirimi sinyali vermiş, Avrupa Merkez Bankası ise politika faizini sınırlı oranda düşürmüştür. Çin'de parasal gevşeme ve mali teşvikler devam ederken Japonya faiz artırımlarını kontrollü biçimde sürdürmektedir. Gelişmekte olan ülkelere 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 Ekonomisi;

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 seyretilmiş ve sabit sermaye yatırımları bir önceki yıla kıyasla



ivme kaybetmesine rağmen artış eğilimini sürdürmüştür. Yılın ikinci yarısında sıkı para ve maliye politikası uygulamalarının kararlılıkla devam etmesiyle birlikte özel tüketimin artış hızı azalmış ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmeyle dezenflasyon süreci desteklenmiştir. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2024 yılında küresel ve bölgesel ölçekte artan belirsizliklerle birlikte devam eden zayıf dış talep koşulları ve finansal sıkılaşmaya rağmen dayanıklılığını koruyarak yılın tamamında yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmiştir.

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

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

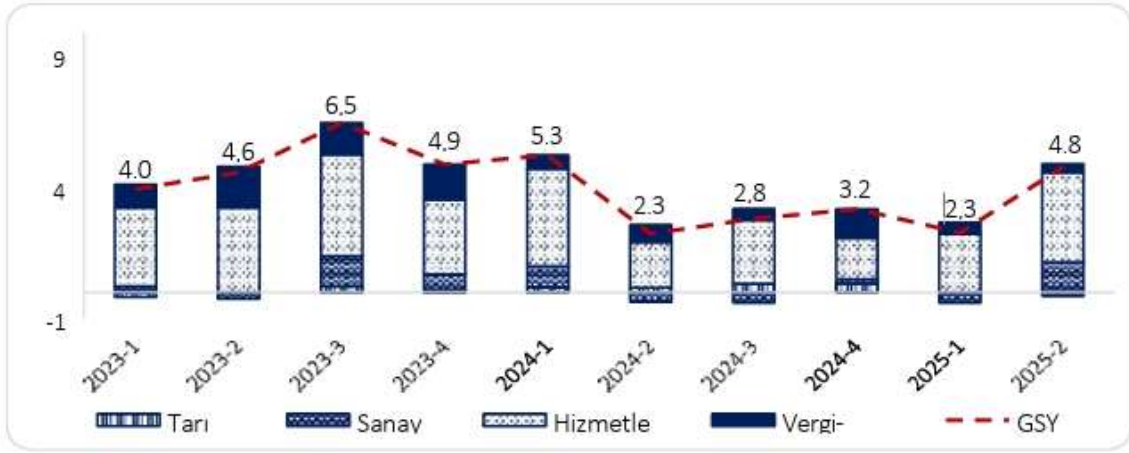


2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değeri artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotif olmaya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

2025 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 2,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyet ılımlı seyretilmiştir. 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: 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, hane halkı 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 çeyrektir 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

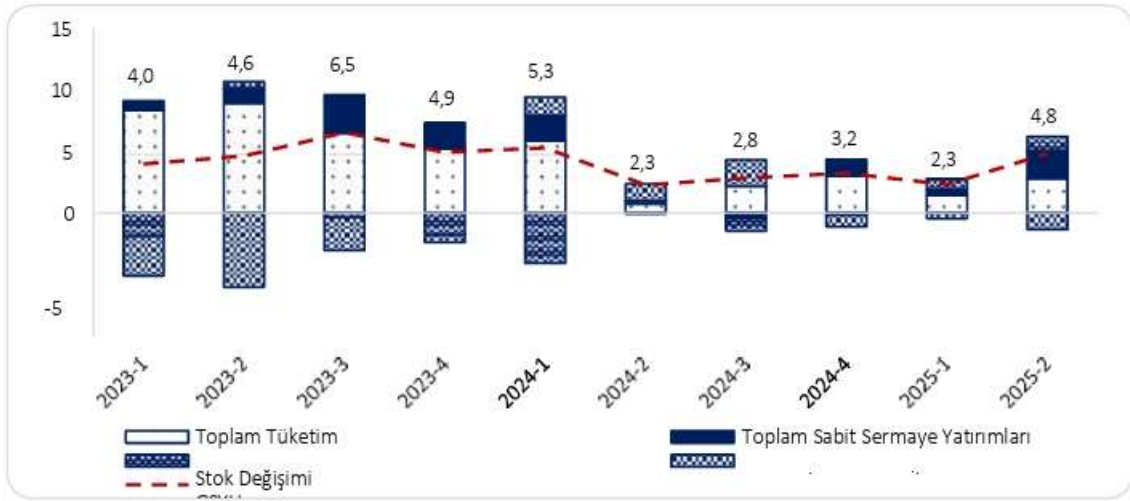


yılın aynı dönemine göre yüzde 4,0 oranında artarak büyümeye 2,7 puan katkı sunmuştur. Kamu tüketimi aynı dönemde yüzde 1,1 oranında azalarak ekonomik büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat yatırımlarının yüzde 9,6'lık 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 büyümei destekleyici yöndeki katkısının sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Dış talep tarafında ise, artan jeopolitik belirsizlikler ve küresel ticaret politikalarındaki kısıtlayıcı eğilimlerin, ihracatın büyümei 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: Harcama Yoluyla GSYH Büyümesi ve Bileşen Katkıları (Yüzde Puan) Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

Üretim faktörlerinin büyümei katkısı incelendiğinde, 2024 yılında yüzde 3,3 oranında gerçekleşen büyümei 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 büyümei 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 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatta 165 bin kişilik ilave istihdam sağlanmıştır. Yüzde 49,1'ini kadınların



