

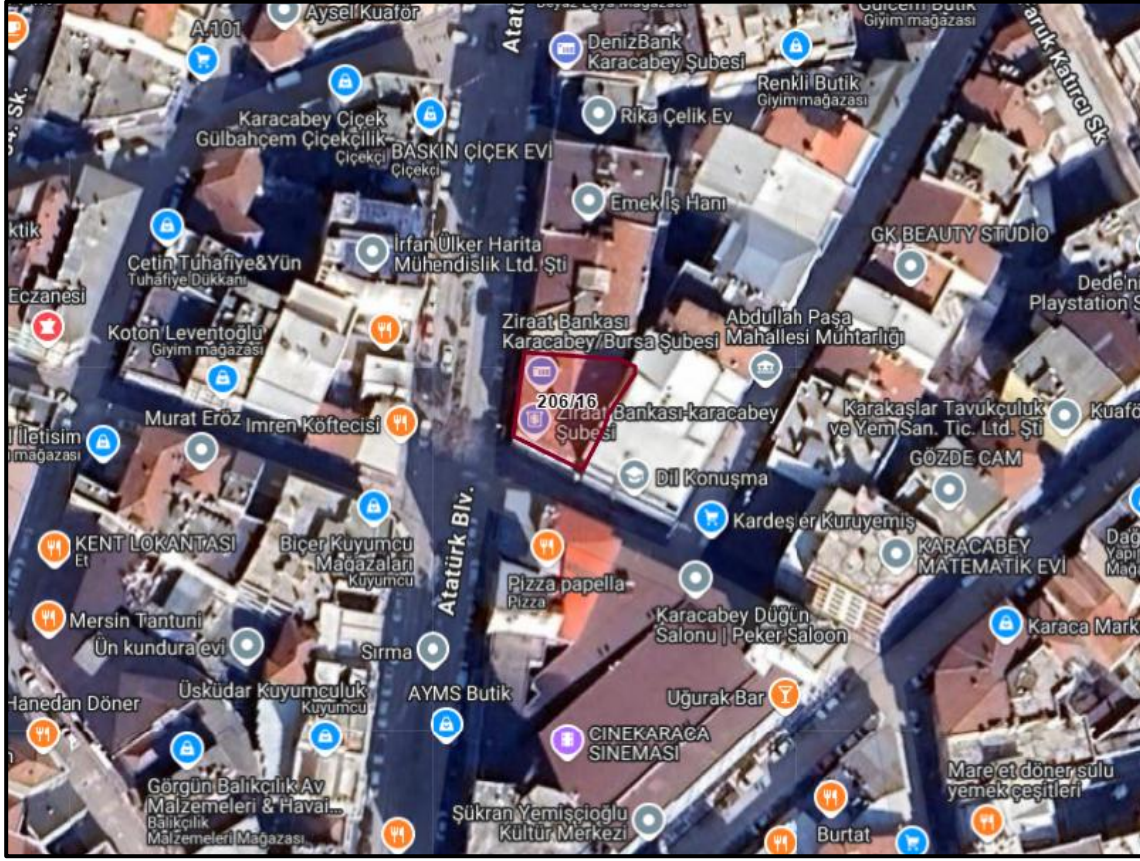


Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2  
Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

**BURSA İLİ KARACABEY İLÇESİ**  
**RUNGUÇPAŞA MAHALLESİ**  
**206 ADA 16 PARSELE İLİŞKİN**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



25-161  
Aralık, 2025



| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum                        | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |
| Raporu Hazırlayan Kurum                             | Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |
| Rapor Numarası                                      | 25-161                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |
| Rapor Tarihi                                        | 22.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |
| Değerleme Tarihi                                    | 22.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |
| Sözleşme Tarihi                                     | 09.10.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |
| Değerleme Konusu İşin İsmi ve Kapsamı               | Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi, 206 ada 16 parsel numaralı taşınmazın üzerinde geliştirilen projenin mevcut durum değeri, tamamlanması durumundaki değeri ve proje bünyesinde yer alan bağımsız birimlerin satışa esas değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. |                |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |
| İl                                                  | Bursa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |
| İlçe                                                | Karacabey                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |
| Mahalle                                             | Runguçpaşa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |
| Ada/Parsel                                          | 206 Ada 16 Parsel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |
| Yüzölçüm, m²                                        | 247,16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |
| Anataşınmaz Nitelik                                 | Arsa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |
| İmar Durumu                                         | Konut+Ticari, Bitişik Nizam, 5 Kat                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |
| Mülkiyet Bilgisi                                    | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |
| Mevcut Kullanım Durumu                              | İnşa Aşamasında Ticaret+Konut Projesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |
| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |
| Değer Takdiri                                       | KDV Hariç, ₺                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | KDV Hariç, USD |
| Mevcut Durum Değeri                                 | 71.925.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1.680.718,42   |
| Tamamlanması Durumundaki Değeri                     | 72.460.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1.693.220,11   |

19.12.2025 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 1 USD= 42,7942 ₺

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.RAPOR BİLGİLERİ .....</b>                                                                                                                    | <b>5</b>  |
| 1.1 Rapor Tarihi.....                                                                                                                             | 5         |
| 1.2 Rapor Numarası .....                                                                                                                          | 5         |
| 1.3 Rapor Türü .....                                                                                                                              | 5         |
| 1.4 Değerleme Tarihi .....                                                                                                                        | 5         |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar.....                                                                                                                     | 5         |
| 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı .....                                                                                                                | 5         |
| 1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....                                                                                                             | 6         |
| 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp<br>Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....                                | 6         |
| 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç<br>Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler .....                  | 6         |
| <b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>                                                                                              | <b>7</b>  |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri .....                                                                                                      | 7         |
| 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri .....                                                                                           | 7         |
| 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                                               | 8         |
| 2.4 Uygunluk Beyanı .....                                                                                                                         | 8         |
| <b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ .....</b>                                                                                                       | <b>9</b>  |
| 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....                                                                                                          | 9         |
| 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar .....                                                                                          | 9         |
| 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....                                                                                           | 14        |
| 3.3.1 Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                       | 15        |
| 3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....                                                                                                                        | 16        |
| 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                     | 17        |
| <b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....</b>                                                                                                                | <b>19</b> |
| 4.1 Global Ekonomik Görünüm .....                                                                                                                 | 19        |
| 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....                                                                                                                  | 20        |
| 4.3 Demografik Veriler.....                                                                                                                       | 24        |
| 4.4 Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi.....                                                                                        | 26        |
| 4.5 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi .....                                                                                                        | 29        |
| 4.6 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi.....                                                                                                        | 35        |
| <b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER .....</b>                                                                                   | <b>36</b> |
| 5.1 Bölge Analizi .....                                                                                                                           | 36        |
| 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....                                                                                                           | 38        |
| 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....                                                                                                              | 41        |
| 5.4 Kadastro Durum Bilgileri .....                                                                                                                | 46        |
| 5.5 İmar Durum Bilgileri .....                                                                                                                    | 47        |
| 5.6 Yasal İzin ve Belgeler .....                                                                                                                  | 48        |
| 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri .....                                                                                              | 49        |
| 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....                                                                                                   | 49        |
| 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....                                                                                                       | 51        |
| 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....                                                                                                           | 51        |
| 5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve<br>Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler..... | 51        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler .....                                                                          | 51        |
| 5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....                                                                                                                                                                                        | 52        |
| 5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım.....                                                                                                                                                                                                                                | 52        |
| 5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                                        | 52        |
| 5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....                                                                                                                                                                                                | 52        |
| 5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....                                                                                                                                                                                | 52        |
| <b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                   | <b>53</b> |
| 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....                                                                                                                                                                                 | 53        |
| 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....                                                                                                                                                                                 | 53        |
| 6.3 Emsal Araştırması .....                                                                                                                                                                                                                                           | 53        |
| 6.3.1 Arsa Emsal Araştırması.....                                                                                                                                                                                                                                     | 53        |
| 6.3.2 Konut Emsal Araştırması .....                                                                                                                                                                                                                                   | 56        |
| 6.3.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması.....                                                                                                                                                                                                                           | 58        |
| 6.3.4 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması .....                                                                                                                                                                                                                          | 60        |
| 6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                         | 62        |
| <b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>64</b> |
| 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....                                                                                                                                | 64        |
| 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..                                                                                                                                                                            | 64        |
| 7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....   | 64        |
| 7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 65        |
| 7.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 65        |
| 7.6 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                        | 65        |
| 7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                                                     | 66        |
| <b>8. SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>67</b> |
| 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....                                                                                                                                                                                                                    | 67        |
| 8.2 Nihai Değer Takdiri.....                                                                                                                                                                                                                                          | 67        |
| <b>RAPOR EKLERİ: .....</b>                                                                                                                                                                                                                                            | <b>68</b> |

## 1.RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

22.12.2025

### 1.2 Rapor Numarası

25-161

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi 206 ada 16 parsel numaralı taşınmazın üzerinde geliştirilen projenin mevcut durum değeri, tamamlanması durumundaki değeri ve proje içerisinde üretilen bağımsız birimlerin satışa esas değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespiti amacıyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. maddesi 1. fıkrası (g) bendi (*portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş varlıkların yıl sonu değerlerinin belirlenmesi*) kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Değerleme Tarihi

22.12.2025

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Esra DERE ve Değerleme Uzmanı Gözde GEYİK VARLI tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiş ve onaylanmıştır.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGİP (Milli Emlak ve Gecekondlu Islah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

### 1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 09.10.2025 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

### 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

206 ada 16 parsele yönelik şirketimizce hazırlanmış değerlendirme raporu bilgileri aşağıdaki gibidir.

| Rapor Bilgileri                                              | Rapor-1             | Rapor-2             | Rapor-3             |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Rapor Tarihi                                                 | 15.01.2024          | 25.12.2024          | 6.08.2025           |
| Rapor Numarası                                               | 23-205              | 24-131              | 25-120              |
| Raporu Hazırlayanlar                                         | Hasan Serhat Berkli | Esra Dere           | Esra Dere           |
|                                                              |                     | Hasan Serhat Berkli | Gözde Geyik Varlı   |
| Raporu Kontrol Edenler                                       | Yasin Pektaş        | Yasin Pektaş        | Yasin Pektaş        |
|                                                              |                     |                     | Hasan Serhat Berkli |
| Takdir Edilen Değer, ₺<br>(KDV Hariç)<br>(Proje Değerlemesi) | 8.035.000,00        | 58.735.000,00       | 69.775.000,00       |

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

**Şirket Unvanı:** Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi:** Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye/İSTANBUL

**Şirket Amacı:** Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

**Sermayesi:** 4.693.620.000.-TL

**Halka Açıklık:** %18,94

**Telefon:** +90 216 590 15 40

**e-posta:** [info@ziraatgyo.com.tr](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi 206 ada 16 parsel numaralı taşınmazın üzerinde geliştirilen projenin mevcut durum değeri, tamamlanması durumundaki değeri ve proje içerisinde üretilen bağımsız birimlerin satışa esas değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespiti amacıyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. maddesi 1. fıkrası (g) bendi (*portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş varlıkların yıl sonu değerlerinin belirlenmesi*) kapsamında hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere ait tapu kayıt belgeleri Müşteri tarafından temin edilmiştir.

### 2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibarıyla yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

|         |                                                  |
|---------|--------------------------------------------------|
| SPK     | Sermaye Piyasası Kurulu                          |
| Müşteri | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.        |
| Şirket  | Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| UDS     | Uluslararası Değerleme Standartları              |
| TAKS    | Taban Alanı Katsayısı                            |
| KAKS    | Kat Alanı Kat Sayısı                             |
| E       | Emsal                                            |
| Hmax    | Maksimum Yapı Yüksekliği                         |

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

##### Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esas(lar)ının değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

##### UDS tanımlı değer esasları:

###### 1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
  - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar

değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
  - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve

uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Varsayılan Kullanım**

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
  - En verimli ve en iyi kullanım,
  - Cari kullanım/mevcut kullanım,
  - Düzenli tasfiye,
  - Zorunlu satış.

### **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

## 2. Pazar Kirası

*Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.*

## 3. Makul Değer

*Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.*

## 4. Yatırım Değeri/Bedeli

*Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.*

## 5. Sinerji Değeri

*Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.*

## 6. Tasfiye Değeri

*Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.*

### Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

#### 1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

*UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.*

## 2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

*OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.*

## 3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

*ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.*

## 4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

*Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.*

### 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
  - Pazar Yaklaşımı,
  - Gelir Yaklaşımı, ve
  - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
  - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
  - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
  - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
  - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

### 3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme 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, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

### 3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

### 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

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

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

### Taşınmaz Mülkiyet Hakları

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

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

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

### **Geliştirme Amaçlı Mülk**

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

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

#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2025'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2024, 2025 ve 2026 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM                       |      |                                                         |              |     |          |       |           |     |         |
|---------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------|--------------|-----|----------|-------|-----------|-----|---------|
| Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri |      |                                                         |              |     |          |       |           |     |         |
| Uluslararası Kuruluşlar                     | Yıl  | Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%) |              |     |          |       |           |     |         |
|                                             |      | Dünya                                                   | Avro Bölgesi | ABD | Brezilya | Rusya | Hindistan | Çin | Japonya |
| IMF                                         | 2024 | 3,3                                                     | 0,9          | 2,8 | 3,4      | 4,3   | 6,5       | 5,0 | 0,1     |
|                                             | 2025 | 3,2                                                     | 1,2          | 2,0 | 2,4      | 0,6   | 6,6       | 4,8 | 1,1     |
|                                             | 2026 | 3,1                                                     | 1,1          | 2,1 | 1,9      | 1,0   | 6,2       | 4,2 | 0,6     |
| OECD                                        | 2024 | 3,3                                                     | 0,8          | 2,8 | 3,4      | 4,3   | 6,5       | 5,0 | -0,2    |
|                                             | 2025 | 3,2                                                     | 1,3          | 2,0 | 2,4      | 0,7   | 6,7       | 5,0 | 1,3     |
|                                             | 2026 | 2,9                                                     | 1,2          | 1,7 | 1,7      | 0,5   | 6,2       | 4,4 | 0,9     |
| Dünya Bankası                               | 2024 | 2,8                                                     | 0,9          | 2,8 | 3,4      | 4,3   | 6,5       | 5,0 | 0,2     |
|                                             | 2025 | 2,3                                                     | 0,7          | 1,4 | 2,4      | 1,4   | 6,3       | 4,5 | 0,7     |
|                                             | 2026 | 2,4                                                     | 0,8          | 1,6 | 2,2      | 1,2   | 6,5       | 4,0 | 0,8     |

Kaynak: IMF 2025 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2025 Aralık ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2025 Haziran ayı Görünüm Raporu

2024, 2025 ve 2026 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM                          |      |      |      |  |                                                          |      |      |      |  |
|------------------------------------------------|------|------|------|--|----------------------------------------------------------|------|------|------|--|
| Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler             |      |      |      |  |                                                          |      |      |      |  |
| DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%) |      |      |      |  | IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%) |      |      |      |  |
| Bölgeler                                       | 2024 | 2025 | 2026 |  | Reel Değişim (%)                                         | 2024 | 2025 | 2026 |  |
| Dünya Mal Ticaret Hacmi                        | 2,8  | 2,4  | 0,5  |  | Küresel Ticaret Hacmi                                    | 3,3  | 3,2  | 3,1  |  |
| İhracat Artışı                                 |      |      |      |  | İhracat                                                  |      |      |      |  |
| Kuzey Amerika                                  | 2,3  | -3,1 | -1,0 |  | Gelişmiş Ülkeler                                         | 1,8  | 2,1  | 1,7  |  |
| Güney Amerika                                  | 6,2  | 2,4  | -1,9 |  | Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler            | 6,5  | 5,9  | 3,3  |  |
| Avrupa                                         | -1,7 | 0,7  | 2,0  |  | İthalat                                                  |      |      |      |  |
| Asya                                           | 8,0  | 5,3  | 0,0  |  | Gelişmiş Ülkeler                                         | 2,1  | 3,1  | 1,3  |  |
| İthalat Artışı                                 |      |      |      |  | Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler            | 5,6  | 4,3  | 4,0  |  |
| Kuzey Amerika                                  | 4,7  | -4,9 | -5,8 |  |                                                          |      |      |      |  |
| Güney Amerika                                  | 6,0  | 8,8  | -0,6 |  |                                                          |      |      |      |  |
| Avrupa                                         | -2,3 | 2,4  | 0,8  |  |                                                          |      |      |      |  |
| Asya                                           | 5,1  | 5,7  | 2,7  |  |                                                          |      |      |      |  |

Kaynak: DTÖ (Ekim 2025)

Kaynak: IMF (Ekim 2025)

## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

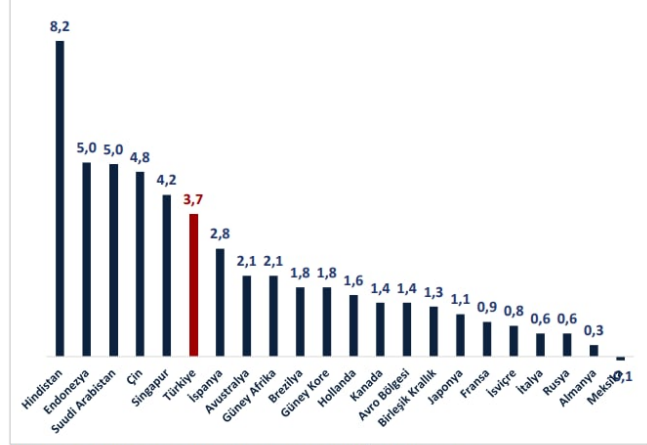
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2025'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde %3,7 oranında büyüme sergilemiştir.

### MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

#### G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri

- Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde %3,7 oranında büyümüştür.

Verisi Açıklanan G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (% , 2025 Ç3)



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

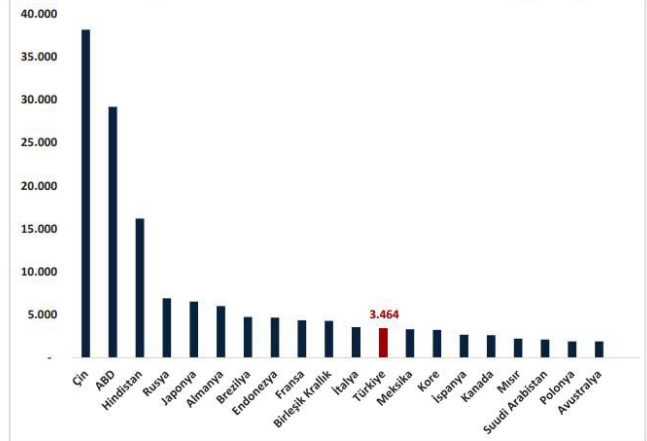
2024 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 12. Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

### MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

#### Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi

- Türkiye, Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında, 2024 yılı itibarıyla dünyanın 12'nci, Avrupa'nın 5'inci büyük ekonomisidir.

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesi, GSYH)



Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür.

Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür.

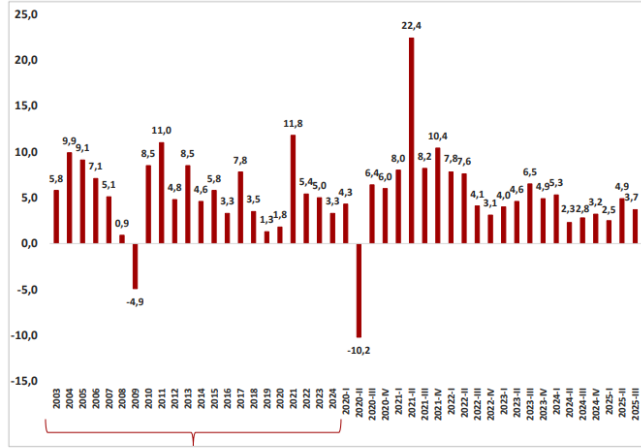
2002-2024 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2002-2024 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

### Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

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

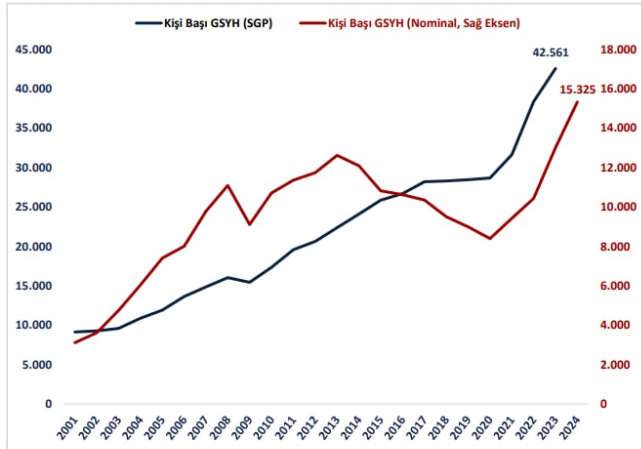
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### Kişi Başına Düşen GSYH

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

### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Ekim ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı Ekim ayında 185 bin artışla 32 milyon 772 bin, istihdam oranı ise 0,2 puanlık artışla %49,2 olmuştur.

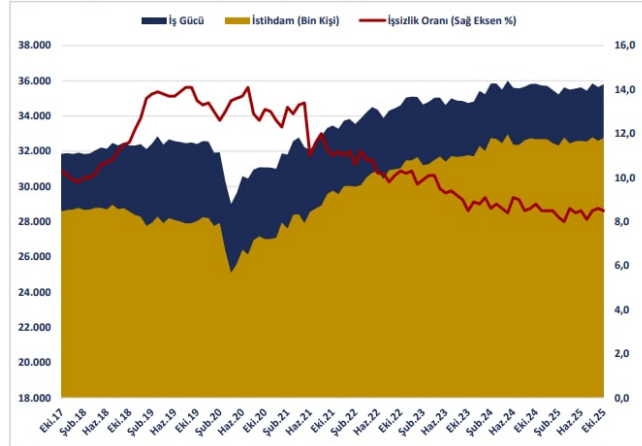
2025 yılı Ekim ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,8, Fransa'da %7,67 ve İtalya'da %6,0 düzeyinde gerçekleşmiştir.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### İşgücü Piyasası

- Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Ekim ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı Ekim ayında 185 bin artışla 32 milyon 772 bin, istihdam oranı 0,2 puan artışla %49,2 olmuştur.
- 2025 yılı Ekim ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,8, Fransa'da %7,7 ve İtalya'da %6,0 düzeyinde gerçekleşmiştir.

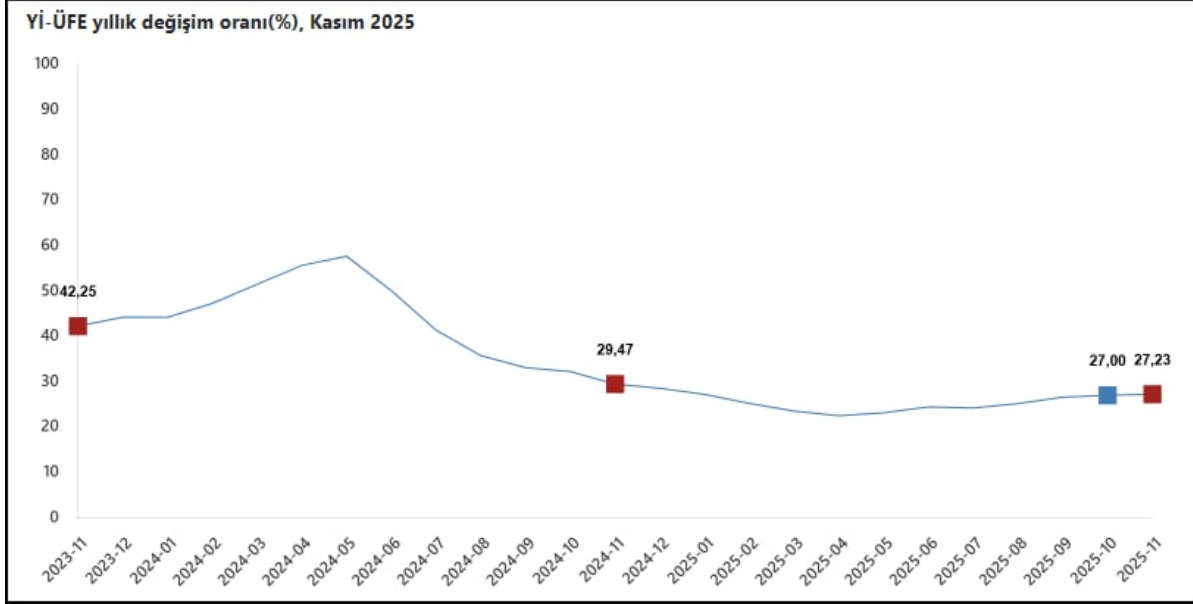
İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

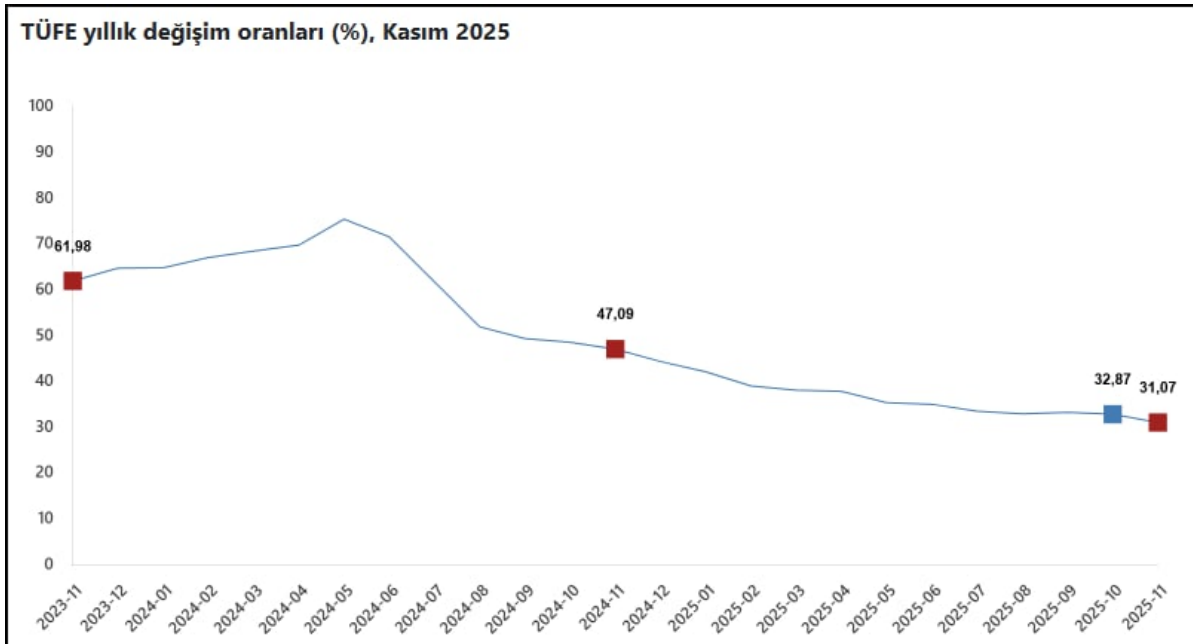
Not: Mevsim Etkisinden Arındırılmış Veriler

Yİ-ÜFE (2003=100) 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %26,72 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,23 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %25,37 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

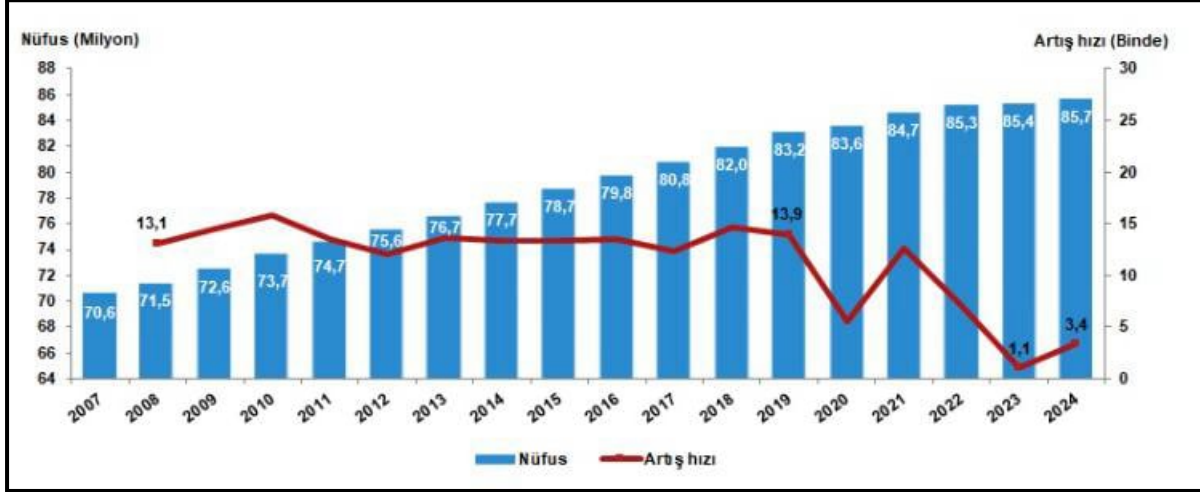
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,87 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %29,74 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,07 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %35,91 artış olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

### 4.3 Demografik Veriler

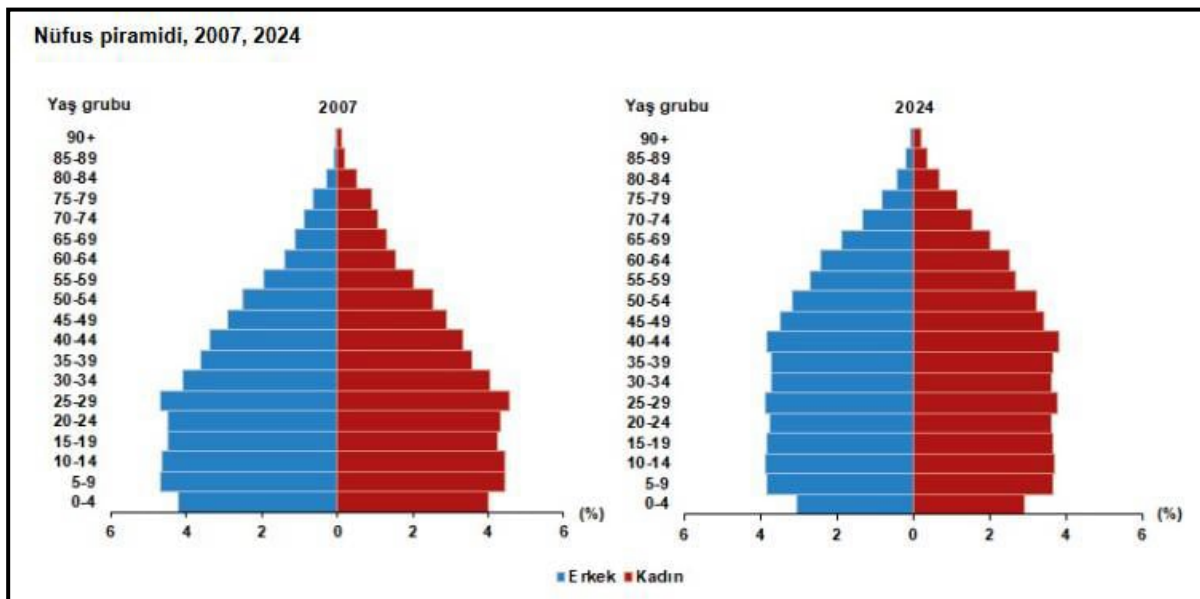
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.664.944 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,02'ini erkekler (42.853.110), %49,98'ini ise kadınlar (42.811.834) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

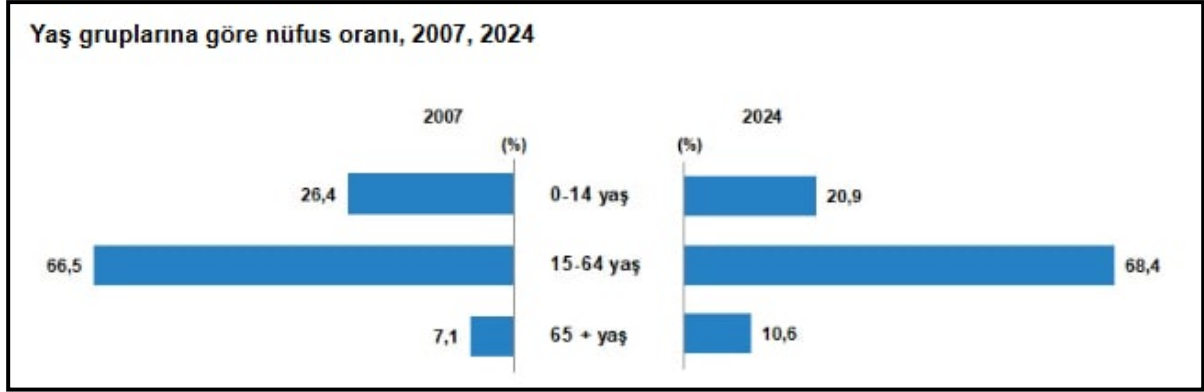
Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izledi.

