



DEĞERLEME RAPORU

İstanbul İli, Fatih İlçesi
Arpa Emni Mahallesi

1849 Ada 6 Parsel Nolu “Arsa” Nitelikli Taşınmazın
Pazar Değerinin Tespiti



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



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



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır



GEDAŞ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Kurum	: ZİRAAT GYO A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 14.10.2025 Tarihli Değerleme Hizmet Çerçeve Sözleşmemiz.
Gayrimenkulün Niteliği	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emmini Mahallesi, 1849 Ada, 6 Parsel numaralı “Arsa” Vasıflı Taşınmaz Bu rapor; mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” ye ait olan; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emmini Mahallesinde 1849 Ada 6 Parselde yer alan “Arsa” Vasıflı Taşınmazın Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın
Raporun Konusu	: hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Tarihi	: 17.12.2025
Rapor Tarih ve No	: 22.12.2025- 2025/ 14232
Tapu Bilgileri Özeti	:Ziraat G.Y.O. Anonim Şirketi mülkiyetine ait, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emmini Mahallesinde 1849 Ada 6 Parselde yer alan “Arsa” Vasıflı Taşınmaz.
İmar Durumu	Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde ilgili memurdan alınan bilgiye göre ve rapora konu parselin 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik-Kentsel Arkeolojik-Kentsel-Tarihi Sit Alanları : Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında “2.Derece Ticaret Alanı” lejantında kaldığı bilgisi verilmiştir. Yapılaşma Şartları: Bitişik Nizam, Hmaks: 12,50 m. olarak belirtilmiştir. Parselin imar durumunda son üç (3) yılda herhangi bir değişikliğin bulunmadığı beyan edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Proje Geliştirme Yöntemi



**Takdir Edilen Toplam
Değeri**

PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ); 82.490.000,00 TL
(Seksenikimilyon Dörtüzdoksanbin Türk Lirası)
PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL); 90.739.000,00 TL
(Doksanmilyon Yediyüzotuzdokuzbin Türk Lirası)

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

hazırlanan iş bu değerleme raporumuz için aşağıdaki hususları beyan ederiz.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarın olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerün müşterinin amaçlarını gözetken yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

VARSAYIMLAR:

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



- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “evre Jeofizięi” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- İř bu rapor “Ziraat GYO A.ř.” nin talebi üzerine ve 2 (İki) orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.



İçindekiler

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1.-Rapor Tarihi ve Numarası	8
1.2.-Rapor Türü	8
1.3.-Raporu Hazırlayanlar.....	9
1.4.-Değerleme Tarihi.....	9
1.5.-Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	9
1.6.-Raporun Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
1.7.-Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	10
BÖLÜM 2: ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	10
2.1.-Kuruluşun Ünvanı ve Adresi	10
2.2.-Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	11
2.3.-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	12
2.4.-İşin Kapsamı.....	12
BÖLÜM 3: GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
3.1.-Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler	13
3.1.1. -Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	13
3.1.2. -Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları	13
3.1.3. – Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler	14
3.2.- Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
3.3.-Gayrimenkuller İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	15
3.4. – Gayrimenkuller İçin Alınmış Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb Dair Açıklamalar ..	16
3.5. – Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
3.6. – Gayrimenkuller İle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ..	17
3.7. – Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi	17
3.8. – Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	17



3.9. – Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
3.10. – Varsa, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası İle Bilgi.....	17
BÖLÜM 4: GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.1. -Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	18
4.2.-Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	26
4.3.- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	49
4.4.- Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, İnşai ve Teknik Özellikleri.....	50
4.5.-Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	50
4.6.- Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu’nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	51
4.7.- Gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi	51
BÖLÜM 5: KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	51
5.1.- Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma Yöntemi) Yaklaşımı	51
5.1.1.- Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni	52
5.1.2.-Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	53
5.1.3.-Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar ...	56
5.1.4.-Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	57
5.2.- Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi	58
5.3.- Gelir – Kira Yaklaşımı Yöntemi.....	58
5.4- Diğer Tespit ve Analizler	59
5.4.1- Takdir Edilen Kira Değerleri	59
5.4.2.- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	59
5.4.3- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	59
5.4.4- Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	60
5.4.5- En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi	61
5.4.6.- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	62
BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ.....	62



6.1.-Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler.....	62
6.2.-Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadığının Gerekçeleri	63
6.3.-Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş.....	63
6.4.-Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	63
6.5.- Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi	64
6.6.- Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi	64
6.7.- Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi .	64
6.8.- Gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş	64
BÖLÜM 7: SONUÇ	66
7.1.-Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	66
7.2.-Nihai Değer Takdiri	66
EKLER.....	67



BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1.-Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat G.Y.O A.Ş. talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2025 tarihli sözleşme ile; Şirketimiz tarafından 22.12.2025 tarihinde, 2025/14232 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2.-Rapor Türü

Bu rapor; Ziraat G.Y.O A.Ş. talebi üzerine, mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” ne ait olan; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emni Mahallesi, 1849 ada 6 parselde yer alan, “Arsa” vasıflı taşınmazın nihai piyasa değerinin rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk Lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili ilgili ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 34.Madde 1.Fıkrasınra yer alan “Ortaklıklar aşağıda sayılan işlemler için, işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.” Ve 34.Madde 1.Fıkra (a) bendinde yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması,” hükmü, 34.Madde 1.Fıkra (g) bendinde yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti,” hükmüne binaen hazırlanan Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

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



1.3.-Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu 407583 SPK lisans belge No.lu gayrimenkul değerleme uzmanı Çağrı İDİ tarafından hazırlanmış, 909699 SPK lisans belge No.lu gayrimenkul değerleme uzmanı Ayşe Buse CILIZ tarafından kontrol edilmiş, 404413 SPK lisans belge No.lu sorumlu değerleme uzmanı Levent SARIGÖZ tarafından onaylanmıştır.

1.4.-Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanları tarafından, 14.10.2025 tarihinde çalışmalara başlanılmak suretiyle 22.12.2025 tarihi itibarıyla hazırlanmıştır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5.-Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

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

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

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



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

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak, şirketimizce SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) mevzuatı kapsamında İstanbul İli Fatih İlçesi Arpa Emini Mahallesi 1849 ada 6 parselde yer alan ana gayrimenkulün 29.08.2019 Tarih ve -09004-R sayılı rapor numarası ile değerlendirme raporuna konu edildiği ve rapor tarihi itibarıyla mülkiyetinin “TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.” ye ait olduğu Toplam Piyasa Değerinin (KDV Hariç); 12.000.000,-TL ve Toplam Piyasa Değerinin (KDV Dahil) 14.160.000,-TL olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

BÖLÜM 2: ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.-Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

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

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



2.2.-Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu; Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B İç Kapı No:12 Ümraniye /İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

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

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

Ortaklık Yapısı

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

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



2.3.-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, Ziraat GYO A.Ş. talebi üzerine mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” ait olan; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emini Mahallesi 1849 ada 6 numaralı parselde yer alan “Arsa” Vasıflı Taşınmazın Piyasa Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerleme raporu, raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmış olup değerleme çalışmaları sırasında müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4.-İşin Kapsamı

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” na ait olan; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emini Mahallesi sınırları dahilinde, mahallinde Pazar Tekkesi Sokak’a cepheli konumdaki, 423 pafta, 1849 ada, 6 numaralı parselde konumlu parselde konumlu arsa için değerinin tespitine yönelik ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



BÖLÜM 3: GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. -Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İl'inin, Fatih İlçesi, Arpa Emni Mahallesi sınırları dahilinde, 423 pafta, 1849 ada, 6 numaralı parselde 'Arsa' vasıflı taşınmazdır.