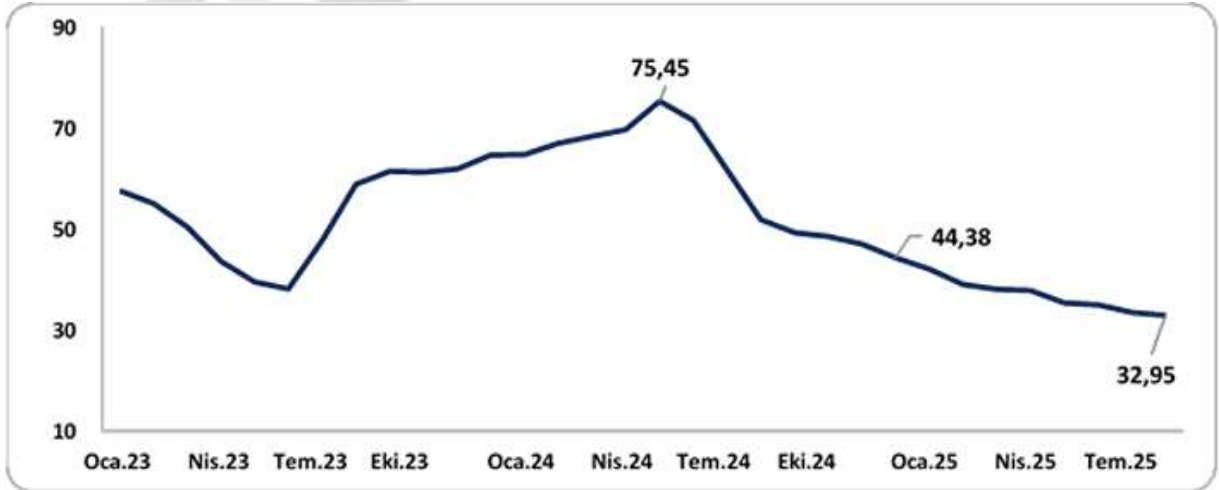
oluşturduğu işgücündeki 837 bin kişilik artış, işgücüne katılım oranını yüzde 54,2 seviyesine taşımıştır. Bu doğrultuda işgücüne katılım ve istihdam oranları, serinin güncellendiği 2005 yılından bu yana en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. İşsizlik oranı ise bir önceki yıla göre 0,7 puan azalarak yüzde 8,7 seviyesine gerilemiş, böylece yüzde 9,3 olarak öngörülen OVP (2025-2027) tahmininin altında gerçekleşmiştir.

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

2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m3'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı yükseliş ve başta kira olmak üzere hizmet enflasyonundaki atalet, manşet enflasyon üzerindeki baskıları artırmıştır. Haziran ayından itibaren dezenflasyon süreci başlamış, üçüncü çeyrekte enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Bu dönemde Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki oynaklık manşet enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.



2025 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 21,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, hizmet grubu fiyat gelişmeleri temel belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, gıda fiyatlarında enflasyonist baskıların azaldığı gözlenmiş olmakla beraber, olumsuz iklim koşullarına bağlı arz yönlü gelişmeler bu görünümü bir miktar sınırlamıştır. Döviz kurunda sağlanan istikrar ise temel mal fiyatlarındaki artışı sınırlayarak tüketici enflasyonunun seyrinde etkili olmuştur. Dezenflasyon süreci, sürdürülen sıkı para politikası duruşu, Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçlenmesiyle kesintisiz olarak devam etmiş, Ağustos 2025 itibarıyla TÜFE yıllık artış oranı yüzde 32,95 seviyesine gerilemiştir. Alt gruplar itibarıyla değerlendirildiğinde, yıllık enflasyondaki yavaşlamaya en yüksek katkı gıda ve hizmet gruplarından gelirken, temel mallar grubu bu kalemleri izlemiştir.



Grafik: TÜFE Yıllık Artışı (Yüzde) Kaynak: TÜİK

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



2024 yılında küresel ticarete gözlenen toparlanma süreci, hizmet ticaretindeki güçlü artışla desteklenirken, mal ticaretinde daha sınırlı bir büyüme gerçekleşmiştir. Başta Avrupa olmak üzere ana ihracat pazarlarımızda ekonomik faaliyetin kademeli olarak canlanması ve dış talepteki artış, ihracatımıza olumlu yansımıştır. Türkiye, bu dönemde uyguladığı ihracat odaklı politikalar, pazar çeşitlendirme stratejileri ve rekabet gücünü artırmaya yönelik yapısal adımlar sayesinde küresel ticaretteki ivmeden fayda sağlamış, bu doğrultuda ihracatını artırarak dünya mal ihracatındaki payını yüzde 1,07 seviyesinde sürdürmüştür. Bu dönemde mal ihracatımız bir önceki yıla göre yüzde 2,4 oranında artarak 261,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılında toplam mal ithalatı, enerji ve altın ithalatındaki aşağı yönlü görünümün de etkisiyle bir önceki yıla göre yüzde 5 oranında düşüş kaydetmiştir. Bu kapsamda, 2024 yılında ithalat, 344 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Seyahat gelirleri ise 2024 yılında yükseliş eğilimini sürdürerek bir önceki yıla göre yüzde 12,5 oranında artışla 56,3 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Bu gelişmelerin sonucunda, 2024 yılında 10,2 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 0,8 ile OVP (2025-2027) tahmininin altında kalmıştır. 2024 yılında, bir önceki yıla benzer şekilde doğrudan yatırımlar, portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kalemlerinde net sermaye girişleri gerçekleşmiştir. Buna karşılık, net hata ve noksan kalemi kaynaklı sermaye hareketlerinde ise 2024 yılında bir önceki yıla göre net çıkış yönünde artış kaydedilmiştir.