**En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2024**

| İller    | Toplam     | Erkek     | Kadın     | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
|          |            |           |           | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 701 602 | 7 820 462 | 7 881 140 | 18,33                           | 18,25 | 18,41 |
| Ankara   | 5 864 049  | 2 888 062 | 2 975 987 | 6,85                            | 6,74  | 6,95  |
| İzmir    | 4 493 242  | 2 223 833 | 2 269 409 | 5,25                            | 5,19  | 5,30  |
| Bursa    | 3 238 618  | 1 616 941 | 1 621 677 | 3,78                            | 3,77  | 3,79  |
| Antalya  | 2 722 103  | 1 370 170 | 1 351 933 | 3,18                            | 3,20  | 3,16  |

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 83 bin 676 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 86 bin 612 kişi ile Tunceli, 91 bin 354 kişi ile Ardahan, 142 bin 617 kişi ile Gümüşhane ve 156 bin 739 kişi ile Kilis takip etti.

**En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2024**

| İller     | Toplam  | Erkek  | Kadın  | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|-----------|---------|--------|--------|---------------------------------|-------|-------|
|           |         |        |        | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| Bayburt   | 83 676  | 42 358 | 41 318 | 0,10                            | 0,10  | 0,10  |
| Tunceli   | 86 612  | 45 245 | 41 367 | 0,10                            | 0,11  | 0,10  |
| Ardahan   | 91 354  | 47 597 | 43 757 | 0,11                            | 0,11  | 0,10  |
| Gümüşhane | 142 617 | 71 475 | 71 142 | 0,17                            | 0,17  | 0,17  |
| Kilis     | 156 739 | 79 156 | 77 583 | 0,18                            | 0,18  | 0,18  |

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşmiştir.

#### 4.4 Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi

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.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz 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 ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 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 başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 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 fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. 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. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye’deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024’te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır.3 Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye’den taşınmaz 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 fiyatlarında 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 olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır.4 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

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,5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme

endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım 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 ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı<sup>6</sup> verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir. Ülkemiz çok ciddi deprem riski olan bir konuma sahiptir. Bu nedenle gerek konut gerek diğer inşaat çeşitlerinin depreme uygun yapılması ve eksiklerin giderilmesi de hayati bir önem taşımaktadır. En son 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve 11 ilimizi etkileyen deprem bunun tipik bir örneğidir. Başta İstanbul olmak üzere pek çok önemli şehir ve yerleşim yerimiz de aynı riskle karşı karşıyadır. Büyük depremlerin hem insani hem ekonomik yıkımı çok derin olmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm, altyapı dönüşümü, hukuk, sürdürülebilirlik, finansman sistemleri ve yöntemleri, sosyolojik ve coğrafi özellikler gibi pek çok disiplini içeren ortak çözümlerin hayata geçirilmesi önem taşımaktadır. Konuyla ilgili bakanlıklarımız, TOKİ ve pek çok sivil toplum örgütünün çabaları takdire şayandır. Ancak sürecin hızlandırılması gerektiği de ortadadır. Sektörler ve bileşenleriyle ilgili çözüm önerilerimiz daha önce hazırladığımız Mavi Kitap'ta yer almaktadır. Bu süreçte yapının inşaat yönüyle birlikte finansal sürecinin önemi giderek artmaktadır. Söz konusu nedenle yeni finansal araçlar-yeni finansal kurumlar ve pazarlara da ihtiyaç duyulmaktadır. Gayrimenkul sektörünün ekonomi ve finansal anlamada yapısal bir değişime ihtiyaç duyduğu da aşikârdır. Hem arz hem talep yönlü iktisadi/finansal çözümlerin ve buna bağlı çalışmaların önemi gün geçtikçe artmaktadır.

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

#### 4.5 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %15,4, ikinci el satışlarda ise %24,0 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ilk sekiz ayında, ilk satışlar 295.524 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 682.546 adede ulaşmıştır. Bu dönemde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %30,3'e kıyasla az bir gerilemeyle %30,2 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizleri ise yılın ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte %40,6 olmuştur. Diğer satışlarda 2025 yılının ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %14,7 oranında bir artışla 836.843 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda yılın ilk sekiz ayı itibarıyla 13.077 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 oranında geride kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte geçtiğimiz yıl yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ilk sekiz ayda 2.253 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde il bazında en yüksek satış 4.797 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından az bir farkla 4.380 adetle Antalya ikinci sırayı, 1.036 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır.

## Konut Üretimi

### Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları Yüzölçümü (milyon m<sup>2</sup>)



### Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



### İnşaat Maliyet Endeksi Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

| MAYIS | Endeks | Aralık ayına göre | Aynı aya göre |
|-------|--------|-------------------|---------------|
| 2021  | 289    | 20,1              | 39,6          |
| 2022  | 594    | 47,3              | 105,7         |
| 2023  | 879    | 22,2              | 48,0          |
| 2024  | 1.518  | 26,2              | 72,8          |
| 2025  | 1.858  | 15,0              | 22,4          |

Kaynak: TÜİK

### İnşaat Maliyet Endeksi Maliyet Gruplarına Göre Değişim

| MAYIS | Endeks (İnşaat) | Malzeme (İnşaat) | İşçilik (İnşaat) |
|-------|-----------------|------------------|------------------|
| 2021  | 289             | 290,9            | 283,4            |
| 2022  | 594             | 671,2            | 408,2            |
| 2023  | 879             | 896,3            | 836,1            |
| 2024  | 1.518           | 1422,9           | 1746,8           |
| 2025  | 1.858           | 1676,3           | 2295,2           |

Kaynak: TÜİK

## Konut Endeksleri

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



Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Haziran 2025  
**2.197**

Aylık Nominal Değişim (%)  
**%3**

Yıllık Nominal Değişim (%)  
**%29**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)  
**%2.097**

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



Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Mart 2025  
**2.802**

Aylık Nominal Değişim (%)  
**%0**

Yıllık Nominal Değişim (%)  
**%30**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)  
**%2.702**

### Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

### Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: Endeksa

## Konut Satışları

### Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

|                 | Ç1'22   | Ç2'22   | Ç3'22   | Ç4'22   | 2022<br>Toplam | Ç1'23   | Ç2'23   | Ç3'23   | Ç4'23   | 2023<br>Toplam | Ç1'24   | Ç2'24   | Ç3'24   | Ç4'24   | 2024<br>Toplam | Ç1'25   | Ç2'25   |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|----------------|---------|---------|---------|---------|----------------|---------|---------|---------|---------|----------------|---------|---------|
| Yeni Satış      | 94.437  | 114.014 | 103.667 | 147.961 | 460.079        | 83.907  | 87.251  | 97.439  | 110.945 | 379.542        | 88.256  | 85.068  | 127.555 | 183.582 | 484.461        | 99.876  | 107.748 |
| İkinci El Satış | 225.626 | 292.321 | 227.128 | 280.468 | 1.025.543      | 199.308 | 195.313 | 236.856 | 214.907 | 846.384        | 191.348 | 180.402 | 274.607 | 347.207 | 993.564        | 235.910 | 248.359 |
| Toplam Satış    | 320.063 | 406.335 | 330.795 | 428.429 | 1.485.622      | 283.215 | 282.564 | 334.295 | 325.852 | 1.225.926      | 279.604 | 265.470 | 402.162 | 530.789 | 1.478.025      | 335.786 | 356.107 |
| İpotekli Satış  | 68.342  | 101.975 | 58.284  | 51.719  | 280.320        | 58.822  | 62.708  | 39.354  | 16.864  | 177.748        | 27.622  | 23.793  | 40.895  | 66.176  | 158.486        | 51.729  | 51.361  |

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

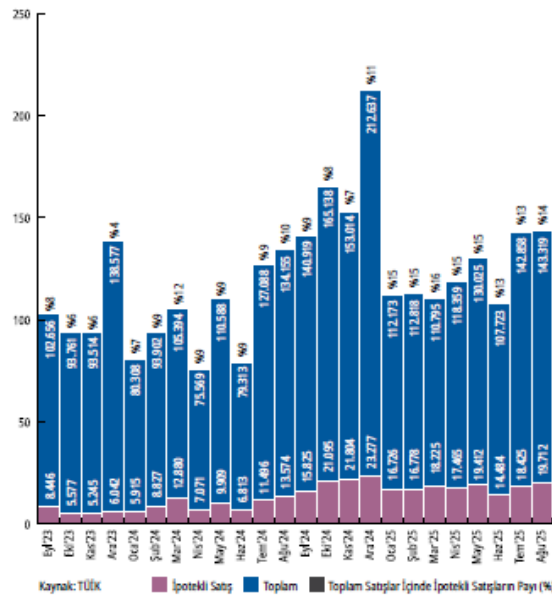
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

### Aylık Konut Satışı (Adet)



Kaynak: TÜİK

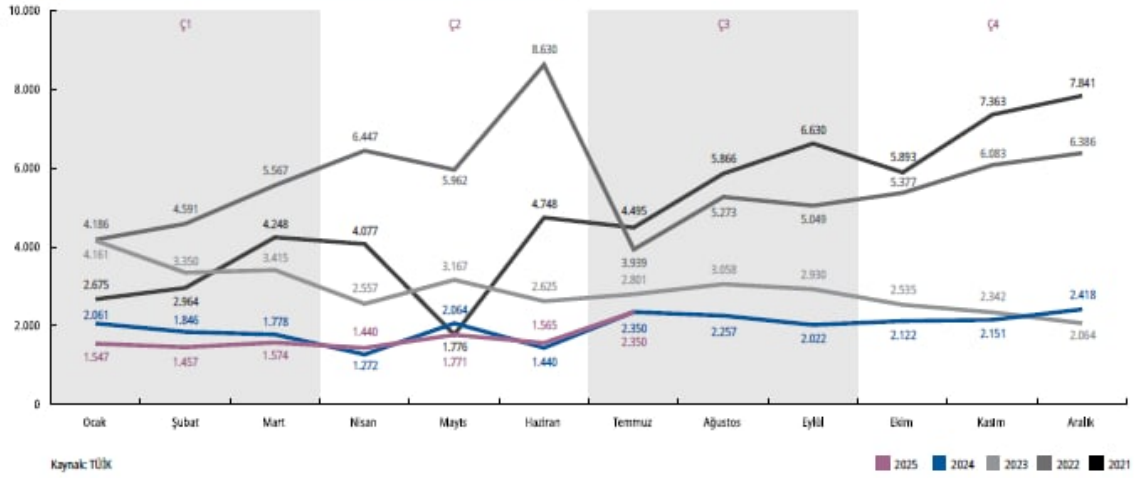
### Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

İpotekli Satış: Toplam Satışlar İçinde İpotekli Satışların Payı (%)

### Yabancılar Yapılan Konut Satışları (Adet)



### Gayrimenkul Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşı\*

| Ç2'25 Sıralaması<br>(Ç2'24 Sıralaması) | İlk 10 Ülke Vatandaşı | Ç2'25 Toplam<br>Taşınmaz Sayısı | Ç2'24 Toplam<br>Taşınmaz Sayısı |
|----------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1 (1)                                  | Rusya Federasyonu     | 2.812                           | 3.657                           |
| 2 (2)                                  | İran                  | 1.546                           | 1.615                           |
| 3 (3)                                  | Ukrayna               | 1.161                           | 1.135                           |
| 4 (4)                                  | Almanya               | 1.152                           | 1.066                           |
| 5 (5)                                  | İrak                  | 1.024                           | 859                             |
| 6 (7)                                  | Azerbaycan            | 776                             | 691                             |
| 7 (-)                                  | Çin                   | 578                             | 516                             |
| 8 (6)                                  | Kazakistan            | 551                             | 713                             |
| 9 (9)                                  | Suudi Arabistan       | 503                             | 498                             |
| 10 (8)                                 | İngiltere             | 449                             | 467                             |
|                                        | Diğer                 | 7.271                           | 7.152                           |
|                                        | <b>Toplam</b>         | <b>17.823</b>                   | <b>18.369</b>                   |

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

### Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir\*

| Ç2'25 Sıralaması<br>(Ç2'24 Sıralaması) | İlk 10 Ülke Vatandaşı | Ç2'25 Toplam<br>Taşınmaz Sayısı | Ç2'24 Toplam<br>Taşınmaz Sayısı |
|----------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1 (2)                                  | İstanbul              | 6.817                           | 6.647                           |
| 2 (1)                                  | Anıtlıya              | 5.264                           | 6.037                           |
| 3 (3)                                  | Mersin                | 1.477                           | 1.474                           |
| 4 (7)                                  | Ankara                | 612                             | 487                             |
| 5 (6)                                  | Bursa                 | 396                             | 480                             |
| 6 (4)                                  | Muğla                 | 388                             | 365                             |
| 7 (5)                                  | Yalova                | 385                             | 433                             |
| 8 (9)                                  | İzmir                 | 366                             | 330                             |
| 9 (8)                                  | Aydın                 | 332                             | 369                             |
| 10 (-)                                 | Sakarya               | 283                             | -                               |
|                                        | Diğer                 | 1.503                           | 1.747                           |
|                                        | <b>Toplam</b>         | <b>17.823</b>                   | <b>18.369</b>                   |