Konu parsel Fatih İlçesi'nin merkezine yakın konumda yer almaktadır. Bölge deprem öncesi eski-yeni inşa edilmiş apartman tarzı ve 3-5 katlı yapılardan oluşmakta olup genellikle zemin kat dükkan üst katlar konut amaçlı kullanılmaktadır. Yakın mesafede Bezmialem Vakıf Üniversitesi Hastanesi, Fatih Belediye Başkanlığı, Emniyet - Fatih Metro İstasyonu, Fındıkzade Çukurbostan Semt Parkı, bulunmaktadır. Taşınmaza toplu taşıma ve özel araç araçlarıyla sağlanabilmektedir.

3.1.2. -Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL
İlçesi	FATİH
Mahallesi	ARPA EMİNİ M
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	423
Ada No	1849



Parsel No	6
Yüzölçümü	221,74 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Arsa Pay/Payda	1/1
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Cilt / Sayfa No	5/431
Tarih / Yevmiye No	13.07.2020 / 15172

3.1.3. – Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler

Tapu Kayıt Belgesi:

18.12.2025 tarihinde, tarihinde, saat 10:26 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Takbis Sisteminden temin edilen takyidatlı tapu kayıt örneğine göre konu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların mevcut olduğu tespit edilmiş olup tapu kayıt örneği raporumuz ekinde sunulmaktadır.

- Taşınmaz üzerinde 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (Tarih:13.07.2020 Sayı:15172) beyanı bulunmaktadır.

*Söz konusu beyanın parseldeki yıkılmış olan eski yapıya ait olup terkin edilmesi önerilmektedir.

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

Yapı Ruhsatı Belgeleri:

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir güncel yapı ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Fatih Belediyesi İmar Arşivinde mevcut dosyasında herhangi bir güncel evrak bulunmamaktadır.



Tutanak/Encümen Kararı Vb. Olumsuz Durum;

İlgili belediyeden tarafımıza verilen dosyasında herhangi bir tutanak / encümen kararı vb. olumsuz evraka rastlanmamıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir güncel yapı ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Fatih Belediyesi İmar Arşivinde mevcut dosyasında herhangi bir güncel evrak bulunmamaktadır.

Mimari Proje;

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde incelenen arşiv dosyasında, değerlemeye konu taşınmaza ait güncel mimari projeye rastlanmamıştır.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi;

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı olup Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

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

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

Söz konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, mülkiyetinin 13-07-2020 tarih ve 15172 yevmiye ile Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması sebebiyle **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** üzerine geçtiği görülmektedir. İlgili tapu müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazın hukuki durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği bilgisi alınmıştır.



Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ilgili memurdan alınan bilgiye göre ve rapora konu parselin 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik-Kentsel Arkeolojik-Kentsel-Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında “**2.Derece Ticaret Alanı**” lejantında kaldığı bilgisi verilmiştir. **Yapılaşma Şartları: Bitişik Nizam, Hmaks: 12,50 m.** olarak belirtilmiştir. Parselin imar durumunda son üç (3) yılda herhangi bir değişikliğin bulunmadığı beyan edilmiştir.

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

Fatih Belediyesi tarafından tarafımıza verilen şifahi bilgilere göre; taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil zaptı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ruhsata aykırı yapılaşma sebebiyle; 32.maddesi gereği yıkım ya da 42.maddesi gereği para cezası kararı içeren encümen kararına rastlanılmamıştır. Ayrıca taşınmazın tapu kayıtları üzerinde “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmakta olup, söz konusu beyanın parseldeki yıkılmış olan eski yapıya ait olması nedeni ile geçerliliği bulunmamaktadır.

3.5. – Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ilgili memurdan alınan bilgiye göre ve rapora konu parselin 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik-Kentsel Arkeolojik-Kentsel-Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında “**2.Derece Ticaret Alanı**” lejantında kaldığı bilgisi verilmiştir. **Yapılaşma Şartları: Bitişik Nizam, Hmaks: 12,50 m.** olarak belirtilmiştir. Yeni yapılaşma halinde koruma kuruldan izin ve görüş alınması gerektiği bilgisi verilmiştir. Parselin imar durumunda son üç (3) yılda herhangi bir değişikliğin bulunmadığı beyan edilmiştir.

Bölgede genel olarak aynı-yakın aks üzerinde Ticaret Alanı lejantına sahip parsellerin yanı sıra bölgenin merkezi sayılabilecek bir lokasyonda bulunması sebebiyle yakın çevresinde resmi kurum, eğitim tesisi ve vb. imar lejantına sahip parsellerde yer almaktadır.



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

Değerleme tarihi itibarıyla gayrimenkul için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede; boş “Arsa” vasıflı olan konu parsel üzerinde herhangi bir güncel yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. resmi evrak bulunmamaktadır.

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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede; boş “Arsa” vasıflı olan konu parsel üzerinde herhangi bir güncel yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. resmi evrak bulunmamaktadır. Bu sebeple taşınmaza ait Yapı Denetim Şirketi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılmamakta olup, söz konusu değer, değerlendirme tarihindeki mevcut koşullara ilişkin olarak verilmiştir.