2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki artış da belirleyici olmuştur. 2025 yılı ihracatının yüzde 4,6 oranında artarak 273,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2025 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,9 oranında artarak 212,2 milyar dolar seviyesinde



gerçekleşmiş olup 2025 yıl genelinde ithalatın yüzde 6,7 oranında artarak 367 milyar dolar seviyesinde kaydedileceği tahmin edilmektedir. Seyahat gelirleri ise, 2025 yılının ilk 6 ayında yüzde 7,9 oranında artarak 23,8 milyar dolar seviyesine yükselmiş olup yıllıklandırılmış olarak 2024 yılının Haziran ayına göre yüzde 10,5 oranında artışla 58,1 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Yılın kalan aylarında seyahat gelirlerinin ılımlı oranda yükselerek OVP (2025-2027) hedefinin üzerine çıkması ve 2025 yılında 60 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Söz konusu gelişmeler ışığında, cari işlemler açığının 2025 yılında OVP (2025-2027) tahminlerine göre daha düşük seviyede, 22,6 milyar dolar olarak kaydedilmesi öngörülmektedir. 2025 yılı cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 1,4 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 1,7 fazla vermesi öngörülmektedir. Sıkı para politikasıyla beraber parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi teşvik etmek amacıyla atılan makroihtiyati politika adımları dezenflasyon sürecini desteklemiştir. Bu çerçevede, kredi büyümesi sınırlandırılarak enflasyonla uyumlu seviyelerde seyretmesi sağlanmış ve TL finansal varlık ağırlığı artmaya devam etmiştir. Firmaların yabancı para (YP) kredi riskini azaltmak amacıyla YP kredi büyüme hızına ilişkin sınır tedrici olarak düşürülerek Mart 2025'te aylık yüzde 0,5 seviyesine getirilmiştir. Ayrıca YP kredi büyüme sınırından istisna tutulan kredilerin kapsamı da daraltılmıştır. Söz konusu önlemler neticesinde kur etkisinden arındırılmış ve yıllıklandırılmış YP ticari kredi artışı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 18,4 seviyesine gerilemiştir. Ocak ayında TL kredi büyümesine getirilen sınırların farklılaştırılmasıyla TL/YP kredi değişimleri arasındaki fark TL krediler lehine açılmaya başlamıştır. Ağustos ayı itibarıyla TL ticari kredi artışı yüzde 32,9 seviyesinde seyretmiştir. Tüketici kredilerinde, makro-ihtiyati tedbirlerin yanı sıra sıkı finansal koşulların etkisiyle yıl başından itibaren dengelenme süreci gözlenmiştir.



Bankacılık sektörünün takibe dönüşüm oranı, iktisadi faaliyetteki dengelenmeye de bağlı olarak Temmuz 2025 tarihi itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7’den yüzde 2,2’ye yükselmiştir. Bu artışta, tüketici kredileri ve kredi kartlarının alacak bakiyesindeki yükseliş etkili olurken alt kırılıma bakıldığında en fazla artışın ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartı alacak bakiyelerinde gerçekleştiği görülmüştür. Son dönemde yaşanan bu artışa bağlı olarak BDDK, 2024 Eylül ve 2025 Temmuz aylarında, dönem borcu kısmen ya da tamamen ödenmemiş ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartlarına yeniden yapılandırma imkânı getirmiştir. Yapılandırma düzenlemesinin ilerleyen süreçte, tahsili geciken ihtiyaç kredileri ve bireysel kredi kartlarının banka bilançolarının aktif kalitesine yönelik oluşturacağı riski azaltması beklenmektedir. Buna ilaveten ayrılan yüksek karşılık oranları ve bankaların güçlü sermaye yapısı finansal piyasalar açısından riskleri sınırlandırmaktadır. BDDK’nın, Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplamasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yönde kararı 2025 yılı Ocak ayı itibarıyla uygulanmaya başlanmış, karar sektörün SYR’sinde bir miktar gerilemeye neden olmuştur. Diğer taraftan, uzun süredir nakdi ticari kredilere uygulanmakta olan yüksek risk ağırlıklarına son verilmiş, kararın sektör SYR’si üzerinde artırıcı yönde etkisi olmuştur. Aralık 2024 itibarıyla söz konusu düzenlemelerin öncesinde yüzde 19,7 seviyesinde bulunan sektör SYR’si, Temmuz 2025 tarihi itibarıyla yüzde 18,2 seviyesinde kaydedilmiştir. Söz konusu rasyo, Basel kriterlerine göre belirlenen yüzde 8’lik yasal alt sınırın ve BDDK’nın yüzde 12 olarak belirlediği hedef oranın üzerinde seyretmeye devam etmektedir.

KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025 tarihi itibarıyla toplam KKM bakiyesi geçen yılın aynı dönemine kıyasla 47 milyar dolardan 9,7 milyar dolara gerilemiştir. TL dönüşümlü KKM bakiyesi Aralık 2024 tarihinde sıfırlanmış olup kalan bakiye yalnızca döviz dönüşümlü hesaplardan oluşmaktadır. TL mevduat



tercihlerindeki artışla birlikte KKM'den YP mevduata geçişler sınırlı kalmış, TL cinsi mevduatın payı (KKM dâhil) yüzde 62,3'e yükselerek dolarizasyon eğiliminde azalış gözlenmiştir. 23 Ağustos 2025'te KKM hesaplarının açma ve yenileme işlemleri sonlandırılmıştır.