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

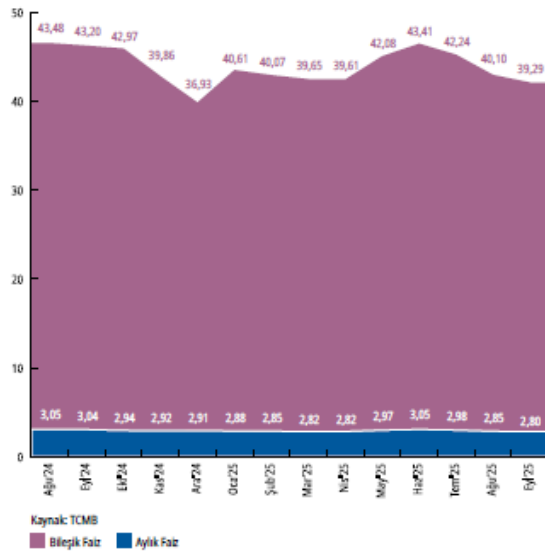
## Konut Kredileri

### Kullandırılan Konut Kredisi

|                                         | Ç2'22   | Ç3'22  | Ç4'22  | Ç1'23  | Ç2'23  | Ç3'23  | Ç4'23  | Ç1'24  | Ç2'24  | Ç3'24  | Ç4'24  | Ç1'25  | Ç2'25  |
|-----------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL) | 51.170  | 23.733 | 22.685 | 46.703 | 62.486 | 22.619 | 10.776 | 24.078 | 20.689 | 36.916 | 67.392 | 55.341 | 58.247 |
| Kullandırılan kredi sayısı (adet)       | 105.584 | 58.083 | 55.292 | 60.683 | 66.458 | 33.150 | 15.143 | 26.372 | 21.875 | 36.789 | 61.061 | 44.642 | 44.775 |

Kaynak: TBB

### Konut Kredisi Falz Oranları (%)

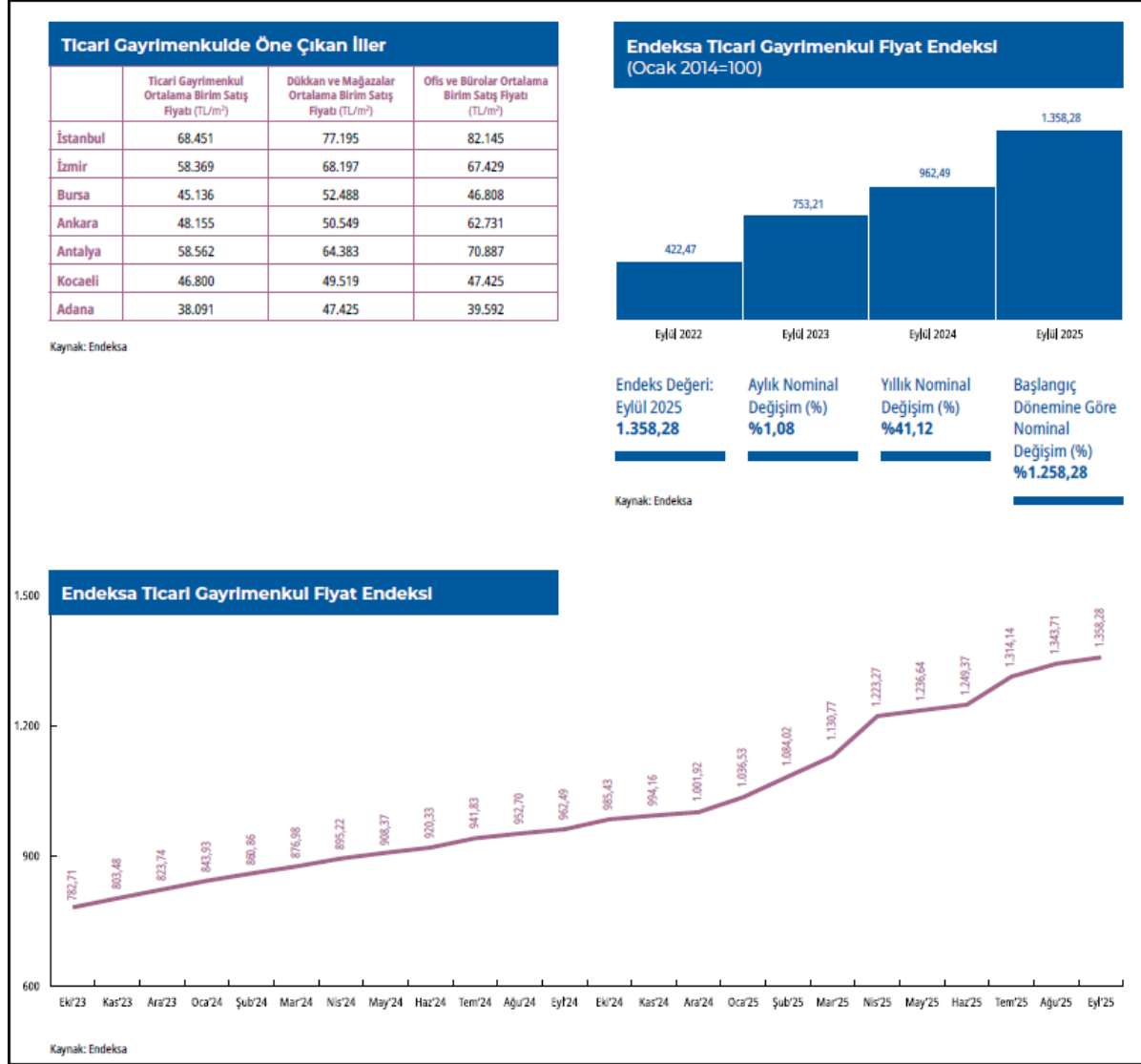


### Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



#### 4.6 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış göstermiştir. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşanmıştır.



## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

**Bursa** Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehridir. 2024 itibarıyla 3.238.618 nüfusa sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 28, Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır.



Eski adı Hüdavendigar'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihi eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli birkaç sanayi kentinden biridir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir. Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırması yapılmıştır. Tofaş Fiat, Renault, Bosch, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Gülyüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır.

Bursa ili genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. İlin en sıcak ayları Temmuz - Ağustos, en soğuk ayları ise Aralık- Ocak'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 70,6 cm.dir. İlde ortalama nispi nem % 69 civarındır.

### Karacabey İlçesi:

Karacabey'in tarihçesi Yöredeki yerleşimin İ.Ö. XII. Yy. da bölgeye göç eden Misiler'e dayandığı ve o dönemde Karacabey sınırları içinde Miletopolis adında bir şehir olduğu bilinmektedir. Ancak yerleşimle ilgili bilgiler çok daha sonraki döneme, Bizans egemenliği yıllarına ilişkindir. Bu bilgilere göre Karacabey, o sıralarda Mihaliç adıyla anılmaktadır.



İlçenin Genel Coğrafyası Marmara bölgesinin güneyinde yer alan Karacabey, 40. Kuzey paralelin 25 km. kuzeyinde ve 28. Doğu meridyenin 20 km. doğusunda yer alır. Karacabey, Marmara Bölgesinin güney Marmara bölümünde, Bursa iline bağlı bir ilçedir.

Doğudan Mudanya ve Bursa, güneyden Mustafa Kemalpaşa, Susurluk, güneybatıdan Manyas, Batıdan Balıkesir' in ilçesi Bandırma ve kuzeyden Marmara denizi ile çevrilidir. Bursa-Çanakkale, Bursa – Balıkesir ve İzmir karayollarının kavşak noktasında yer alması ilçenin önemini artırır.

Karacabey iklimi, Akdeniz ikliminin az da olsa Karadeniz iklimine geçiş özelliği gösteren şeklindedir. Yazlar Akdeniz kadar kurak ve sıcak olmaz. Kışlar ılık ve yağışlıdır. Yine enlemin etkisiyle Akdeniz'e göre kış sıcaklıkları daha düşüktür. Karacabey'in kurulduğu alanın deniz seviyesinden yüksekliği 41 - 45 m. dir. Ovanınki ise 13 - 14 m. dolayındadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları'na göre Karacabey'in net nüfusu 85 bin 968 olarak açıklanmıştır. Karacabey ilçesi Bursa'nın 17 ilçesi arasında nüfus bakımında en büyük 9. büyük ilçesidir.

## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

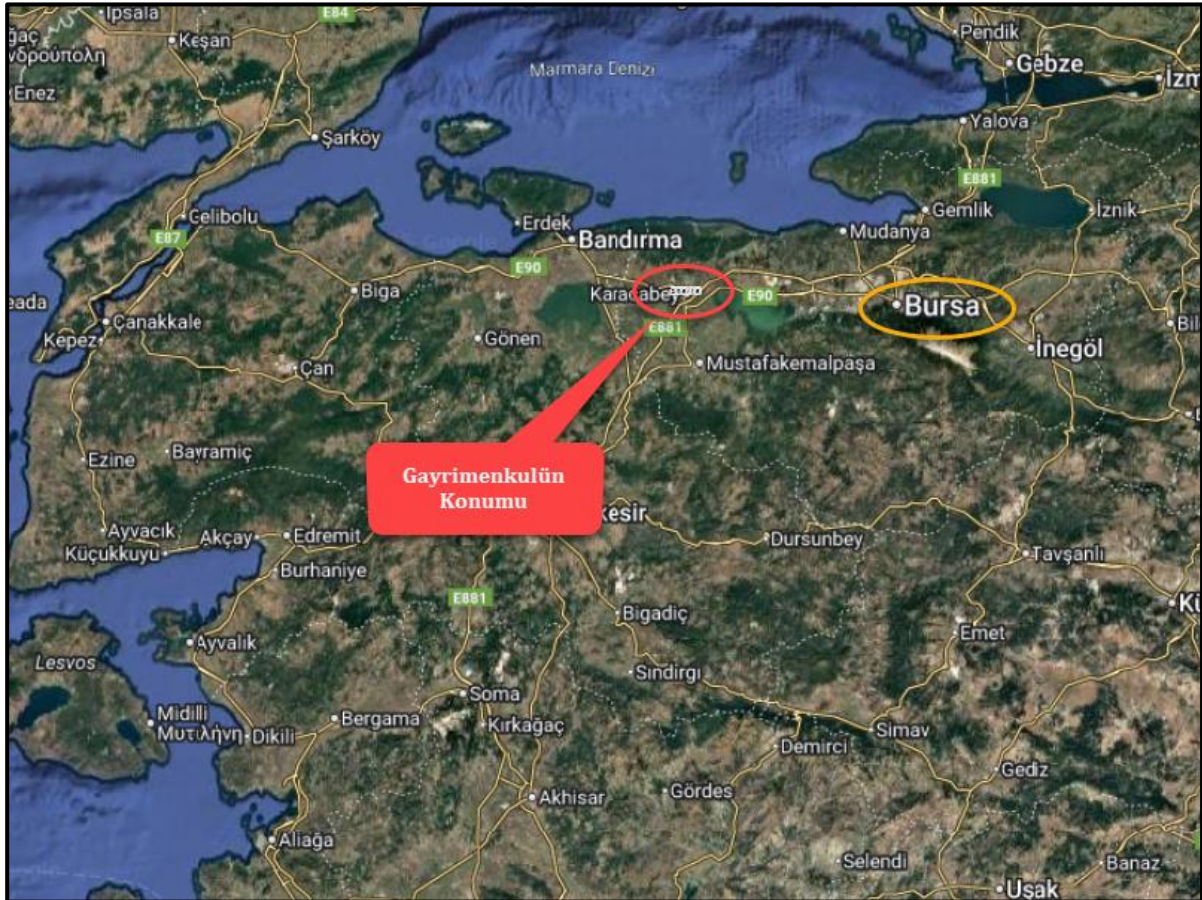
Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi, sınırları içerisinde kayıtlı, 247,17 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı parseldir. Atatürk Bulvarı ile 49. Sokak kesişiminde konumlu olan parsel yaklaşık 40.217106 kuzey, 28.359337 doğu koordinatlarında konumlanmaktadır.

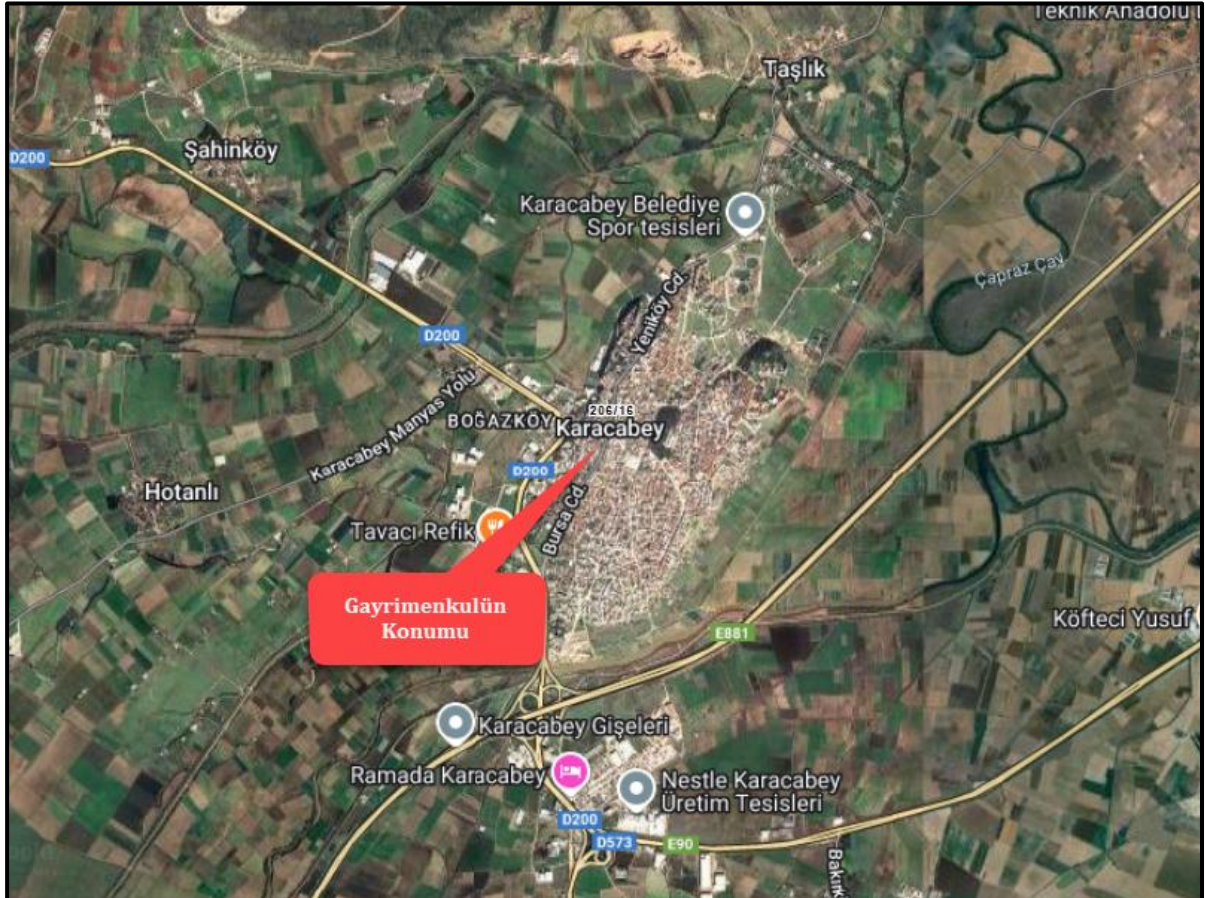
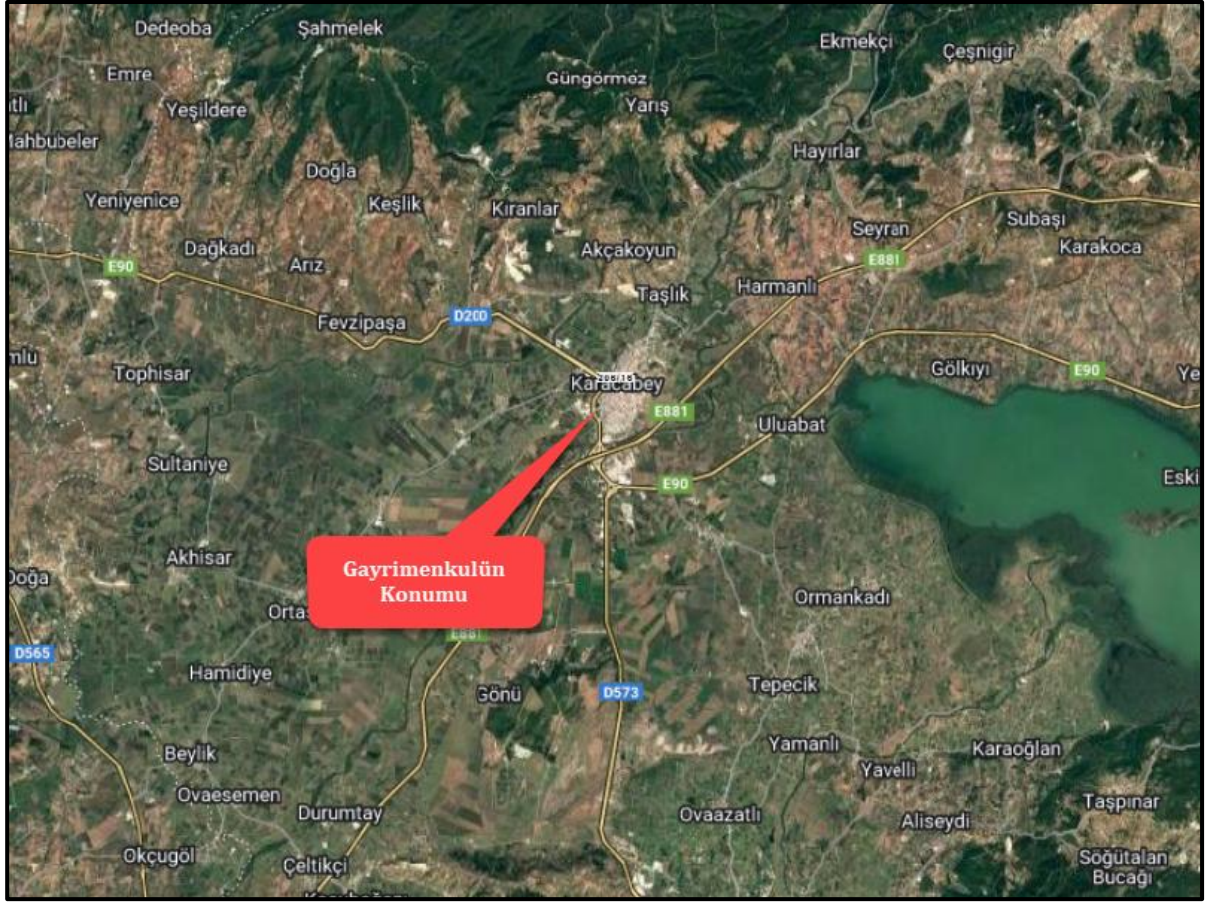
Gayrimenkulün bulunduğu bölge genellikle bitişik nizam, betonarme strüktüründe yapılaşmaların yoğunlaştığı bir bölgedir. Bölgede hakim doku zemin katları dükkan üst katları kısmen ofis kısmen konut olarak göze çarpmaktadır.