3.10. – Varsa, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası İle Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

BÖLÜM 4: GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. -Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli



Coğrafi Veriler

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

Nüfus Verileri

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (988.369), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.979) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların %64,12'si (10.288.287) Avrupa Yakası; %35,87'ü de (5.413.315) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 22. şehridir. İstanbul'da ikamet edenlerin yalnızca yüzde 15,38'inin nüfusu İstanbul'a kayıtlıdır. İkamet edenlerin nüfusa kayıtlı oldukları illere göre yapılan sıralamada Sivas 736.542 (%5,20), Kastamonu 548.546 (%3,87), Ordu 499.782 (%3,52), Giresun 487.115 (%3,43), Tokat 455.817 (%3,21), Samsun 417.120 (%2,94), Trabzon 395.474 (%2,79), Malatya 392.435 (%2,77), Erzurum 382.519 (%2,70), Sinop 366.681 (%2,58) ve Erzincan 302.511 (%2,13) kişi ile en üst sıralardadır. İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera, sonraki adıyla Beşiktaş), Chalcedon (Kadıköy) ve Hrisopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır. Antik zamanlarda şu anki İstanbul'un tüm ilçeleri birer bağımsız şehirdiler. Bugün İstanbul, eski Konstantinopolis'in metropol hâli olarak kabul edilebilir. Çünkü şehir o dönemlerden beri genişletilmekte ve yenilenmektedir. Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşklerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve



restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

Güncel Nüfus Değerleri (2024)

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



Kartal	475.042	475.859	817	0,17	20	38	12.523
Küçükçekmece	792.030	789.033	-2.997	-0,38	21	44	17.933
Maltepe	523.137	524.921	1.784	0,34	18	53	9.904
Pendik	743.774	749.356	5.582	0,75	36	190	3.944
Sancaktepe	492.804	502.077	9.273	1,88	19	63	7.969
Sarıyer	344.250	342.582	-1.668	-0,48	38	177	1.935
Silivri	221.723	232.156	10.433	4,71	35	858	271
Sultanbeyli	360.702	369.193	8.491	2,35	15	29	12.731
Sultangazi	532.802	532.601	-201	-0,04	15	37	14.395
Şile	48.537	48.936	399	0,82	62	800	61
Şişli	264.736	263.063	-1.673	-0,63	25	10	26.306
Tuzla	293.604	301.400	7.796	2,66	17	138	2.184
Ümraniye	723.760	727.819	4.059	0,56	35	46	15.822
Üsküdar	517.348	512.981	-4.367	-0,84	33	35	14.657
Zeytinburnu	280.896	278.344	-2.552	-0,91	13	12	23.195
İstanbul	15.655.924	15.701.602	45.678	0,29	960	5.461	2.875

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



Kaynak TÜİK Veriler



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri



olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Turizm Verileri

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir.

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



Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

Fatih İlçesi;



İstanbul'un dünya ölçeğinde öne çıkmasında önemli bir rolü olan ve kentin kimliğinin oluşmasında etkin rol oynayan, söz konusu kültürel birikimin varlığının yoğun olarak bir arada yer aldığı en önemli kentsel mekân Tarihi Yarımada'dır. Tarihi Yarımada (sur içi) toplam 1562 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Fatih; 41°02' kuzey enlemleri ile 28°55'34 doğu boylamları arasında yer almaktadır. Tarihi Yarımada'nın tamamını kaplayan Fatih, adını 1453 yılında İstanbul'u fetheden Osmanlı hükümdarı Fatih Sultan Mehmet'ten almaktadır. İstanbul'un fethinden sonra Sultan II. Mehmed Han'ın emriyle İstanbul'un dördüncü tepesine inşa edilen Fatih Cami'nin etrafında gelişmeye başlayan Fatih, hızla klasik bir Osmanlı-Türk şehri halini almıştır. Günümüze kadar ulaşabilen ahşap evleri, cami ve medreseleri, sıbyan mektepleri ve çeşmeleri ile Osmanlı-Türk yaşam tarzının ve mimarisinin en güzel örneklerinin görülebileceği



bir merkez olan Fatih, bu mistik havasının yanı sıra Roma ve Bizans gibi çok önemli uygarlıkların seçkin eserlerini de bünyesinde barındırmaktadır. Fatih, sahip olduğu özellikler dolayısıyla “İlk İstanbul” veya “Asıl İstanbul” olarak da anılmaktadır. Fatih, kuzeyde Eyüp ilçesi, kuzeydoğu’da Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ve kuzeybatıda Bayrampaşa ilçelerine komşudur. Kuzeyden güney-güneydoğu’ya doğru Ayvansaray Mahallesi, Balat, Yavuz Sultan Selim, Cibali, Yavuz Sinan, Sarı Demir, Rüstem Paşa, Hobyar ve Hocapaşa Mahalleleri sıralanır. Doğu’da Sarayburnu’nda Cankurtaran (doğu ucu); Marmara kıyılarında Sultanahmet, Küçük Ayasofya, Şehsuvarbey, Muhsine Hatun, Nişanca, Katip Kasım, Aksaray, Cerrahpaşa, Kocamustafapaşa, Yedikule Mahalleleri yer alır. Batıda Sümbülefendi, Silivrikapı, Mevlanakapı, Arpa Emni, Karagömrük ve Derviş Ali Mahalleleri ile çevrilen Fatih ilçesi, 57 mahalleden oluşur.

Tarihi Yarımada Fatih, Roma İmparatorluğu’nun en önemli merkezlerinden biri olma özelliğine sahip bir yer olmasının yanında 1058 yıl Bizans’a, 469 yıl Osmanlı Devleti’ne başkentlik yapmıştır. Bu özelliği dolayısıyla Tarihi Yarımada’da bu üç önemli medeniyete ait çok önemli eserleri bir arada görmek mümkündür. Ancak, Yenikapı’daki Marmaray Projesi çalışmaları sırasında bulunan son bulgularla ilçenin tarihinin, 8500 yıl öncesine kadar gittiği belirlenmiştir. Bilinen dünya tarihinin de yeniden yazılmasına neden olacak bu bulgular, Fatih’in tarihi ve kültürel açıdan önemini daha da artırmıştır. Denizden yüksekliği ortalama 60 m’dir. Tarım arazisi yoktur. Yüzölçümü 15,6 km² olan Fatih’in 2008 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ile yapılan sayım sonuçlarına göre nüfusu 443.955’tir. (2000 nüfus sayımı sonucu Fatih 403,508; Eminönü 55,635’tir.) Kilometrekareye düşen nüfus, 28,458 kişidir.