Bankacılık sektörünün likidite göstergeleri, yabancı para pozisyonu ve kaldıraç oranı da sürdürülebilir seviyelerde seyretmekte olup Basel standartlarına uyumlu likidite karşılama oranı yükümlülüğü tüm bankalar tarafından yerine getirilmektedir. Ayrıca bankacılık sisteminin likidite dayanıklılığını artırmada önemli bir adım olan net istikrarlı fonlama oranı uygulaması, sektördeki likidite riskine karşı ilave güvence sağlamıştır. Finansal istikrarın güçlenmesiyle Şubat 2025 itibarıyla 244 baz puana kadar düşen Türkiye'nin kredi risk primi (CDS), küresel ticarete artan gerilimlerin ve yurt içi gelişmelerin etkisiyle Nisan ayında 378 puan seviyelerinde seyretmiş, devam eden dönemde kaydedilen olumlu gelişmelerle 270 baz puan seviyesinin altına gerilemiştir.

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



Türkiye'nin borçluluk göstergeleri düşük seviyelerde seyretmeye devam etmektedir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) verilerine göre, 2024 yılında kamu borcunun milli gelire oranı bir önceki yıla kıyasla 4,8 puan gerileyerek yüzde 24,8 olmuştur. Bu seviye, gelişmekte olan ülkelerin yüzde 70,5'lik ve gelişmiş ülkelerin yüzde 104,7'lik ortalamalarının oldukça altındadır. Benzer şekilde 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 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının yüzde 3,6 düzeyinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Depremlerde hasar gören bölgelerin yeniden imarı amacıyla 2025 yılında 489 milyar TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Bu doğrultuda, 2025 yıl sonunda deprem harcamaları hariç bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 2,8 olarak



gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 0,4 puan artması, genel devlet toplam harcamalarının ise 1,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet yatırım harcamalarının 0,2 puan, transfer harcamalarının 0,9 puan azalması öngörülmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 1,5 puan azalarak yüzde 3,1, genel devlet faiz dışı fazlasının ise yüzde 0,3 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2025 yılında kamu kesimi genel dengesinin GSYH'nın yüzde 3,5'i oranında açık vermesi, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise yüzde 24,6 olması beklenmektedir.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır.

2025 yılı ilk beş aylık toplam satışlar 584.170 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılı aynı dönemine göre %25,4 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 88.606 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,7'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 174.055 adet, ikinci el satışlar ise 410.115 adet olarak kayıtlara geçmiştir. Yılın ilk beş ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğinin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi nedenler sayılabilir.



Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’den 2025 yılının ilk beş ayında aldığı konut adedi 7.789 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan, yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL’nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatların yüksekliği görülebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır. Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye’deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımları için ödediği tutar 2024’te bir önceki yıla göre yüzde 20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancı alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir. Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir.

TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar



reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir. Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir.

TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir. Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre; inşaat maliyet endeksi 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,88 artmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %22,4 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09 artarken; işçilik endeksi %0,52 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,81; işçilik endeksi %31,39 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. Çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüzölçüm %24,7 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %28, daire sayısı %25,8 ve yüzölçüm %31 azalmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 adet civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden



olmuştur. İlk yarıda dikkat edilmesi gereken bir diğer nokta da kış mevsimi olması nedeniyle yeni inşaat başlama eğiliminin düşük olmasıdır.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Haziran sonu itibariyle 1249,37 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 329,03 puan artış gösterirken, aylık 12,72 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 307,54 puanlık bir artış yaşandı.



GEDAŞ tarafından



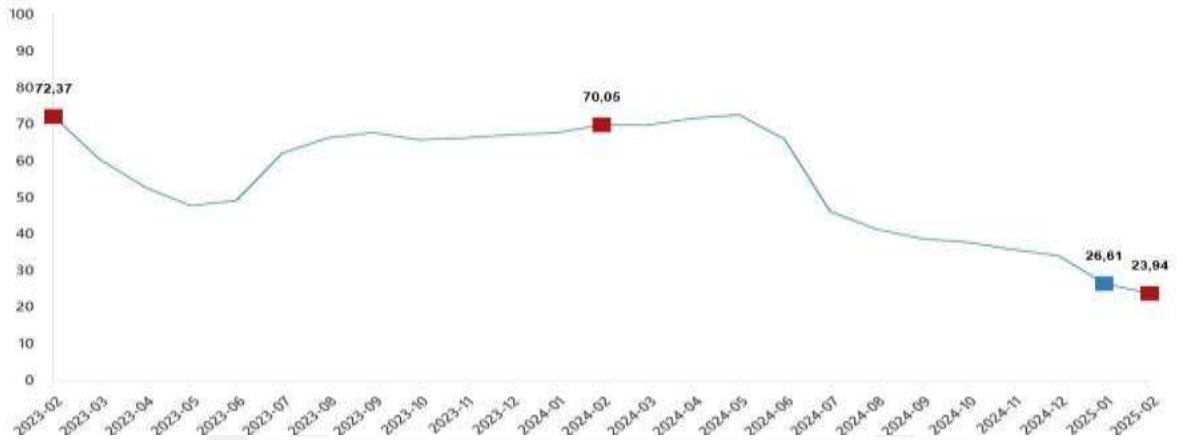
e-imzalıdır

İnşaat Maliyet Endeksi;