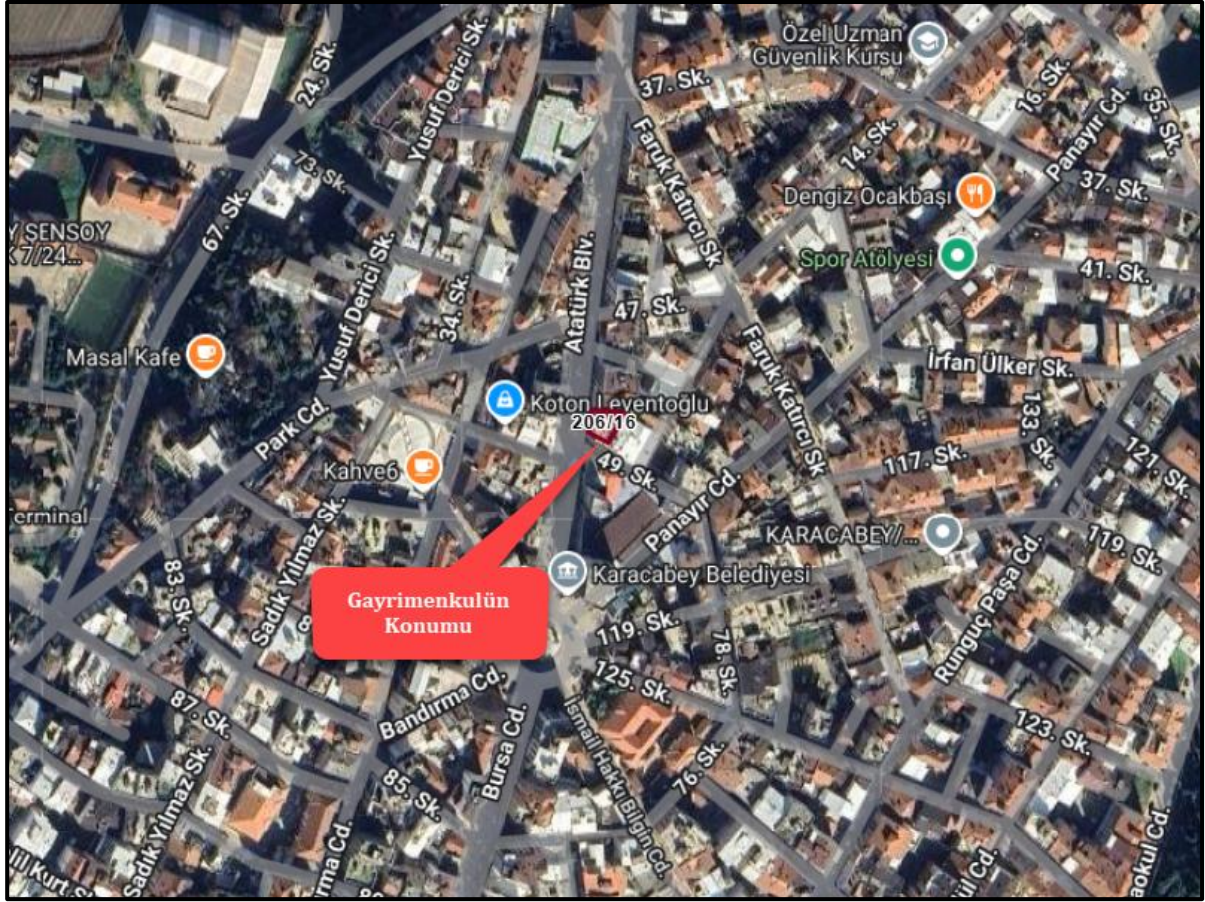
Gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır.

Gayrimenkulün yakın çevresinde; Atatürk Anıtı, Karacabey Belediyesi, Karacabey Sadık Yılmaz İlçe Halk Kütüphanesi, Karacabey İlçe Nüfus Müdürlüğü, Özel ve Kamu Bankaları, Cumhuriyet İlkokulu yer almaktadır.

Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı: Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, İstanbul İzmir Otoyolu'na takribi 1,00 km, Bursa-Çanakkale Yolu'na takribi 1,7 km ve Karacabey Merkezine takribi 1,15 km uzaklıktadır.







### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 22.12.2025 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) Müşteri tarafından alınmış ve tarafımıza iletilmiştir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2025-09:09





**Kayıd Oluşturan: BETÜL ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU ( ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |            |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|------------|
| Zemin Tipi:         | Katlırtıfaklı   | Ada/Parsel:                    | 206/16     |
| Taşınmaz Kimlik No: | 136333635       | AT Yüzölçüm(m2):               | 247.17     |
| İl/İlçe:            | BURSA/KARACABEY | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Mesken     |
| Kurum Adı:          | Karacabey       | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |            |
| Mahalle/Köy Adı:    | RUNGUÇPAŞA      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |            |
| Mevki:              | -               | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /3./1      |
| Cilt/Sayfa No:      | 39/3816         | Arsa Pay/Payda:                | 1224/24717 |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | Arsa       |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama                                                           | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye            | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Yönetim Planı : 28/07/2025( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |              | Karacabey - 01-08-2025 10:12 - 20006 |                             |

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                              | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye         | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 890567004         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | -         | -                | Kat İrtifakı Tesis 01-08-2025 20006 | -                           |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **e4NXMIJaR0z** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2025-09:10

**Kayıd Oluşturan: BETÜL ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU ( ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |            |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|------------|
| Zemin Tipi:         | Katlırtıfaki    | Ada/Parsel:                    | 206/16     |
| Taşınmaz Kimlik No: | 136333636       | AT Yüzölçümü(m2):              | 247.17     |
| İl/İlçe:            | BURSA/KARACABEY | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Mesken     |
| Kurum Adı:          | Karacabey       | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |            |
| Mahalle/Köy Adı:    | RUNGUÇPAŞA      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |            |
| Mevkii:             | -               | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /3./2      |
| Cilt/Sayfa No:      | 39/3817         | Arsa Pay/Payda:                | 1315/24717 |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | Arsa       |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/l | Açıklama                                                           | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye            | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Yönetim Planı : 28/07/2025( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |              | Karacabey - 01-08-2025 10:12 - 20006 |                             |

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                              | El Birliğı No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye          | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| 890567006         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | -         | -                | Kat İrtifakı Tesisi 01-08-2025 20006 | -                           |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) y9GAMGTrfY4L kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2025-09:10

**Kayıd Oluşturan: BETÜL ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU ( ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |            |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|------------|
| Zemin Tipi:         | Katlırtifaki    | Ada/Parsel:                    | 206/16     |
| Taşınmaz Kimlik No: | 136333637       | AT Yüzölçümü(m2):              | 247.17     |
| İl/ilçe:            | BURSA/KARACABEY | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Mesken     |
| Kurum Adı:          | Karacabey       | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |            |
| Mahalle/Köy Adı:    | RUNGUÇPAŞA      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |            |
| Mevkii:             | -               | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /4./3      |
| Cilt/Sayfa No:      | 39/3818         | Arsa Pay/Payda:                | 1247/24717 |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | Arsa       |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/l | Açıklama                                                           | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye            | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Yönetim Planı : 28/07/2025( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |              | Karacabey - 01-08-2025 10:12 - 20006 |                             |

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                              | El Birliğı No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye          | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| 890567010         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | -         | -                | Kat İrtifakı Tesisi 01-08-2025 20006 | -                           |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) X7vD6dA1u7P kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2025-12:01



Kaydı Oluşturan: NADİR CEYLAN ARSLAN ( ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |            |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|------------|
| Zemin Tipi:         | Katİrtifaki     | Ada/Parsel:                    | 206/16     |
| Taşınmaz Kimlik No: | 136333638       | AT Yüzölçümü(m2):              | 247.17     |
| İl/İlçe:            | BURSA/KARACABEY | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Mesken     |
| Kurum Adı:          | Karacabey       | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |            |
| Mahalle/Köy Adı:    | RUNGUÇPAŞA      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |            |
| Mevki:              | -               | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /4./4      |
| Cilt/Sayfa No:      | 39/3819         | Arsa Pay/Payda:                | 1341/24717 |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | Arsa       |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama                                                           | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye            | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Yönetim Planı : 28/07/2025( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |              | Karacabey - 01-08-2025 10:12 - 20006 |                             |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                              | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye         | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 890567013         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | -         | -                | Kat İrtifaki Tesis 01-08-2025 20006 | -                           |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NooK8\_pUEjm5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-12-2025-12:01



Kaydı Oluşturan: NADİR CEYLAN ARSLAN ( ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |                                 |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Zemin Tipi:         | Katİrtifaki     | Ada/Parsel:                    | 206/16                          |
| Taşınmaz Kimlik No: | 136333639       | AT Yüzölçümü(m2):              | 247.17                          |
| İl/İlçe:            | BURSA/KARACABEY | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | BANKA ŞUBESİ                    |
| Kurum Adı:          | Karacabey       | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                 |
| Mahalle/Köy Adı:    | RUNGUÇPAŞA      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                 |
| Mevki:              | -               | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /BODRUM+ZEMİN+1.KAT VE 2.KAT//5 |
| Cilt/Sayfa No:      | 39/3820         | Arsa Pay/Payda:                | 19590/24717                     |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | Arsa                            |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama                                                           | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye            | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Yönetim Planı : 28/07/2025( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |              | Karacabey - 01-08-2025 10:12 - 20006 |                             |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                              | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 890567015         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | -         | -                | Kat İrtifaki Tesis 01-08-2025 20006 | -                           |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

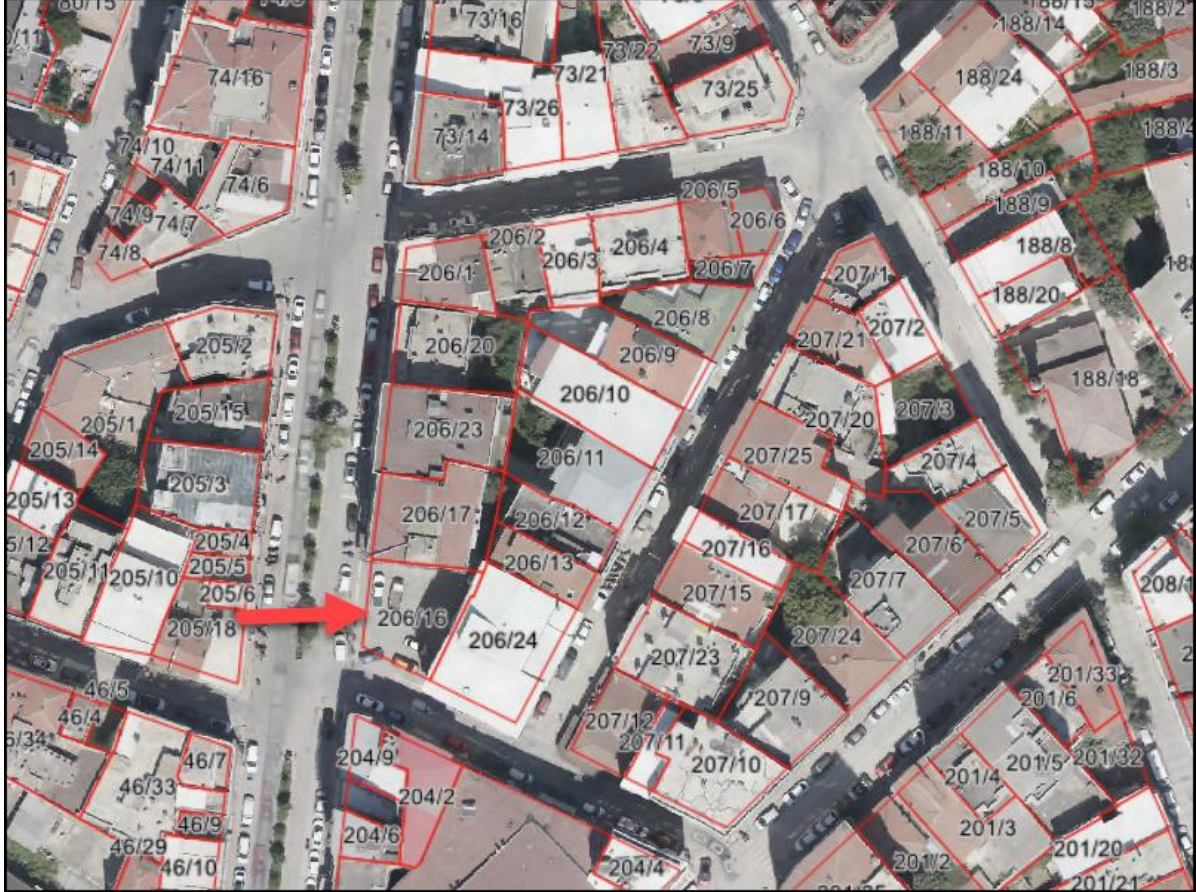
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) qGEiCAfMEF3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Taşınmazların tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