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

Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Son Durumu;

Dünya Ekonomisi;

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

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

Finansal koşullar 2025 yılının ilk yarısında görece iyileşmiş, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları canlanmıştır. Bu olumlu tabloya rağmen, özellikle ABD’nin uygulamayı planladığı ilave tarifelerin ertelenmesiyle ticaret politikası belirsizlikleri artmış, küresel büyüme ve ticaret üzerindeki riskler varlığını korumuştur. 2022 yılında zirveye ulaşan



küresel enflasyona karşı alınan tedbirlerle belirli kazanımlar sağlanmışken fiyat artışlarındaki düşüş süreci son dönemde yavaş seyretmektedir. Mal fiyatları artış hızındaki belirgin düşüşler manşet enflasyonun gerilemesine yardımcı olurken hizmet fiyatları artış hızı ortalama enflasyonun üzerinde kalmaya devam etmektedir. Başlıca ekonomilerde görece yüksek seviyelerden gerilemesine rağmen enflasyonun öngörülenin üzerinde seyretmesi, faiz indirimlerini ötelemiştir. Manşet enflasyonun beklentilerle nispeten daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almıştır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

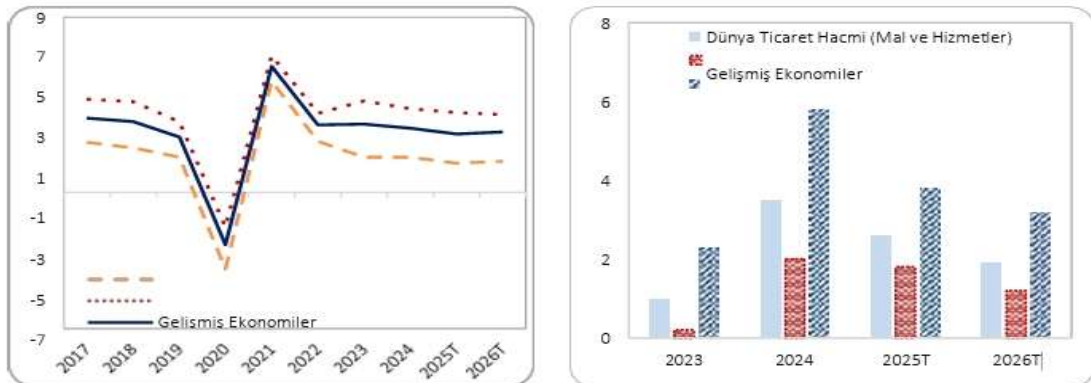
Küresel salgın öncesi yirmi yıllık dönemde dünya büyümesi ortalama yüzde 3,7 iken son yıllardaki makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2024 yılında yüzde 3,3 oranıyla tarihsel ortalamaların altında büyüme kaydedilmiştir. Dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2025 yılında bir önceki yılın da altında kalarak yüzde 3,0 oranında büyümesi, 2026 yılında benzer bir görünümle yüzde 3,1 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi ihracattaki artışa rağmen zayıf iç talep ve gayrimenkul sektöründeki sorunlara bağlı olarak yüzde 5,0 oranında büyüme kaydetmiştir. 2024 yılında yüzde 1,8 oranında büyüyen gelişmiş ekonomilerin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 1,6 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında, Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken



Japonya'nın yüzde 0,7 ve yüzde 0,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2026 yılında yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılında yüzde 4,3 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2025 ve 2026 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,1 ve yüzde 4,0 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 4,8 ve yüzde 4,2 oranında, Hindistan'ın ise her iki yılda yüzde 6,4 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektöründeki kırılganlıklar gibi devam eden yapısal sorunlar ve ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır. Enflasyon oranlarının birçok ekonomide hedef seviyelere yaklaşması ve bazı ülkelerde iktisadi faaliyette yavaşlamanın belirginleşmesi, küresel finansal koşullarda sınırlı bir gevşemeye zemin hazırlamıştır. Bununla birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler, özellikle büyük ekonomiler arasında devam eden tarife gerilimleri ve korumacı eğilimler, küresel ekonomik görünüm üzerinde baskı oluşturmaktadır. Süregelen jeopolitik gelişmelerin yanı sıra, emtia fiyatlarındaki oynaklık ve para politikası adımlarının hızı ile zamanlaması, önümüzdeki dönemde ülkelerin büyüme performansını ve finansal istikrarını etkilemeye devam edecektir.

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



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

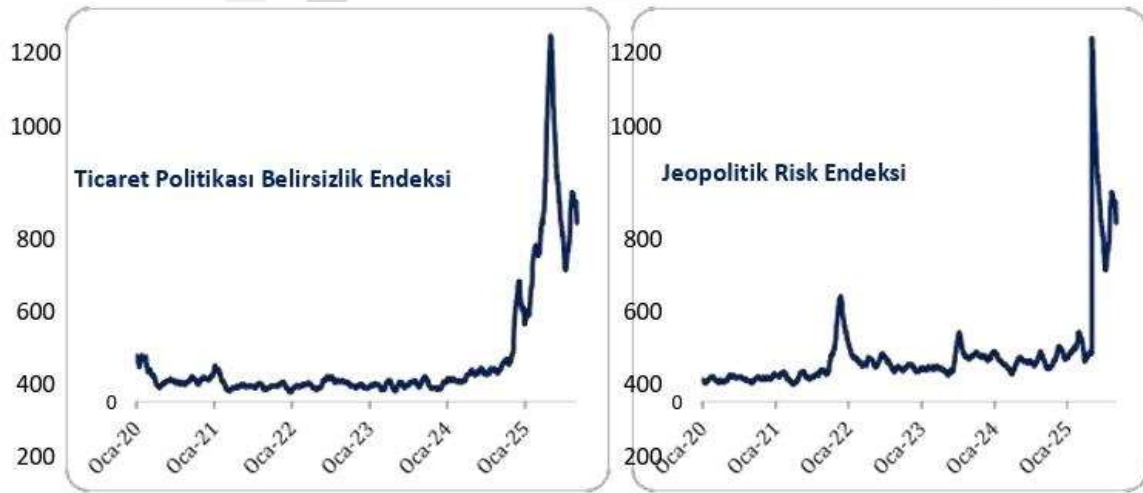


2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş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

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



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



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

Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek



enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomide yüksek kalmaya devam etmektedir. Bu durum, tarifelerin olası etkileriyle birlikte önümüzdeki dönemde enflasyona dair endişeleri canlı tutmaktadır. Bu çerçevede, merkez bankaları 2025'in ilk yarısında temkinli bir duruş sergilemiş ancak bazı gelişmiş ülkelerde sınırlı faiz indirimlerine gidilmiştir.