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 arttı, işçilik endeksi %0,02 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49 arttı, işçilik endeksi %32,38 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,13 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,44 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,97 arttı, işçilik endeksi %0,23 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,43 arttı, işçilik endeksi %31,68 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Şubat 2025



Kaynak: TÜİK (Şubat 2025)

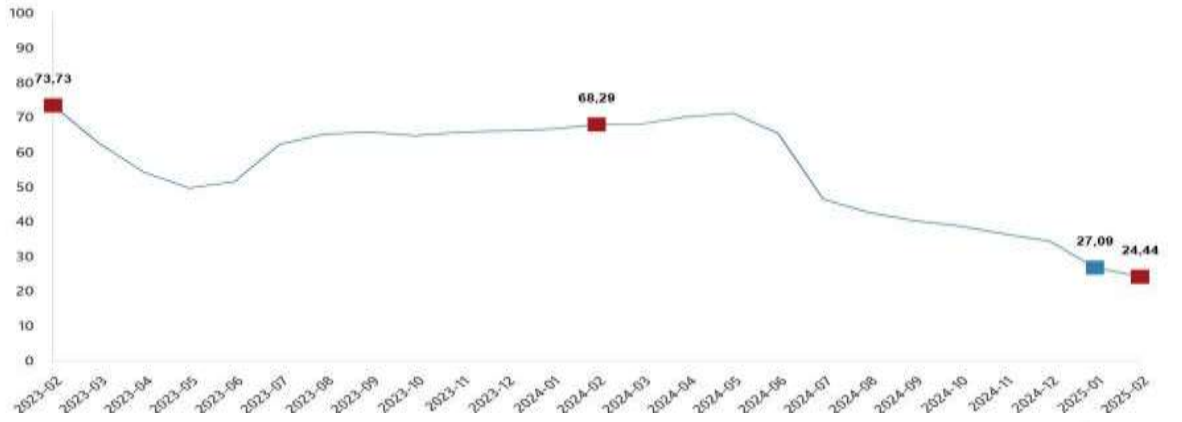


GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Şubat 2025



Kaynak: TUIK (Şubat 2025)

4.3.-Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 Ada 69 Nolu Parsel Üzerinde Konumlu, tapuda “ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN DAİRE” vasıflı taşınmazlardır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapı; 1.887,03 m² yüzölçümüne sahip, 1812 ada 69 parsel üzerinde, betonarme karkas yapı sisteminde, ayırık nizamda 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat + Çatı Arası Piyesi katı olarak inşa edilmiştir.

Onaylı mimari projesine göre 2.bodrum katta ortak alanlar ve otopark alanı, 1.bodrum katta 4 adet mesken, zemin katta 4 adet mesken, 1. ve 2.normal katlarda 4'er adet daire, 3.normal katta 4 adet çatı katında piyesi olan daire olmak üzere binada toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik boyalıdır. Merdiven basamakları ve ortak alanlar mermer kaplamadır. Binada asansör yer almaktadır.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Binanın Genel Özellikleri

1812 ADA 69 PARSEL			
Yapı Cinsi		Betonarme Karkas	
Yapı Nizamı		Ayrık Nizam	
Yapı Kullanım Alanı		4.681,06 m²	
Yapı Yaşı		1	
Yapının Kat Adedi		6: (2 Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat+ Çatı Arası Piyesi)	
Yapının Fiziksel Kondisyonu		Bakımlı	
Yapının Dış Cephe Kaplaması		Mantolama	
Çatı Tipi		Kiremit	
Yapının Tesisatları			
Elektrik	Isıtma Sistemi	Su	Kanalizasyon
Şebeke	Kalorifer	Şebeke	Şebeke
Fiberoptik	İklimlendirme	Asansör	Doğalgaz
Şebeke	-	Mevcut	Mevcut
Yangın Merdiveni	Yangın Söndürme Sistemi	Kamera Sistemi	Jeneratör
-	-	Mevcut	Mevcut

Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu 17 bağımsız bölüm nolu, Çatı Arasında Piyesi Olan Daire vasıflı taşınmaz; binanın 3.normal katında, bina girişine göre, sağ-ön tarafta konumlandır. Onaylı mimari projesine göre; 3. katta yaklaşık brüt 150 m² olup, 2 oda 1 salon 6 balkon 1 mutfak 1 banyo ve antre hacimlerinden oluşmaktadır. Çatı katında salon, 1 adet oda, banyo ve ~20 m² teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 57 m²+20,00 m² teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplamda yaklaşık 207 m² + 20 m² teras kullanım alanına sahiptir. Odalarda ve salon hacimlerde zeminler laminant kaplı duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde yerler ve duvarlar seramik kaplamadır. Taşınmaza giriş kapısı çelik kapı iç kapılar panel ahşap kapıdır.



Değerleme konusu 20 bağımsız bölüm nolu Çatı Arasında Piyesi Olan Daire vasıflı taşınmaz; binanın 3.normal katında ve bina girişine göre sağ-arka tarafta konumludur. Onaylı mimari projesine göre; 3.katta antre, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 6 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 150 m² çatı katta salon, 1 adet oda, banyo ve ~20 m² teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 62 m²+20 m² teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplamda yaklaşık 212 m² + 20 m² teras kullanım alanına sahiptir. Odalarda ve salon hacimlerde zeminler laminant kaplı duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde yerler ve duvarlar seramik kaplamadır. Taşınmaza giriş kapısı çelik kapı iç kapılar panel ahşap kapıdır.