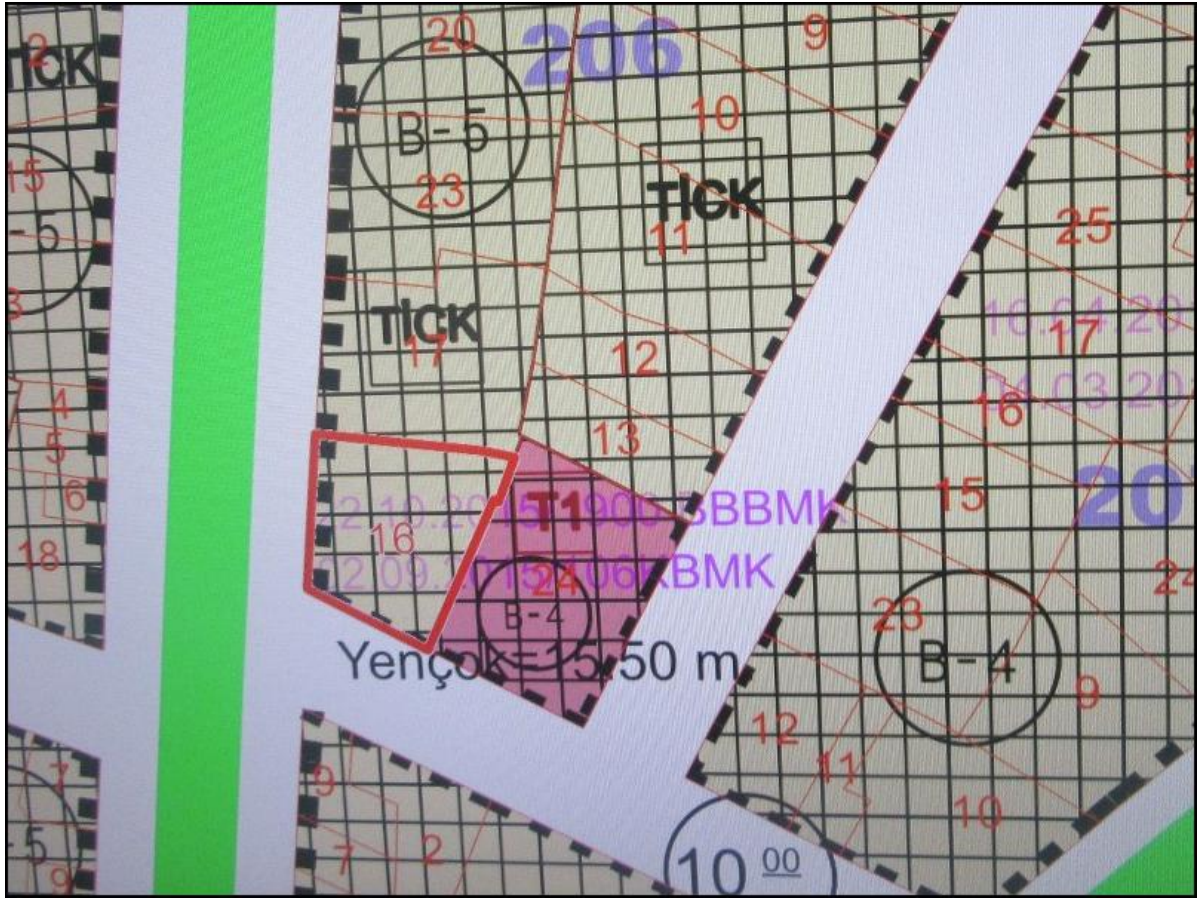
Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı, 247,17 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, “Arsa” vasıflı 206 ada 16 numaralı parseldir. Parsel mevcut durumda batı yönünde Atatürk Bulvarına yaklaşık 14 metre, 49. Sokak’a ise yaklaşık 12 metre cephelidir. Parsel geometrik olarak yamuk biçimde olup, topografik olarak düz arazi yapısına sahiptir.



### 5.5 İmar Durum Bilgileri

Karacabey Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediyesi'nden Onaylı 1/1000 Ölçekli Karacabey Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Parsellerin imar durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

| Ada/Parsel | Yüzölçümü, m <sup>2</sup> | İmar Durumu         | Yapılaşma Şartı        |
|------------|---------------------------|---------------------|------------------------|
| 206/16     | 247,17                    | Ticaret+Konut Alanı | Bitişik Nizam<br>5 Kat |



## 5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Karacabey Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde ulaşılan yasal izin ve belgeler aşağıdaki gibidir.

➤ **Yapı Ruhsat Bilgisi:**

| Belge Türü       | Tarih      | No  | Nitelik       | Birim Sayısı | Alan, m <sup>2</sup> | Kat Sayısı    |               |        | Yapı Sınıfı Grubu |
|------------------|------------|-----|---------------|--------------|----------------------|---------------|---------------|--------|-------------------|
|                  |            |     |               |              |                      | Yol Kotu Altı | Yol Kotu Üstü | Toplam |                   |
| Yeni Yapı        | 18.12.2023 | 421 | Banka Şubesi  | 1            | 827,00               | 1             | 5             | 6      | 4/B               |
|                  |            |     | Mesken        | 4            | 434,00               |               |               |        |                   |
|                  |            |     | Ortak Alan    |              | 278,00               |               |               |        |                   |
|                  |            |     | <b>Toplam</b> | <b>5</b>     | <b>1.539,00</b>      |               |               |        |                   |
| İsim Değişikliği | 19.04.2024 | 144 | Banka Şubesi  | 1            | 827,00               | 1             | 5             | 6      | 4/B               |
|                  |            |     | Mesken        | 4            | 434,00               |               |               |        |                   |
|                  |            |     | Ortak Alan    | 0            | 278,00               |               |               |        |                   |
|                  |            |     | <b>Toplam</b> | <b>5</b>     | <b>1.539,00</b>      |               |               |        |                   |
| Tadilat          | 31.05.2024 | 185 | Banka Şubesi  | 1            | 827,00               | 1             | 5             | 6      | 4/B               |
|                  |            |     | Mesken        | 4            | 434,00               |               |               |        |                   |
|                  |            |     | Ortak Alan    | 0            | 278,00               |               |               |        |                   |
|                  |            |     | <b>Toplam</b> | <b>5</b>     | <b>1.539,00</b>      |               |               |        |                   |
| İsim Değişikliği | 30.06.2025 | 187 | Banka Şubesi  | 1            | 827,00               | 1             | 5             | 6      | 4/B               |
|                  |            |     | Mesken        | 4            | 434,00               |               |               |        |                   |
|                  |            |     | Ortak Alan    | 0            | 278,00               |               |               |        |                   |
|                  |            |     | <b>Toplam</b> | <b>5</b>     | <b>1.539,00</b>      |               |               |        |                   |

➤ **Yapı Kullanma İzin Bilgisi:** Bulunmamaktadır.

➤ **Enerji Kimlik Belgesi:** Bulunmamaktadır.

➤ **Mimari Proje Bilgisi:** Webtapu sisteminde 26.03.2025 tarihli kat irtifakına esas mimari proje bulunmaktadır. Proje bilgileri aşağıdaki gibidir.

| Kat           | Nitelik                                                         |
|---------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1. Bodrum Kat | 5 Nolu Bankaya Ait Arşiv, Kasa, Bekleme Alanı ve Teknik Alanlar |
| Zemin Kat     | 5 Nolu Banka ve Bina Girişi                                     |
| 1. Kat        | 5 Nolu Banka                                                    |
| 2. Kat        | 5 Nolu Banka                                                    |
| 3. Kat        | 1 ve 2 Nolu Mesken                                              |
| 4. Kat        | 3 ve 4 Nolu Mesken                                              |
| Çatı Katı     | Teknik Alan                                                     |

| Bağımsız Bölüm No | Nitelik      | Kat    | Net Alan, m <sup>2</sup> | Satılabilir Brüt Alan, m <sup>2</sup> | Genel Brüt Alan, m <sup>2</sup> |
|-------------------|--------------|--------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| 1                 | Mesken       | 3      | 87,01                    | 99,00                                 | 118,24                          |
| 2                 | Mesken       | 3      | 102,96                   | 118,00                                | 140,76                          |
| 3                 | Mesken       | 4      | 87,01                    | 99,00                                 | 118,24                          |
| 4                 | Mesken       | 4      | 102,96                   | 118,00                                | 140,76                          |
| 5                 | Banka Şubesi | Bodrum | 168,67                   | 227,00                                | 245,00                          |
|                   |              | Zemin  | 171,82                   | 194,00                                | 245,00                          |
|                   |              | 1      | 189,78                   | 203,00                                | 236,00                          |
|                   |              | 2      | 181,83                   | 203,00                                | 236,00                          |
| -                 | Ortak Alan   | Çatı   | 0,00                     | 0,00                                  | 59,00                           |
| <b>Toplam</b>     |              |        | <b>1.092,04</b>          | <b>1.261,00</b>                       | <b>1.539,00</b>                 |

### 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ilişkin yapı denetimi Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. personelleri tarafından üstlenilmiştir.

### 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı, 247,17 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı 206 ada 16 numaralı parseldir. Parsel mevcut durumda batı yönünde Atatürk Bulvarına yaklaşık 14 metre, 49. Sokak'a ise yaklaşık 12 metre cephelidir. Parsel geometrik olarak yamuk biçimde olup, topografik olarak düz arazi yapısına sahiptir. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde konut+ticari birimlerin yer aldığı proje inşaatı bulunmaktadır.

Ziraat GYO A.Ş. tarafından temin edilen bilgiye göre değerleme tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma seviyesi %99 olarak belirtilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan bina, bodrum + zemin ve 4 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Bodrum, zemin kat, 1 ve 2. kat banka binası ve 3. ve 4. katlar ise konut olmak üzere bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir.

Bina dış cephesinde taş yünü üzerine fibercement kaplama kullanılmıştır. Bina merdiven ve kat sahanlıklarının zemini mermer malzeme ile kaplı, merdiven tırabzanları metal malzemedendir, bina dış kapıları ise cam kapıdır. Binada 1 adet asansör ve yangın söndürme tesisatı bulunmaktadır.

Banka binasında yerler seramik ve laminent parke ve tavan döşemelerinde dekoratif kaplamalar mevcuttur. Konut alanlarında dış kapı çelik, iç kapılar lake kapıdır. Daire içerisinde zeminler parke, duvarlar su bazlı boyadır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlarda fayans döşeme kaplı olup vitrifiyeler tamamlanmıştır. Mutfak bölümünde zeminler fayans, duvarlar su bazlı boyalıdır. Tezgah bölümünde mutfak tezgahı, dolaplar eksiksiz olarak tamamlanmış olup, ankastre bulaşık makinesi, fırın ve tezgah üstü ocak bulunmaktadır. Dairede pencereler PVC doğramadır. Isıtma sistemi olarak bireysel kombi sistemi olup yakıt cinsi doğalgazdır. Daire içerisinde radyatör montajları tamamlanmıştır.

Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölüm bilgileri aşağıdaki gibidir.

| Bağımsız Bölüm No | Nitelik      | Kat                | Net Alan, m <sup>2</sup> | Satılabilir Brüt Alan, m <sup>2</sup> | Tip | Coğrafi Yön | Cephe Sayısı | Daire Konumu | Manzara                 |
|-------------------|--------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------------|-----|-------------|--------------|--------------|-------------------------|
| 1                 | Mesken       | 3                  | 87,01                    | 99,00                                 | 2+1 | G-B         | 2            | Köşe         | Atatürk Bulvarı 49. Sk. |
| 2                 | Mesken       | 3                  | 102,96                   | 118,00                                | 2+1 | B           | 1            | Ara          | Atatürk Bulvarı         |
| 3                 | Mesken       | 4                  | 87,01                    | 99,00                                 | 2+1 | G-B         | 2            | Köşe         | Atatürk Bulvarı 49. Sk. |
| 4                 | Mesken       | 4                  | 102,96                   | 118,00                                | 2+1 | B           | 1            | Ara          | Atatürk Bulvarı         |
| 5                 | Banka Şubesi | Bodrum+ Zemin+ 1+2 | 712,10                   | 827,00                                | -   |             | -            | -            | -                       |
| <b>Toplam</b>     |              |                    | <b>1.092,04</b>          | <b>1.261,00</b>                       |     |             |              |              |                         |

| Bağımsız Bölüm No | Nitelik      | Kat    | Net Alan, m <sup>2</sup> | Satılabilir Brüt Alan, m <sup>2</sup> |
|-------------------|--------------|--------|--------------------------|---------------------------------------|
| 5                 | Banka Şubesi | Bodrum | 168,67                   | 227,00                                |
|                   |              | Zemin  | 171,82                   | 194,00                                |
|                   |              | 1      | 189,78                   | 203,00                                |
|                   |              | 2      | 181,83                   | 203,00                                |
| <b>Toplam</b>     |              |        | <b>712,10</b>            | <b>827,00</b>                         |

Gayrimenkule ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.

## 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Proje, yasal izin ve belgelerine uygun olarak inşa edilmektedir.

### 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

#### Olumlu Özellikler

- Ulaşım imkanlarının rahat olması.
- Müstakil mülkiyet yapısında olması.
- Tapu kayıtlarında kısıtlayıcı bir takyidat bulunmaması.
- Parselin ilçe merkezinde konum olması.
- Kat irtifakının kurulmuş olması.
- Proje genelinde inşaat malzemesinin kaliteli olması.
- Dairelerde ankastre set bulunması (fırın, tezgah üstü ocak, bulaşık makinesi).

#### Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

### 5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Karacabey Tapu Müdürlüğü'ne kütük incelemesi için başvuru yapılmış ancak tarafımıza inceleme için izin verilmemiştir. Bu sebeple gayrimenkulün son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım – satım işlemleri ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler hakkında araştırma yapılamamıştır. Şirketimizce hazırlanan geçmiş yıl raporlarında yer alan tapu kayıt belgesi ile güncel tapu kayıt belgeleri üzerinden yapılan tespitler aşağıdaki gibidir.

- Söz konusu taşınmazın 12.05.2023 tarih ve 14952 yevmiye nolu satış işlemi ile Ziraat GYO A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür.
- Tapu kayıtlarında 01.08.2025 tarih ve 20006 yevmiye no ile “Kat İrtifakı Tesisi” işlemi ile toplam 5 adet bağımsız bölüm tapusu oluşturulmuştur.
- Taşınmazların tapu kayıtlarında 01.08.2025 tarih ve 20006 yevmiye nolu “28.07.2025 tarihli yönetim planı” beyanı bulunmaktadır.