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

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



Türkiye Ekonomisi;

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

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



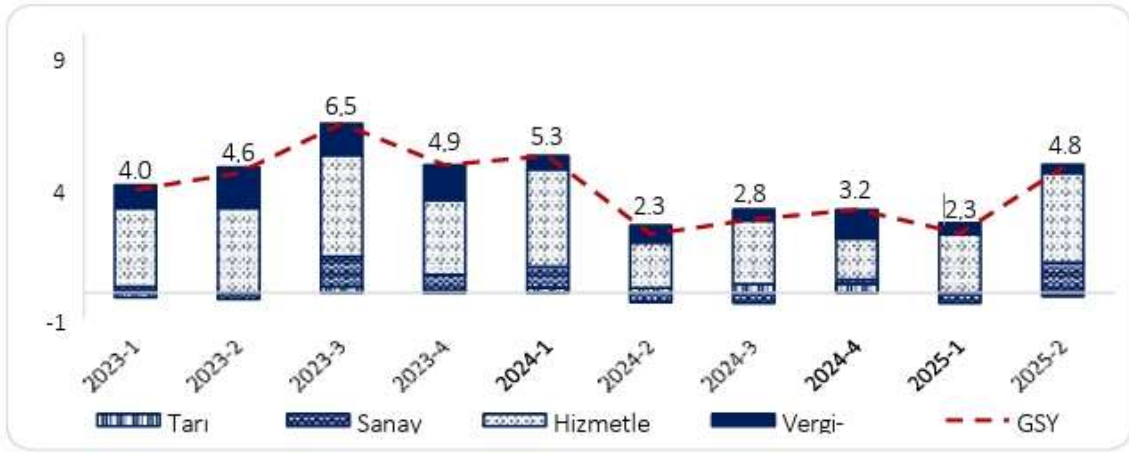
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ilk yarısında ılımlı bir performans sergileyerek yıllık bazda yüzde 3,7 oranında büyümüştür. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü sıkı politikalara rağmen milli gelire sınırlı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

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

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



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



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

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

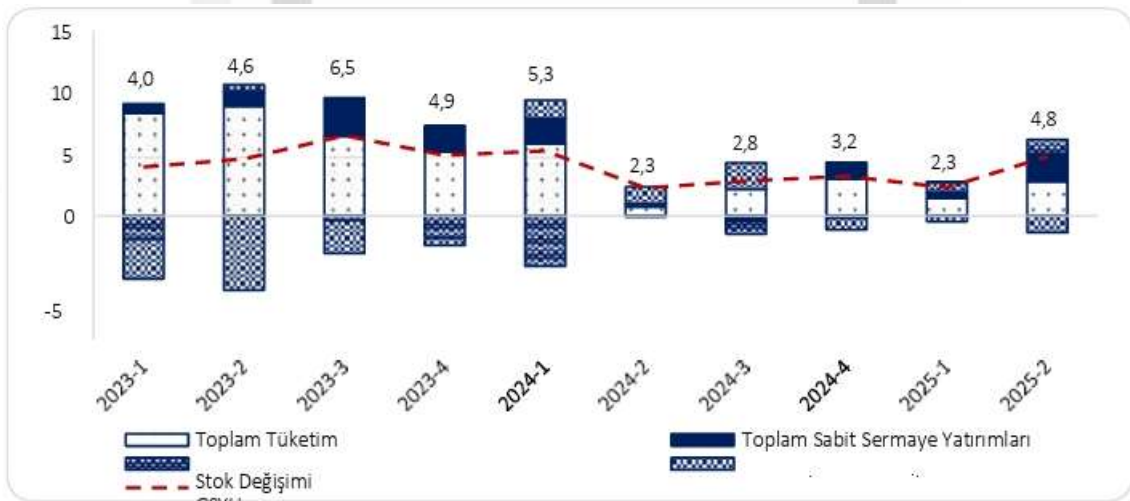


2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeye sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde 0,4 oranında azalmış ve büyümeye 0,1 puanlık negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları, inşaat sektöründeki hareketliliğin etkisiyle yüzde 3,7 oranında artış göstermiş ve büyümeye 1,0 puan katkı yapmıştır. Son beş çeyrekte büyümeye negatif etkide bulunan net mal ve hizmet ihracatının 2024 yılı ilk yarısında ise katkısı pozitif 1,4 puan olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının ikinci yarısında ise özel tüketim, ilk yarıya kıyasla bir miktar ivme kaybetmiş, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,0 oranında artarak büyümeye 2,7 puan katkı sunmuştur. Kamu tüketimi aynı dönemde yüzde 1,1 oranında azalarak ekonomik büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat yatırımlarının yüzde 9,6'lık güçlü büyümesiyle birlikte yüzde 1,8 oranında artmış ve büyümeye 0,4 puanlık katkıda bulunmuştur.

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



çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir. İkinci çeyrek itibarıyla makine-teçhizat yatırımları da yüzde 9,3 oranında belirgin bir artış kaydetmiştir. Toplam yurt içi talep büyümeye 6,2 puan katkı sağlarken ana ihracat pazarlarında süregelen zayıf dış talep koşulları ve küresel ölçekte artan korumacılık politikalarının etkisiyle net mal ve hizmet ihracatının büyümeye 1,4 puan negatif etkide bulunduğu görülmüştür. Bu çerçevede, yılın ikinci çeyreğinde yıllık GSYH artışı yüzde 4,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılının ikinci yarısına yönelik tahminler, büyümenin dengeli bir görünüm sergileyeceğine işaret etmektedir. Sıkı parasal ve mali duruşun etkisiyle, iç talebin daha ılımlı bir patikada seyretmesi beklenirken, kamu harcamalarının büyümeyi destekleyici yöndeki katkısının sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Dış talep tarafında ise, artan jeopolitik belirsizlikler ve küresel ticaret politikalarındaki kısıtlayıcı eğilimlerin, ihracatın büyümeye olan katkısını sınırlandırmaya devam etmesi beklenmektedir. Bu doğrultuda, yılın ikinci yarısında ekonomik büyümenin önceki yıla kıyasla daha dengeli bir yapıda sürmesi, 2025 yılı genelinde ise yüzde 3,3 seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.



Grafik: Harcama Yoluyla GSYH Büyümesi ve Bileşen Katkıları (Yüzde Puan) Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları



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

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

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

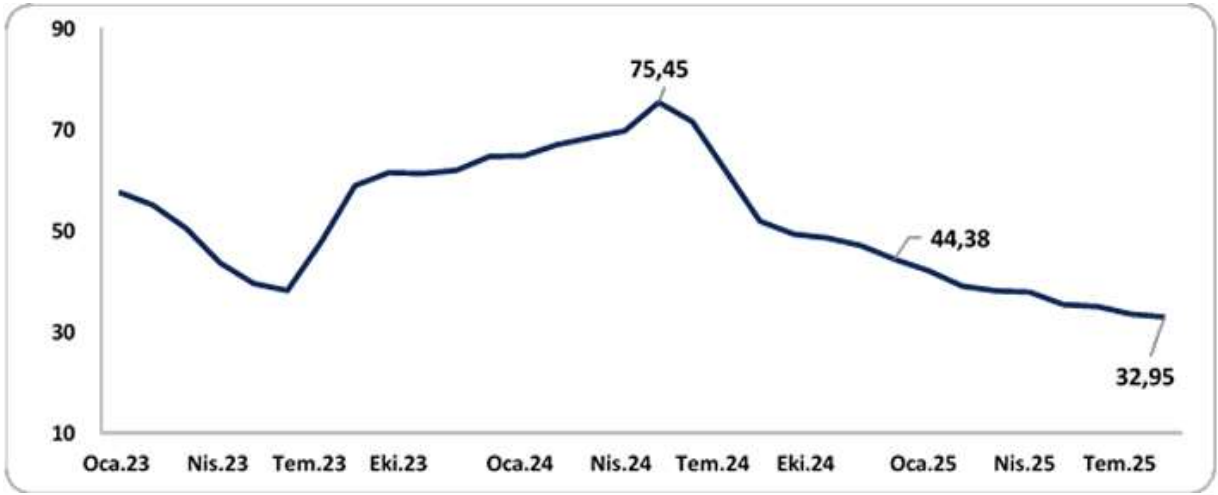
2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji



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

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





Grafik: TÜFE Yıllık Artışı (Yüzde) Kaynak: TÜİK

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

2024 yılında küresel ticarette gözlenen toparlanma süreci, hizmet ticaretindeki güçlü artışla desteklenirken, mal ticaretinde daha sınırlı bir büyüme gerçekleşmiştir. Başta Avrupa olmak üzere ana ihracat pazarlarımızda ekonomik faaliyetin kademeli olarak canlanması ve dış talepteki artış, ihracatımıza olumlu yansımıştır. Türkiye, bu dönemde uyguladığı ihracat odaklı politikalar, pazar çeşitlendirme stratejileri ve rekabet gücünü artırmaya yönelik yapısal adımlar sayesinde küresel ticaretteki ivmeden fayda sağlamış, bu doğrultuda ihracatını artırarak dünya mal ihracatındaki payını yüzde 1,07 seviyesinde sürdürmüştür. Bu dönemde mal ihracatımız bir önceki yıla göre yüzde 2,4 oranında artarak 261,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılında toplam mal ithalatı, enerji ve altın ithalatındaki aşağı yönlü görünümün de etkisiyle bir önceki yıla göre yüzde 5 oranında düşüş kaydetmiştir. Bu kapsamda, 2024 yılında ithalat, 344 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Seyahat gelirleri ise 2024 yılında yükseliş



eğilimini sürdürerek bir önceki yıla göre yüzde 12,5 oranında artışla 56,3 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Bu gelişmelerin sonucunda, 2024 yılında 10,2 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 0,8 ile OVP (2025-2027) tahmininin altında kalmıştır. 2024 yılında, bir önceki yıla benzer şekilde doğrudan yatırımlar, portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kalemlerinde net sermaye girişleri gerçekleşmiştir. Buna karşılık, net hata ve noksan kalemi kaynaklı sermaye hareketlerinde ise 2024 yılında bir önceki yıla göre net çıkış yönünde artış kaydedilmiştir.

2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki artış da belirleyici olmuştur. 2025 yılı ihracatının yüzde 4,6 oranında artarak 273,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2025 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,9 oranında artarak 212,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiş olup 2025 yıl genelinde ithalatın yüzde 6,7 oranında artarak 367 milyar dolar seviyesinde kaydedileceği tahmin edilmektedir. Seyahat gelirleri ise, 2025 yılının ilk 6 ayında yüzde 7,9 oranında artarak 23,8 milyar dolar seviyesine yükselmiş olup yıllıklandırılmış olarak 2024 yılının Haziran ayına göre yüzde 10,5 oranında artışla 58,1 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Yılın kalan aylarında seyahat gelirlerinin ılımlı oranda yükselerek OVP (2025-2027) hedefinin üzerine çıkması ve 2025 yılında 60 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

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



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

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



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

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

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



seviyelerinde seyretmiş, devam eden dönemde kaydedilen olumlu gelişmelerle 270 baz puan seviyesinin altına gerilemiştir.

Pay senedi piyasalarında, yılın ilk sekiz ayında yabancı yatırımcı ilgisi geçen yılın aynı dönemine göre toparlanma kaydetmiş ve toplam 1.950 milyon dolar düzeyinde yabancı yatırım girişi olmuştur. Söz konusu dönemde yerli yatırımcı ilgisi ılımlı düzeylerde gerçekleşerek 2025 yılı Ağustos ayı itibarıyla yerli yatırımcı sayısı 6 milyonun üzerinde kaydedilmiştir. BİST 100 Endeksinde ise yılın ilk çeyreğinde 11 bin seviyesine yaklaşılırken ilerleyen dönemlerde küresel piyasalarda yaşanan belirsizliklerin risk iştahını düşürmesine paralel olarak aşağı yönlü hareketler görülmüştür. Buna karşın enflasyonun ve faiz oranlarının gerileyeceği beklentisiyle Endekste tekrar 11 bin puan seviyelerinde yukarı yönlü seyir sürmektedir. Pay senedi piyasalarının arz tarafında ise firmaların özkaynak finansmanını yılın ilk iki ayında gerçekleştirdikleri gözlenmiştir. 2025 yılının ilk altı ayı itibarıyla yapılan 12 adet halka arzın toplam büyüklüğü 28,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Uluslararası karşılaştırmalarda, Türkiye'nin borçluluk göstergeleri düşük seviyelerde seyretmeye devam etmektedir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) verilerine göre, 2024 yılında kamu borcunun milli gelire oranı bir önceki yıla kıyasla 4,8 puan gerileyerek yüzde 24,8 olmuştur. Bu seviye, gelişmekte olan ülkelerin yüzde 70,5'lik ve gelişmiş ülkelerin yüzde 104,7'lik ortalamalarının oldukça altındadır. Benzer şekilde hane halkı borçluluğu da uluslararası ortalamaların belirgin biçimde altındadır. 2024 yılında Türkiye'de hane halkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 1,2 puan düşerek yüzde 9,7'ye gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ortalaması yüzde 46,6, gelişmiş ülkelerin ortalaması ise yüzde 67,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de reel sektör borcunun GSYH'ya oranı da gelişmekte olan ülke ortalamalarının belirgin şekilde altında seyretmiştir. Nitekim 2024 yılı sonunda söz konusu oran, 2023 yılına göre 8,5 puan azalarak yüzde 38,5'e gerilemiştir. Aynı dönemde Çin hariç gelişmekte olan



lkelerde reel sektör borcunun GSYH'ya oranı yüzde 56,5 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca reel sektör firmalarının net döviz pozisyon açığı Haziran 2025 itibarıyla 2024 yıl sonuna göre 38 milyar dolar artış göstermiştir. Bu artıta firmaların yurt içi ve yurt dışı döviz kredilerindeki yükseliş etkili olmuştur. Kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise aynı dönemde gerileyerek 4,5 milyar dolar olarak kaydedilmiştir.