- Taşınmazlarda yer alan açık teras alanları brüt kullanım alanına dahil edilmemiş olup, şerefiye olarak değere yansıtılmıştır.

Olumlu Faktörler

- Yapı kullanma izin belgesinin olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Merkezi konumda yer alması
- Konumlanmakta olduğu bölge içerisinde alt yapı ve üst yapı imkanlarından istifadesinin tam olması.
- Toplu ulaşım araçlarına yakın olması,
- Kapalı otoparkının bulunması.

Olumsuz Faktörler

- Olumsuz özellik bulunmamaktadır.



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

Rapora konusu taşınmazlar inşaatı devam eden projede yer almamakta olup ruhsat ve eklerine uygun tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi aldığı görülmüştür.

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

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi gereği yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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

Rapora konu taşınmazların yer aldığı ana yapı kat mülkiyetine geçmiş olup, kat mülkiyetine esas niteliklerine uygun şekilde çatı piyesli mesken olarak kullanılmaktadırlar.

BÖLÜM 5: KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

5.1.- Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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



bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Söz konusu gayrimenkullerin değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip mesken, dubleks mesken emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, manzaraları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

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

5.1.1.- Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi için Bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.



Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca arşivimizdeki veri ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

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

5.1.2.-Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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



KULLANILAN EMSALLER

SATILIK EMSALLER

EMSAL 1: Satılık Mesken

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (532) 160 43 53

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, yeni inşa edilmiş binada 5. katta yer alan, 284 m² beyan edilen ancak 216 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 5+2 tipinde dubleks mesken 30.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan: 284m ²	İstenen Değer : 30.000.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 216 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 28.500.000 TL	131.944,44 TL/m²

EMSAL 2: Satılık Mesken

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (506) 785 08 81

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, yeni inşa edilmiş binada 5. katta yer alan, 165 m² beyan 3+1 tipinde dubleks mesken 26.950.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan : 165 m ²	İstenen Değer : 26.950.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 165 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 25.600.000 TL	155.151,52 TL/m²

EMSAL 3: Satılık Mesken

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (535) 868 29 33

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, yeni inşa edilmiş binada 5. katta yer alan, 205 m² beyan edilen 4+1 tipinde dubleks mesken 30.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan: 205 m ²	İstenen Değer : 30.000.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 205 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 28.500.000 TL	139.024,39 TL/m²

EMSAL 4: Satılık Mesken

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (532) 600 50 33

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, yeni inşa edilmiş binada 3. katta yer alan, 248 m² beyan edilen ancak 198 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 5+2 tipinde dubleks mesken 27.250.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan: 248 m ²	İstenen Değer : 27.250.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 198 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı: 25.900.000 TL	130.808,08 TL/m²



KİRALIK EMSALLER

EMSAL 1:

Kiralık Mesken

İlgili Kişi ve Tel

Emlak Ofisi 0 (541) 948 18 18

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, 15 yıllık, 180,00 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 150 m² olduğu düşünülen 5+1 tipinde dubleks mesken 90.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Aynı anda, 23.100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Öngörülen Kira; 86.000 TL/ay; Yıllık Toplam Kira Değeri; 1.032.000 TL/yıl, Öngörülen Satış Değeri; 22.000.000 TL, Kapt. Oranı; $1.032.000 \text{ TL} / 22.000.000 \text{ TL} = 0,046$, Şerefiyeli Kapt. Oranı; $0,046 \times 1,05 = \sim 0,049$)

Beyan Edilen Alan : 180 m²

İstenen Değer : 90.000 TL/ay

Birim Değer =

Net Alan : 150 m²

Gerçekçi Kira Fiyatı : 86.000 TL/ay

573,33 TL/m²/Ay

EMSAL 2:

Kiralık Mesken

İlgili Kişi ve Tel

Emlak Ofisi 0 (535) 615 30 44

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, 1 yıllık, 224 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 210 m² olduğu düşünülen 6+1 tipinde dubleks mesken 185.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Aynı anda, 45.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Öngörülen Kira; 175.000 TL/ay; Yıllık Toplam Kira Değeri; 2.100.000 TL/yıl, Öngörülen Satış Değeri; 42.000.000 TL, Kapt. Oranı; $2.100.000 \text{ TL} / 42.000.000 \text{ TL} = 0,050$)

Beyan Edilen Alan : 224 m²

İstenen Değer : 185.000 TL/ay

Birim Değer =

Net Alan : 210 m²

Gerçekçi Kira Fiyatı : 175.000 TL/ay

833,33 TL/m²/Ay

EMSAL 3:

Kiralık Mesken

İlgili Kişi ve Tel

Emlak Ofisi 0 (533) 390 78 71

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, 1 yıllık, 166 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 150 m² olduğu düşünülen 4+1 tipinde dubleks mesken 102.500 TL/ay bedel ile kiralıktır. Aynı anda, 27.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Öngörülen Kira; 95.000 TL/ay; Yıllık Toplam Kira Değeri; 1.140.000 TL/yıl, Öngörülen Satış Değeri; 25.650.000 TL, Kapt. Oranı; $1.140.000 \text{ TL} / 25.000.000 \text{ TL} = 0,045$, Şerefiyeli Kapt. Oranı; $0,045 \times 1,10 = \sim 0,050$)