### 5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule ait yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

### **5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım**

Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasıflı olup en etkin ve verimli kullanımının imar fonksiyonu doğrultusunda kullanılmasının uygun olacağı öngörülmüştür. Mevcut durumda parsel üzerinde %99 inşaat seviyesinde olan, kat irtifakı kurulmuş konut+ticaret projesi bulunmaktadır.

### **5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasıflıdır. Taşınmaza ait müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

### **5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.11, 5.12. bölümlerinde verilmiştir.

### **5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8. ve 5.9. bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

## 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, söz konusu parsel üzerinde ticaret ve konut birimlerinin yer aldığı proje için yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmuştur. Bu husus doğrultusunda söz konusu taşınmaz için mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki değerine yönelik çalışma yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın arsa vasıflı olması, onaylanmış mimari proje ve ruhsatının bulunması sebebi ile değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Alternatif olarak proje bünyesinde yer alan adet bağımsız birimler için bölgede yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılarak bağımsız bölümlerin mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değeri hesaplanmıştır.

## 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

### 6.3 Emsal Araştırması

### 6.3.1 Arsa Emsal Araştırması



| No | İlgili                                                         | Ada Parsel                                             | Nitelik | Mülkiyet Yapısı | Yüzölçüm, m <sup>2</sup> | İmar Durumu                                       | Fiyatı, ₺     | Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup> |
|----|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------|-----------------|--------------------------|---------------------------------------------------|---------------|--------------------------------|
| 1  | Hisar Emlak<br>Gözde Gelmiş<br>0 (505) 333 10 02               | Mamuriyet<br>109/17-18-<br>21-22                       | Arsa    | Müstakil        | 1.337,00                 | Ticaret+Konut<br>Alanı<br>Bitişik Nizam-<br>4 Kat | 34.000.000,00 | <b>25.430,07</b>               |
| 2  | Roma Gayr. Yat.<br>Dan.<br>Çetin Aydınlık<br>0 (533) 121 49 26 | Runguçpaşa<br>609/8-15<br>686/16-17-<br>18-19<br>783/4 | Arsa    | Müstakil        | 800,00                   | Ticaret+Konut<br>Alanı<br>Bitişik Nizam-<br>4 Kat | 22.000.000,00 | <b>27.500,00</b>               |
| 3  | Ünlü<br>Gayrimenkul<br>Sait Ünlü<br>0 (533) 355 74 40          | Saadet<br>274/440                                      | Arsa    | Müstakil        | 324,00                   | Konut Alanı<br>Bitişik Nizam-<br>4 Kat            | 7.000.000,00  | <b>21.604,94</b>               |
| 4  | Nevzat Bey<br>0 (534) 574 02 84                                | Runguçpaşa<br>553/8                                    | Arsa    | Müstakil        | 301,92                   | Konut Alanı<br>Bitişik Nizam-<br>4 Kat            | 7.700.000,00  | <b>25.503,44</b>               |

### Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, konum, imar durumu, yapılaşma şartları, parselin konumu, mülkiyet yapısı vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları ve parsel konumu kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

**Emsal Düzeltme Tablosu**

| 206 Ada 16 Parsel Emsal Analizi                        |             |             |           |           |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
|                                                        | Emsal 1     | Emsal 2     | Emsal 3   | Emsal 4   |
| Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>           | 25.430,07   | 27.500,00   | 21.604,94 | 25.503,44 |
| Pazarlık Payı                                          | 5,00%       | 10,00%      | 15,00%    | 15,00%    |
| Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m <sup>2</sup>         | 24.158,56   | 24.750,00   | 18.364,20 | 21.677,93 |
| Konum                                                  | Kötü        | Kötü        | Kötü      | Kötü      |
| Düzeltilme                                             | 100,00%     | 100,00%     | 100,00%   | 100,00%   |
| Büyüklik                                               | Benzer      | Benzer      | Benzer    | Benzer    |
| Düzeltilme                                             | 0,00%       | 0,00%       | 0,00%     | 0,00%     |
| İmar Fonksiyonu ve Yapılaşma Koşulları                 | Kısmen Kötü | Kısmen Kötü | Kötü      | Kötü      |
| Düzeltilme                                             | 25,00%      | 25,00%      | 100,00%   | 100,00%   |
| Parsel Konum                                           | Ara/Köşe    | Ara/Köşe    | Ara       | Köşe      |
| Düzeltilme                                             | 15,00%      | 15,00%      | 25,00%    | 0,00%     |
| Toplam Düzeltme                                        | 140,00%     | 140,00%     | 225,00%   | 200,00%   |
| Düzeltilme                                             | 33.821,99   | 34.650,00   | 41.319,44 | 43.355,86 |
| Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>              | 57.980,55   | 59.400,00   | 59.683,64 | 65.033,78 |
| Ortalama m <sup>2</sup> Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup> | 60.524,49   |             |           |           |

Emsal düzeltme sonrası arsa m<sup>2</sup> birim değeri **~60.500,00 ₺/m<sup>2</sup>** olarak hesap edilmiştir.

### 6.3.2 Konut Emsal Araştırması



| No | İlgili                                                   | Konum                                       | Katı | Tipi | Yaşı | Brüt Alanı, m <sup>2</sup> | Net Alanı, m <sup>2</sup> | Fiyatı, ₺    | Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup> |
|----|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------|------|------|----------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------|
| 1  | Ayaz 1 Gayrimenkul<br>Fetullah Ayaz<br>0 (535) 822 49 24 | Emirsultan Mh.                              | 2    | 3+1  | 0    | 180,00                     | 125,00                    | 3.650.000,00 | 29.200,00                      |
| 2  | Özel Gayrimenkul<br>Kemal Tuan Özel<br>0 (551) 669 80 01 | Gazi Mh.<br>Ulubatlı<br>Hasan Camii<br>yanı | 2    | 3+1  | 0    | 140,00                     | 110,00                    | 3.500.000,00 | 31.818,18                      |
| 3  | Ka Yapı<br>Çağrı Güler<br>0 (532) 735 48 67              | Gazi Mh.                                    | 4    | 3+1  | 0    | 160,00                     | 125,00                    | 3.500.000,00 | 28.000,00                      |
| 4  | Fevzi Bey<br>0 (539) 845 86 95                           | Sırabademler Mh.                            | 3    | 3+1  | 0    | 135,00                     | 110,00                    | 3.350.000,00 | 30.454,55                      |
| 5  | Ka Yapı<br>Samet Usta<br>0 (530) 641 11 10               | Emirsultan Mh.                              | 4    | 3+1  | 0    | 200,00                     | 130,00                    | 3.530.000,00 | 27.153,85                      |

**Emsal Analizi**

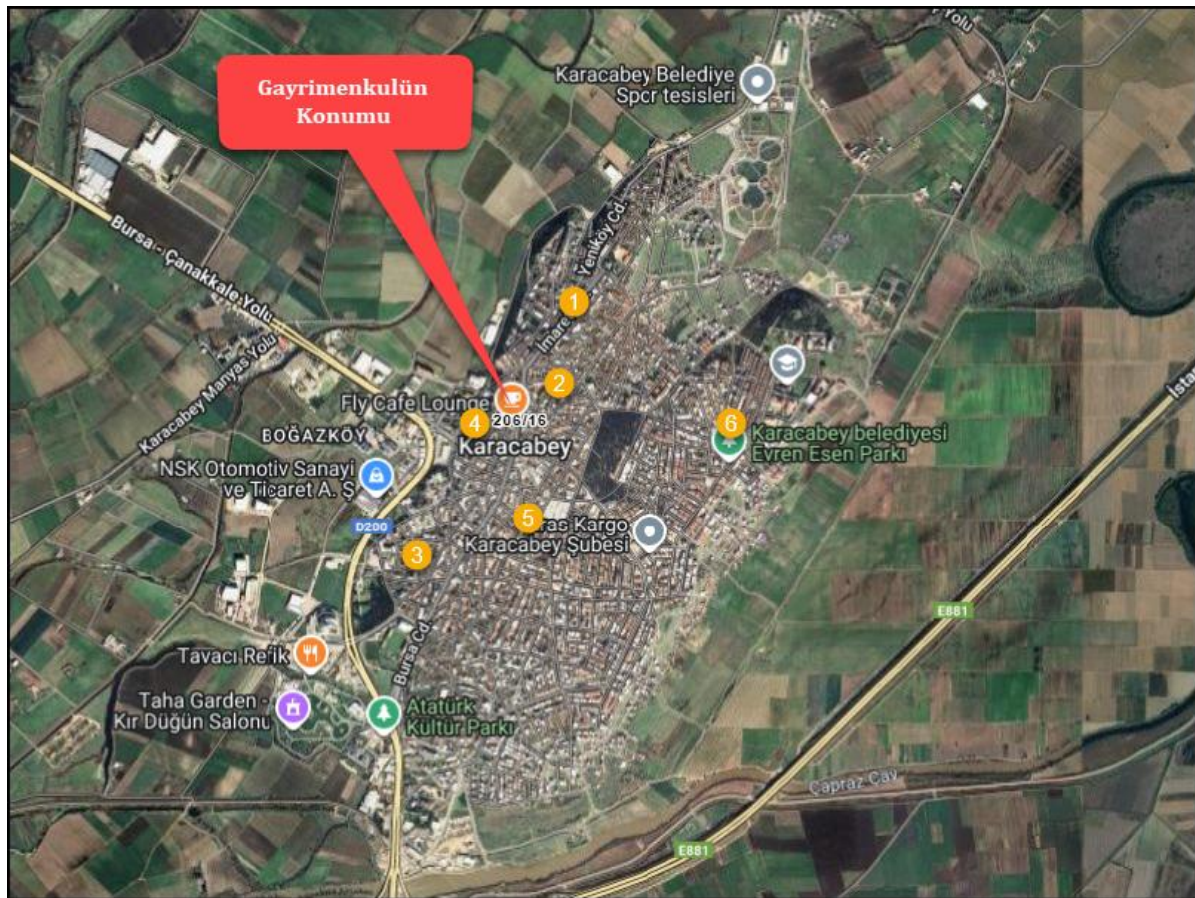
Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, konumu (ara/köşe), bina yaşı, otopark durumu vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük, yaş, otopark durumu ve inşaat kalitesi kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

**Emsal Düzeltme Tablosu**

| Emsal Analizi                                          |             |             |             |             |             |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                        | Emsal 1     | Emsal 2     | Emsal 3     | Emsal 4     | Emsal 5     |
| Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>           | 29.200,00   | 31.818,18   | 28.000,00   | 30.454,55   | 27.153,85   |
| Pazarlık Payı                                          | 5,00%       | 5,00%       | 5,00%       | 10,00%      | 5,00%       |
| Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m <sup>2</sup>         | 27.740,00   | 30.227,27   | 26.600,00   | 27.409,09   | 25.796,15   |
| Konum                                                  | Kötü        | Kısmen Kötü | Kötü        | Kötü        | Kötü        |
| Düzeltilme                                             | 25,00%      | 10,00%      | 25,00%      | 25,00%      | 25,00%      |
| Büyüklük                                               | Benzer      | Benzer      | Benzer      | Benzer      | Benzer      |
| Düzeltilme                                             | 0,00%       | 0,00%       | 0,00%       | 0,00%       | 0,00%       |
| Yapı Yaşı                                              | Benzer      | Benzer      | Benzer      | Benzer      | Benzer      |
| Düzeltilme                                             | 0,00%       | 0,00%       | 0,00%       | 0,00%       | 0,00%       |
| Otopark Durumu                                         | Var         | Var         | Var         | Var         | Benzer      |
| Düzeltilme                                             | -2,50%      | -2,50%      | -2,50%      | -2,50%      | 0,00%       |
| İnşaat Kalitesi                                        | Kısmen Kötü | Kısmen Kötü | Kısmen Kötü | Kısmen Kötü | Kısmen Kötü |
| Düzeltilme                                             | 15,00%      | 15,00%      | 15,00%      | 15,00%      | 15,00%      |
| Toplam Düzeltme                                        | 37,50%      | 22,50%      | 37,50%      | 37,50%      | 40,00%      |
| Düzeltilme                                             | 10.402,50   | 6.801,14    | 9.975,00    | 10.278,41   | 10.318,46   |
| Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>              | 38.142,50   | 37.028,41   | 36.575,00   | 37.687,50   | 36.114,62   |
| Ortalama m <sup>2</sup> Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup> | 37.109,60   |             |             |             |             |

Emsal düzeltme sonrası konut m<sup>2</sup> birim değeri ~**37.000,00 ₺/m<sup>2</sup>** olarak hesap edilmiştir.

### 6.3.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması



| No | İlgili                                                                        | Konum                                     | Yaş   | Bodrum | Yarı Bodrum | Zemin  | Asma   | Bahçe | Toplam | Zemin Paçal | Fiyatı, ₺     | Birim Değeri, ₺/m² |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------|--------|-------------|--------|--------|-------|--------|-------------|---------------|--------------------|
| 1  | Resital Pozitif<br>Gayrimenkul<br>Serdar Uçar<br>0 (535) 661 68 85            | İmaret Cd.                                | 5-10  | 0,00   | 0,00        | 135,00 | 0,00   | 20,00 | 155,00 | 140,00      | 7.450.000,00  | 53.214,29          |
| 2  | Onur Kondur<br>Gayrimenkul<br>Danışmanlık<br>Onur Kondur<br>0 (555) 496 07 36 | Runguçpaşa<br>Mh.<br>Faruk<br>Katırcı Sk. | 20-25 | 0,00   | 138,00      | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 138,00 | 103,50      | 6.200.000,00  | 59.903,38          |
| 3  | Sezer Güleç<br>Gayrimenkul<br>Sezer Güleç<br>0 (538) 024 00 7                 | Nasrettin<br>Mh.<br>Bağlar Cd<br>üstünde  | 5-10  | 0,00   | 0,00        | 190,00 | 190,00 | 0,00  | 380,00 | 285,00      | 14.500.000,00 | 50.877,19          |
| 4  | Veli Ateş<br>0 (535) 381 83 16                                                | 81. Sk.                                   | 30+   | 25,00  | 0,00        | 30,00  | 0,00   | 0,00  | 55,00  | 35,00       | 2.500.000,00  | 71.428,57          |
| 5  | Ayşe Hanım                                                                    | Runguçpaşa<br>Cd.                         | 20-25 | 0,00   | 0,00        | 180,00 | 0,00   | 0,00  | 180,00 | 180,00      | 8.300.000,00  | 46.111,11          |
| 6  | Ka Yapı<br>Samet Usta<br>0 (530) 641 11 10                                    | 180. Sk.                                  | 5-10  | 0,00   | 0,00        | 120,00 | 110,00 | 0,00  | 230,00 | 175,00      | 12.500.000,00 | 71.428,57          |

Emsal taşınmazların birim değer analizinde, farklı katların kullanım değerleri dikkate alınarak zemin kat birim değerine indirgeme yöntemi uygulanmıştır. Bu çerçevede; alınan emsallerde varsa bodrum kat alanı %20, yarı bodrum kat alanı %75, asma kat alanı %50, ön kullanım alanı %50 oranında indirgenerek zemin kata eşdeğer hale getirilmiştir. İndirgeme sonrası elde edilen alanlar üzerinden paçal alan tespit edilmiş, satış bedelleri paçal alana bölünmek suretiyle emsal taşınmazların birim değerleri hesaplanmıştır.

**Zemine İndirgenmiş Paçal Alan Formülü**= (Bodrum Alanı x 0,25) + (Yarı Bodrum Alanı x 0,75) + (Zemin Alanı x 1,00) + (Ön Kullanım (Bahçe) Alanı x 0,50) + (Asma Kat Alanı x 0,50) olarak hesaplanmıştır.