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

2025 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının yüzde 3,6 düzeyinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Depremlerde hasar gören bölgelerin yeniden imarı amacıyla 2025 yılında 489 milyar TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Bu doğrultuda, 2025 yıl sonunda deprem harcamaları hariç bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 2,8 olarak gerekleeceğı tahmin edilmektedir. 2025 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 0,4 puan artması, genel devlet toplam harcamalarının ise 1,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet yatırım harcamalarının 0,2 puan, transfer harcamalarının 0,9 puan azalması öngörülmektedir. Bu erevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 1,5 puan azalarak yüzde 3,1, genel devlet faiz dışı fazlasının ise yüzde 0,3 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2025 yılında kamu kesimi genel dengesinin GSYH'nın yüzde 3,5'i oranında açık vermesi, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise yüzde 24,6 olması beklenmektedir.



Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

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

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

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk beş ayında aldığı konut adedi 7.789 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan, yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen



değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatların yüksekliği görülebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır. Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır.

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

TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir. Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir.

TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir. Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte



geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre; inşaat maliyet endeksi 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,88 artmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %22,4 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09 artarken; işçilik endeksi %0,52 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,81; işçilik endeksi %31,39 yükselmiştir.

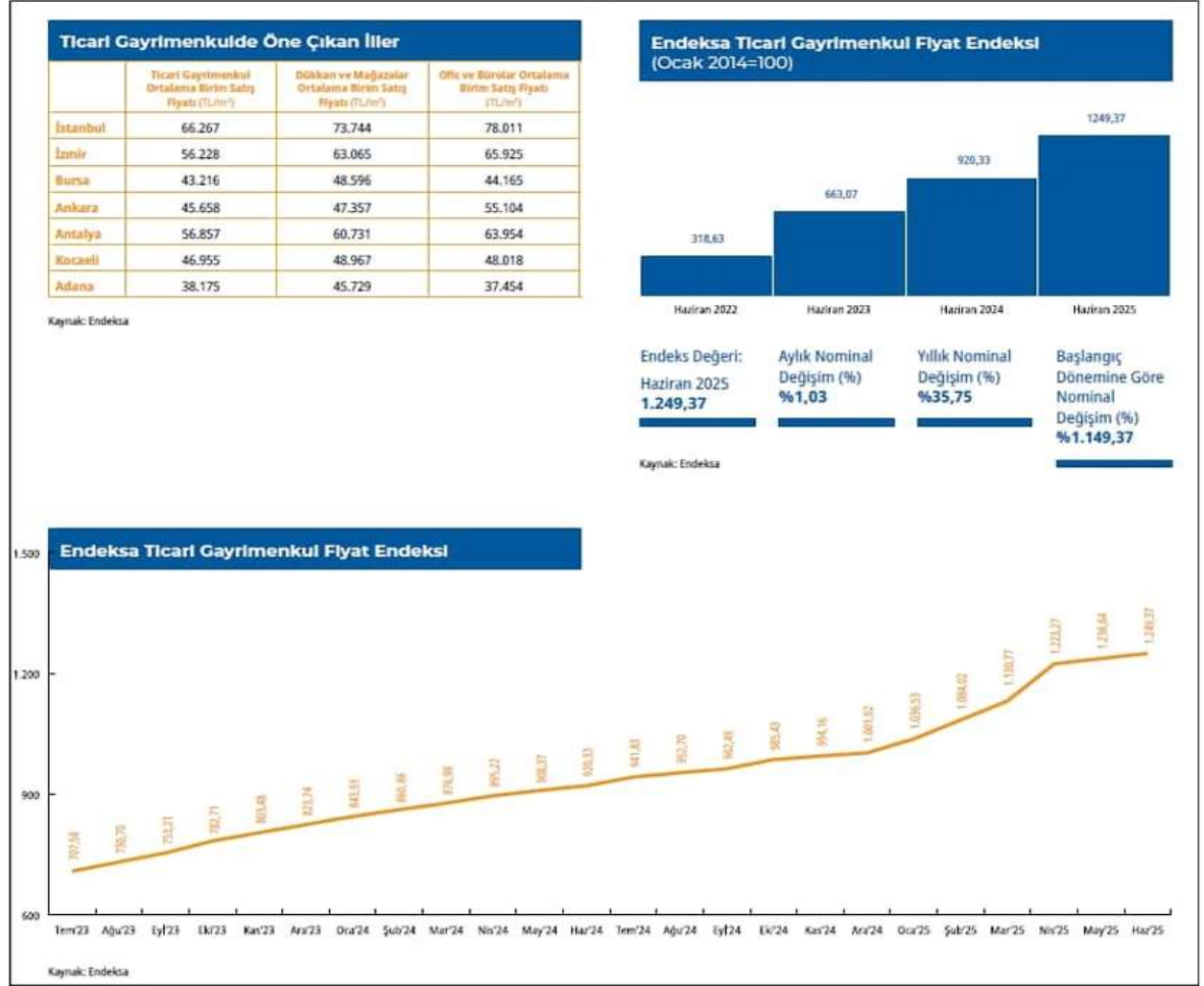
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (I. Çeyrek: Ocak-Mart,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

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



Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

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



İnşaat Maliyet Endeksi;