Beyan Edilen Alan : 166 m²

İstenen Değer : 102.500 TL/ay

Birim Değer =

Net Alan : 150 m²

Gerçekçi Kira Fiyatı : 95.000 TL/ay

633,33 TL/m²/Ay



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

EMSAL 4: Kiralık Mesken

İlgili Kişi ve Tel

Emlak Ofisi 0 (542) 743 78 55

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, 1 yıllık, 200 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 175 m² olduğu düşünülen 3+2 tipinde dubleks mesken 128.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Aynı anda, 30.450.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Öngörülen Kira; 120.000 TL/ay; Yıllık Toplam Kira Değeri; 1.440.000 TL/yıl, Öngörülen Satış Değeri; 28.000.000 TL, Kapt. Oranı; 1.440.000 TL / 28.000.000 TL = 0,051)

Beyan Edilen Alan : 200 m²

İstenen Değer : 128.000 TL

Birim Değer =

Net Alan : 175 m²

Gerçekçi Kira Fiyatı : 120.000 TL

685,71 TL/m²/Ay**EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOLARI**

Satılık Mesken Emsal Uyumlaştırma Tablosu				
Karşılaştırma Kriterleri				
Emsaller	1.Emsal (Konut)	2.Emsal (Konut)	3.Emsal (Konut)	4.Emsal (Konut)
Pazarlıklı Değer (TL)	28.500.000,00	25.600.000,00	28.500.000,00	25.900.000,00
Net Alan (m²)	216,00	165,00	205,00	198,00
Pazarlıklı Satış Birim Değeri (TL/m²)	131.944,44	155.151,52	139.024,39	130.808,08
Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
İç Özellikler (İşçilik Kalitesi vb.)	-15,00%	5,00%	-10,00%	-10,00%
Yüzölçümü / Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Uygunlaştırılmış Değer	151.736,11	147.393,94	152.926,83	151.083,33
Ortalama Değer	150.785,05			
Kiralık Mesken Emsal Uyumlaştırma Tablosu				
Karşılaştırma Kriterleri				
Emsaller	5.Emsal (Konut)	6.Emsal (Konut)	7.Emsal (Konut)	8.Emsal (Konut)
Pazarlıklı Değer (TL)	86.000,00	175.000,00	95.000,00	120.000,00
Net Alan (m²)	150,00	210,00	150,00	175,00
Pazarlıklı Kira Birim Değeri (TL/m²/Ay)	573,33	833,33	633,33	685,71
Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%
İç Özellikler (İşçilik Kalitesi vb.)	-10,00%	10,00%	0,00%	10,00%
Yüzölçümü / Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Uygunlaştırılmış Değer	630,67	637,50	633,33	617,14
Ortalama Değer	629,66			



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

EMSAL HARİTASI



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

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

Rapor konusu taşınmazların Pazar Değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikteki mesken/dubleks mesken emsalleri ile farklı konum/lokasyonda yer alan benzer müşteri potansiyeline sahip emsaller şerefiye farklılıkları belirtilerek değerlemede dikkate alınmıştır. Bu raporda yakın bölgede yer alan emsallerin büyüklük, yapı kalitesi, manzara, cephe özellikleri ve konumları dikkate alınarak karşılaştırmalar yapılmıştır. Emsal düzenlemeleri de bu bilgiler ışığında 5.1.2 bölümünde yer alan tabloda belirtilen kriterlerin şerefiye indirgemeleri belirtilmekte olup ve bu şerefiye oranları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

- Emsaller yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen bilgilere dayanmaktadır.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

- Seçilen satışa esas emsallerin aynı bölgede/ farklı lokasyonda yer almakta olduğu, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları düşünülmektedir.

5.1.4.-Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan Piyasa araştırmaları sonucu ulaşılan emsal analizlerinden hareketle taşınmazın m² birim ve toplam değeri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

BB. No	Kat No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı Toplamı (m ²)	Takdir Edilen m ² Birim Bedeli (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
17	3.Kat	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN DAİRE	207,00	150.960,00	31.250.000,00
20	3.Kat	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN DAİRE	212,00	150.000,00	31.800.000,00
TOPLAM			419,00		63.050.000,00

5.2.- Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

5.3.- Gelir – Kira Yaklaşımı Yöntemi

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



indirgenmiş nakit akımı yöntemi kullanılmayarak direk kapitalizasyon yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

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

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

Bu yöntemle bir gayrimenkullerin değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulleri elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının (kapitalizasyon oranının) değerlemeye konu gayrimenkullerin piyasa değerini gösterdiği kabul edilir. Söz konusu gayrimenkullerin değer tespitinde Gelir (Kira) yöntemi yönteminin uygulanmasında, bölgeden elde edilen direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazın piyasa kira bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmaza benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkullerin piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.



5.3.2.- Gelir Yaklaşımında Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yakın bölgedeki benzer nitelikteki kiralık emsallerin bilgileri 5.1.2.'de paylaşılmıştır.

5.3.3.-Kapitalizasyon Oranına İlişkin Açıklama ve Gerekçeler

* Benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde emsallerin kapitalizasyon oranları dikkate alınarak konu taşınmazların kapitalizasyon oranı yaklaşık **0,050** olarak alınmıştır.

* 17 nolu taşınmaz için aylık kira getirisi **130.200,00 TL/ay** olarak hesaplanmış olup toplam yıllık net kira getirisi ise;

* $130.200,00 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay} = 1.562.400 \text{ TL/Yıl}$ olarak hesap edilmiştir.