### Emsal Analizi

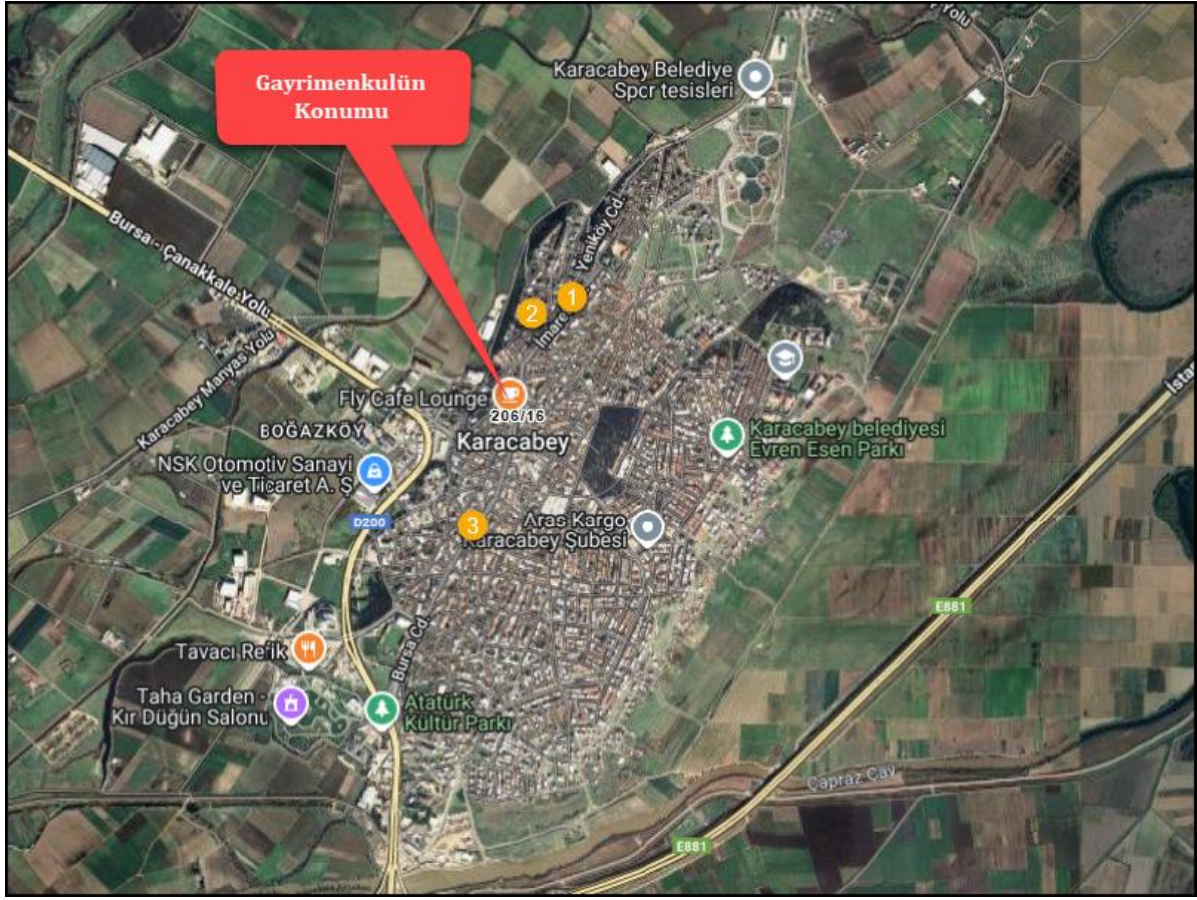
Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, dükkanın konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, proje içi görünürlük, bina yaşı vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum (ticari yoğunluk), yaş, yapı kalitesi ve büyüklük kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

### Emsal Düzeltme Tablosu

| Emsal Analizi                                          |            |            |            |            |            |            |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>           | Emsal 1    | Emsal 2    | Emsal 3    | Emsal 4    | Emsal 5    | Emsal 6    |
|                                                        | 53.214,29  | 59.903,38  | 50.877,19  | 71.428,57  | 46.111,11  | 71.428,57  |
| Pazarlık Payı                                          | 5,00%      | 10,00%     | 5,00%      | 5,00%      | 5,00%      | 10,00%     |
| Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m <sup>2</sup>         | 50.553,57  | 53.913,04  | 48.333,33  | 67.857,14  | 43.805,56  | 64.285,71  |
| Konum (Ticari Yoğunluk)                                | Kötü       | Kötü       | Kötü       | Kötü       | Kötü       | Kötü       |
| Düzeltilme                                             | 150,00%    | 150,00%    | 150,00%    | 125,00%    | 150,00%    | 150,00%    |
| Yaş                                                    | 11-15      | 20-25      | 5-10       | 30+        | 20-25      | 5-10       |
| Düzeltilme                                             | 20,00%     | 25,00%     | 10,00%     | 30,00%     | 25,00%     | 10,00%     |
| Yapı Kalitesi                                          | Kötü       | Kötü       | Kötü       | Kötü       | Kötü       | Orta       |
| Düzeltilme                                             | 15,00%     | 15,00%     | 15,00%     | 20,00%     | 25,00%     | 5,00%      |
| Büyüklük                                               | Küçük      | Küçük      | Benzer     | Küçük      | Küçük      | Küçük      |
| Düzeltilme                                             | -5,00%     | -5,00%     | 0,00%      | -10,00%    | -5,00%     | -5,00%     |
| Toplam Düzeltme                                        | 180,00%    | 185,00%    | 175,00%    | 165,00%    | 195,00%    | 160,00%    |
| Düzeltilme                                             | 90.996,43  | 99.739,13  | 84.583,33  | 111.964,29 | 85.420,83  | 102.857,14 |
| Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>              | 141.550,00 | 153.652,17 | 132.916,67 | 179.821,43 | 129.226,39 | 167.142,86 |
| Ortalama m <sup>2</sup> Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup> | 150.718,25 |            |            |            |            |            |

Emsal düzeltme sonrası zemin kat dükkan m<sup>2</sup> birim değeri **~150.700,00 ₺/m<sup>2</sup>** olarak hesap edilmiştir.

### 6.3.4 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması



| No | İlgili                                                                | Konum               | Yaş  | Bodrum | Yarı Bodrum | Zemin  | Asma   | Toplam | Zemin Paçal | Fiyatı, ₺/Ay | Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup> /Ay |
|----|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|------|--------|-------------|--------|--------|--------|-------------|--------------|------------------------------------|
| 1  | Dialog Real Estate<br>Gayrimenkul<br>Emine Kaylı<br>0 (539) 568 02 69 | İmaret Cd.          | 5-10 | 0,00   | 0,00        | 325,00 | 300,00 | 625,00 | 475,00      | 110.000,00   | 231,58                             |
| 2  | Map Yatırım<br>Danışmanlığı<br>Hüseyin Çayan<br>0 (539) 815 11 37     | Mustafa Kırımlı Cd. | 4    | 0,00   | 0,00        | 120,00 | 0,00   | 120,00 | 120,00      | 37.500,00    | 312,50                             |
| 2  | Canip Mürdek<br>0 (531) 608 97 19                                     | Bursa Cd.           | 30+  | 0,00   | 0,00        | 60,00  | 60,00  | 120,00 | 90,00       | 65.000,00    | 722,22                             |

Emsal taşınmazların birim değer analizinde, farklı katların kullanım değerleri dikkate alınarak zemin kat birim değerine indirgeme yöntemi uygulanmıştır. Bu çerçevede; alınan emsallerde varsa bodrum kat alanı %20, yarı bodrum kat alanı %75, asma kat alanı %50, ön kullanım alanı %50 oranında indirgenerek zemin kata eşdeğer hale getirilmiştir. İndirgeme sonrası elde edilen alanlar üzerinden paçal alan tespit edilmiş, satış bedelleri paçal alana bölünmek suretiyle emsal taşınmazların birim değerleri hesaplanmıştır.

**Zemine İndirgenmiş Paçal Alan Formülü=** (Bodrum Alanı x 0,25) + (Yarı Bodrum Alanı x 0,75) + (Zemin Alanı x 1,00) + (Ön Kullanım (Bahçe) Alanı x 0,50) + (Asma Kat Alanı x 0,50) olarak hesaplanmıştır.

**Emsal Analizi**

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, dükkanın konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, proje içi görünürlük, bina yaşı vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum (ticari yoğunluk), yaş, yapı kalitesi ve büyüklük kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

**Emsal Düzeltme Tablosu**

| Emsal Analizi                                              |         |             |             |
|------------------------------------------------------------|---------|-------------|-------------|
|                                                            | Emsal 1 | Emsal 2     | Emsal 3     |
| Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup> /Ay           | 231,58  | 312,50      | 722,22      |
| Pazarlık Payı                                              | 5,00%   | 5,00%       | 10,00%      |
| Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m <sup>2</sup> /Ay         | 220,00  | 296,88      | 650,00      |
| Konum (Ticari Yoğunluk)                                    | Kötü    | Kötü        | Benzer      |
| Düzeltilme                                                 | 150,00% | 125,00%     | 0,00%       |
| Yaş                                                        | 11-15   | 4           | 30+         |
| Düzeltilme                                                 | 10,00%  | 2,50%       | 25,00%      |
| Yapı Kalitesi                                              | Kötü    | Kısmen Kötü | Kısmen Kötü |
| Düzeltilme                                                 | 25,00%  | 10,00%      | 10,00%      |
| Büyüklük                                                   | Benzer  | Küçük       | Küçük       |
| Düzeltilme                                                 | 0,00%   | -5,00%      | -5,00%      |
| Toplam Düzeltilme                                          | 185,00% | 132,50%     | 30,00%      |
| Düzeltilme                                                 | 407,00  | 393,36      | 195,00      |
| Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup> /Ay              | 627,00  | 690,23      | 845,00      |
| Ortalama m <sup>2</sup> Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup> /Ay | 720,74  |             |             |

Emsal düzeltme sonrası zemin kat dükkan kira m<sup>2</sup> birim değeri **~720,00 ₺/m<sup>2</sup>** olarak hesap edilmiştir.

#### 6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

##### ➤ Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin konumu, imar koşulları, arazi yapısı, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek arsa birim m<sup>2</sup> değeri **60.500,00 ₺/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

**Arsa Değeri** = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değeri (₺/m<sup>2</sup>) olarak hesaplanmıştır.

| Ada/Parsel | Yüzölçümü, m <sup>2</sup> | Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup> | Arsa Değeri, ₺       |
|------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 206/16     | 247,17                    | 60.500,00                      | <b>14.953.785,00</b> |

Arsa değeri **14.953.785,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

➤ **Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:**

- Parsel üzerinde geliştirilen proje 31.01.2025 tarih ve 32799 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca açıklanan; Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 4/A yapı sınıfında olup birim maliyeti 21.500,00 ₺/m<sup>2</sup>'dir. Ancak piyasa verileri ve bölge inşaat firmaları ile yapılan görüşmeler sonucunda inşaat birim maliyeti 27.950,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.

Not: Söz konusu proje için alınmış yapı ruhsat belgesinde yapı sınıfı/grubu 4/B olarak belirtilmiştir. 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğinde yapılan değişikliklerde söz konusu yapı 4/A olarak belirtildiğinden değerlendirme çalışmasında güncel tebliğde belirtilen yapı sınıfı/grubu kabul edilmiştir.

| İnşaat Alanı, m <sup>2</sup> | Birim Maliyet, ₺/m <sup>2</sup> | Yapı Değeri, ₺       |
|------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| 1.539,00                     | 27.950,00                       | <b>43.015.050,00</b> |

Not: Söz konusu projenin özellikleri ve tamamlanma seviyesi dikkate alınarak %25 proje şerefiyesi kabul edilmiştir.

- **Projenin Mevcut Durum Değeri:** (Arsa Değeri + (Yapı Değeri x Tamamlanma Oranı)) x (1+Proje Şerefiye Oranı) olarak hesaplanmıştır.

| Projenin Mevcut Durum Değeri   |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Arsa Değeri, ₺                 | 14.953.785,00        |
| Yapının Tamamlanma Oranı       | 99,00%               |
| Yapının Mevcut Durum Değeri, ₺ | 42.584.899,50        |
| Proje Şerefiyesi, ₺            | 14.384.671,13        |
| Toplam Değer, ₺                | 71.923.355,63        |
| <b>Düzeltilmiş Değer, ₺</b>    | <b>71.925.000,00</b> |

- **Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri:** (Arsa Değeri + Yapı Değeri) x (1+Proje Şerefiye Oranı) olarak hesaplanmıştır.

| Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| Arsa Değeri, ₺                         | 14.953.785,00        |
| Yapı Değeri, ₺                         | 43.015.050,00        |
| Proje Şerefiyesi, ₺                    | 14.492.208,75        |
| Toplam Değer, ₺                        | 72.461.043,75        |
| <b>Düzeltilmiş Değer, ₺</b>            | <b>72.460.000,00</b> |

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, söz konusu parsel üzerinde ticaret ve konut birimlerinin yer aldığı proje için yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmuştur. Bu husus doğrultusunda söz konusu taşınmaz için mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki değerine yönelik çalışma yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın arsa vasıflı olması, onaylanmış mimari proje ve ruhsatının bulunması sebebi ile değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Alternatif olarak proje bünyesinde yer alan adet bağımsız birimler için bölgede yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılarak bağımsız bölümlerin mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değeri hesaplanmıştır.

*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.*

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### 7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar raporun 5.3. sayılı bölümünde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir tapu kaydı bulunmamaktadır.

#### **7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Rapora konu parsel üzerinde yapı ruhsatı alınmış ve 5 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş konut+ticaret projesi bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla proje inşaat aşamasında olup güncel inşaat tamamlanma oranı %99'dur.

#### **7.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

#### **7.6 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmaz arsa vasfındadır. Parsel üzerinde ticaret ve konut birimlerinin yer aldığı 26.03.2025 tarihli mimari proje ve 30.06.2025 tarih ve 187 nolu isim değişikliği yapı ruhsatı alınmıştır. Söz konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin yasal gerekliliklerin yerine getirildiği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

## 7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

### *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği*

**Resmi Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660**

#### **Yedinci Bölüm**

#### **Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar**

#### **Madde 22- (Değişik:RG-23/1/2014-28891)**

**Birinci Fıkra a Bendi: (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.

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

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler, 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"proje"** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi 206 ada 16 parsel numaralı taşınmazın üzerinde geliştirilen projenin mevcut durum değeri, tamamlanması durumundaki değeri ve proje içerisinde üretilen bağımsız birimlerin satışa esas değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespiti amacıyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. maddesi 1. fıkrası (g) bendi (*portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş varlıkların yıl sonu değerlerinin belirlenmesi*) kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**proje**" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye göre hesaplanmıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacaktır.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi 206 ada 16 parsel numaralı taşınmaz için takdir edilen değer aşağıdaki gibidir.

| Özet Değer                                  | KDV Hariç Değer, ₺ |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺             | 71.925.000,00      |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺ | 72.460.000,00      |

**Esra DERE**  
İşletme  
Değerleme Uzman Yrd.  
Lisans No: 929896

**Gözde GEYİK VARLI**  
Harita Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 407527

**Hasan Serhat BERKLİ**  
İşletme  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403376

**Yasin PEKTAŞ**  
Jeodezi ve Fotogrametri  
Mühendisi  
Sorumlu Değerleme  
Uzmanı  
Lisans No: 400446