* **Kapitalizasyon Oranı** = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Toplam Pazar Değeri

denkliğinden hareketle taşınmazın toplam Pazar değeri;

***Pazar Değeri** = $1.562.400 \text{ TL} / 0,050 = \sim 31.250.000 \text{ TL}$

* 20 nolu taşınmaz için aylık kira getirisi **132.500,00 TL/ay** olarak hesaplanmış olup toplam yıllık net kira getirisi ise;

* $132.500,00 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay} = 1.590.000 \text{ TL/Yıl}$ olarak hesap edilmiştir.

* **Kapitalizasyon Oranı** = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Toplam Pazar Değeri

denkliğinden hareketle taşınmazın toplam Pazar değeri;

***Pazar Değeri** = $1.590.000 \text{ TL} / 0,050 = \sim 31.800.000 \text{ TL}$



5.3.4.-Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç ve Takdir Edilen Kira Değerleri

Gelir yaklaşımı ile elde edilen sonuca göre değerlemeye konu 17 ve 20 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların **Toplam Piyasa Değeri; 63.050.00,00 TL** olarak hesaplanmıştır. Hesap tablosu rapor ekinde paylaşılmıştır.

5.4- Diğer Tespit ve Analizler

5.4.1- Takdir Edilen Kira Değerleri

Yapılan Piyasa araştırmaları sonucu ulaşılan emsal analizlerinden hareketle değerlemeye konu 17 ve 20 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların **Toplam Aylık Kira Değeri; 262.700,00 TL/Ay** olarak hesaplanmıştır. Hesap tablosu rapor ekinde paylaşılmıştır.

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

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

5.4.3- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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



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

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

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

5.4.5- En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Sermaye Piyasası Kurulunun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı “Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.” şeklindedir.

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

5.4.6.- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu 17 ve 20 nolu bağımsız bölümün mülkiyeti Ziraat G.Y.O A.Ş adına kayıtlı olup müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmadığı için değerlendirme analizi yapılmamıştır.



BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

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

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Değer Tablosu Toplam	
Kullanılan Metot	Değer (TL)
Emsal Karşılaştırma	63.050.000,00
Gelir-Kira Analizi	63.050.000,00
Nihai Değer	63.050.000,00

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler birbiriyle uyumludur. Gelir kapitalizasyonu yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olmasına karşın emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer ile birbirine çok yakın olması nedeni ile nihai değer olarak Emsal Karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür. **Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam Pazar değeri 63.050.000,00 TL olarak takdir olunmuştur.**

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

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

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

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin (III-52.3) 18. maddesinin 1.fıkrasının (b) bendinde Fon portföyüne 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 fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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 hükmü gereğince taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış olması ve cins tashihiinin uygun olması itibariyle binalar başlığında altında fon portföyüne alınması uygundur.

- Taşınmaz üzerinde yer alan yapıya ait yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın tüm evrakları tam ve doğru olarak mevcut durumdadır.

6.4.-Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Rapora konu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemede üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün üzerinde veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, bir sınırlamaya tabi değildir.



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

Rapor konusu taşınmazlar kat mülkiyetine geçilmiş 17 bağımsız bölüm nolu “Çatı Arasında Piyesi Olan Daire” ve 20 bağımsız bölüm nolu “Çatı Arasında Piyesi Olan Daire” vasıflı bağımsız bölüm niteliğindedir.

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

Rapora konu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

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

Mahalinde konu taşınmazlar mevcut durumda boş haldedir.

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1 numaralı GYO tebliği MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

“a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.



b) (Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Hükmü yer almaktadır.

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.” maddeleri doğrultusunda kat mülkiyeti tesis edilmiş olan rapora konu taşınmazların **bağımsız bölüm** olarak **Gayrimenkul Yatırım Portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.**

BÖLÜM 7: SONUÇ

7.1.-Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.



7.2.-Nihai Değer Takdiri

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

KDV HARİÇ PİYASA DEĞERİ	63.050.000,00 TL (Altmışüçmilyon Ellibin Türk Lirası)
--	---

KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ	69.863.906,63 TL (Altmışdokuzmilyon Sekizyüzaltmışüçbin Dokuzyüzaltı Türk lirası Altmışüç Kuruş)
--	--

***NOT: Kdv dahil yasal-mevcut durum değer hesaplamasında uygulama esasları gereği taşınmazların net alanları esas alınmıştır. KDV dahil değer hesaplamasında 1-150m² için %10, 150m² den fazla olan kısımlar için %20 KDV oranı esas alınmıştır.

BB. No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Net Kullanım Alanı(m2)	Takdir Edilen m ² Birim Bedeli (TL/m ²)	1-150 m ² arası	150 m ² üstü	Toplam Değer (TL)	KDV Dahil Toplam Değer (TL)
17	207	161,02	194.075,27	32.022.419,58	2.566.451,37	31.250.000,00	34.588.870,95
20	212	165,34	192.330,95	31.734.607,48	3.540.428,21	31.800.000,00	35.275.035,68
	419	326,36				63.050.000,00	69.863.906,63

Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı

Çağrı İDİ

(SPK Lisans No: 407583)

Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı

Ayşe Buse CILIZ

(SPK Lisans No: 909699)

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Levent SARIGÖZ

(SPK Lisans No: 404413)



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

EKLER

- Hesaplama Tabloları,
- Tapu Kayıt Örneği (TAKBİS) Belgesi,
- Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- İmar Durum Yazısı,
- Uygulama İmar Planı Pafta Örneği,
- Mimari Proje Örnekleri,
- Gayrimenkul Fotoğrafları,
- Lisans Belge Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri)