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



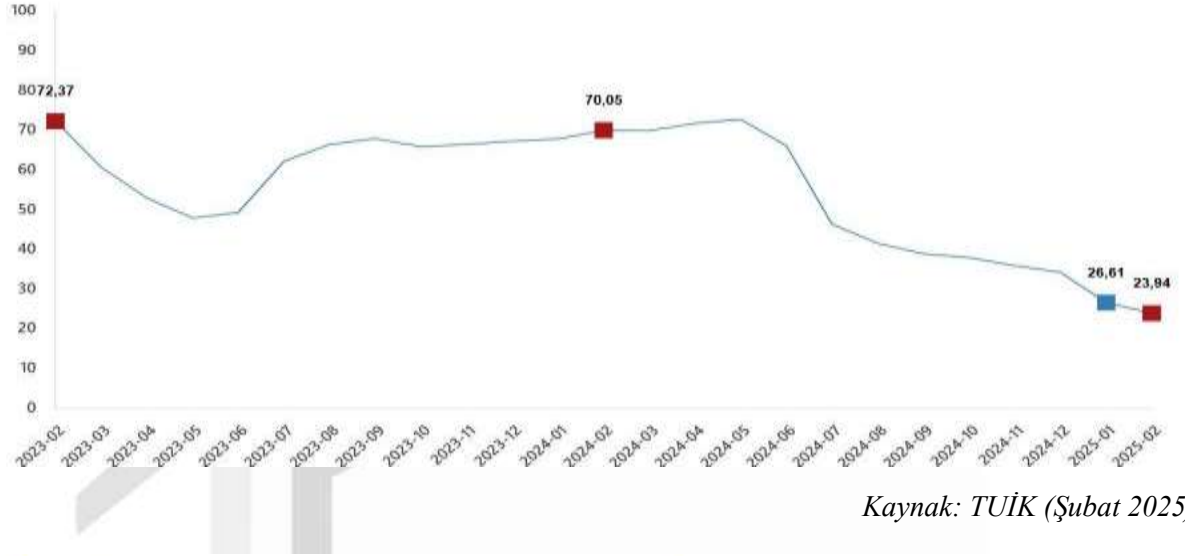
GEDAŞ tarafından



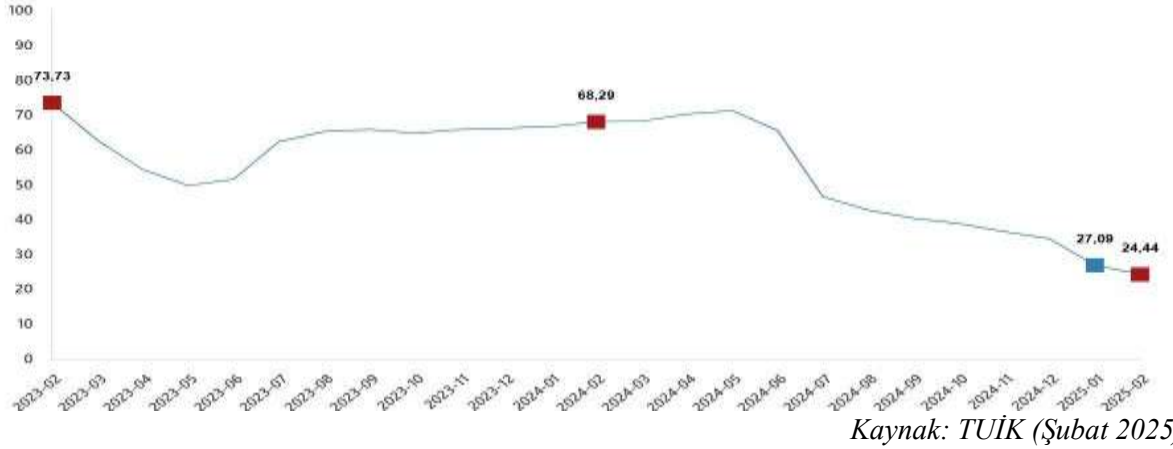
e-imzalıdır

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

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



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



4.3.- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler bulunmamaktadır.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

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

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emini Mahallesi, 1849 Ada 6 Parsel numaralı, “Arsa” niteliğine sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaz, 221,74 m² yüzölçümüne sahiptir.

Fatih Belediyesi İmar biriminde yapılan incelenmede olup ruhsat, mimari proje vb. herhangi bir resmi evrak bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın arazi yapısı genel olarak düz bir zemin yapısına sahiptir. Parselin kuzeybatı ve güneydoğu sınırları komşu parseller ile çevrilmiş olup, güneybatı ve kuzeydoğu yönünden imar yoluna cephelidir. Parsel topoğrafik olarak eğimsiz olup, geometrik olarak dörtgen bir yapıya sahiptir. Parselin kuzeydoğu cephede Pazar Tekkesi Sokağına ~13 metre güneybatı cephede Millet Caddesine ~12 metre cephesi bulunmaktadır.

Olumlu Faktörler

- Ticaret alanı imarlı olması,
- Merkezi konumda olması,
- Cadde cepheli olması.

Olumsuz Faktörler

- Belirli alıcı kitlesine hitap etmesi

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

Taşınmaz boş “Arsa” vasıflı olup Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan araştırmada konu parsel için herhangi bir güncel yapı ruhsatı, yapı kullanma vb. evraka rastlanmamıştır.



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

Taşınmaz “Arsa” vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz “Arsa” vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir yapı ve inşai faaliyet bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5: KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

5.1.- Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma Yöntemi) Yaklaşımı

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu



gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir. **Söz konusu gayrimenkulün değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında,** değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

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

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

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

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



yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır. Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

5.1.2.-Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

KULLANILAN EMSALLER			
EMSAL 1:		Satılık Arsa	
İlgili Kişi ve Tel		Emlak Ofisi 0 (530) 861 80 00	
Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, Ticaret+Konut Alanı İmarlı 90 m2 arsa 24.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.			
Beyan Edilen Alan: 90 m²	İstenen Değer	:24.000.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 90 m²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 22.000.000 TL		244.444,44 TL/m²
EMSAL 2:		Satılık Arsa	
İlgili Kişi ve Tel		Emlak Ofisi 0 (506) 181 77 88	
Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede 2050 ada 113 parselde konumlu, Konut Alanı İmarlı, 188 m2 alanlı olduğu beyan edilen arsa 58.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.			
Beyan Edilen Alan : 188 m²	İstenen Değer	: 58.000.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 188 m²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 56.000.000 TL		292.872,34 TL/m²
EMSAL 3:		Satılık Arsa	
İlgili Kişi ve Tel		Emlak Ofisi 0 (549) 353 05 51	
Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede 1810 ada 15 parselde konumlu, Konut Alanı İmarlı, 119 m2 alanlı olduğu beyan edilen arsa 40.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.			
Beyan Edilen Alan: 119 m²	İstenen Değer	: 40.000.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 119 m²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 38.000.000 TL		319.327,73 TL/m²
EMSAL 4:		Satılık Arsa	



İlgili Kişi ve Tel Sahibinden 0 (537) 454 44 77

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede 658 ada 17 parselde konumlu, Konut Alanı İmarlı 84 m² alanlı olduğu beyan edilen arsa 20.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan: 84 m ²	İstenen Değer : 20.000.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 84 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı: 19.000.000 TL	226.190,48 TL/m²

EMSAL 5: Satılık Ofis

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi: 0 (555) 996 59 00

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yeni bina konumlu 90 m² alana sahip olduğu beyan edilen 85 m² alana sahip olduğu düşünülen 2+1 tipli ofis ve konut amaçlı kullanılabilecek taşınmaz 12.800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan: 85 m ²	İstenen Değer : 12.800.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 85 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı: 12.000.000 TL	141.176,47 TL/m²

EMSAL 6: Satılık Ofis

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi: 0 (544) 876 73 24

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yeni bina konumlu 80 m² alana sahip olduğu beyan edilen 2+1 tipli ofis ve konut amaçlı kullanılabilecek taşınmaz 13.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan: 80 m ²	İstenen Değer : 13.000.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 80 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı: 11.500.000 TL	143.750,00 TL/m²

EMSAL 7: Satılık Dükkan

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi: 0 (533) 250 12 18

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede aynı cadde üzerinde 120 m² alana sahip olduğu beyan edilen 85 m² alana sahip olduğu düşünülen dükkan 29.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan: 120 m ²	İstenen Değer : 29.900.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 85 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı: 25.000.000 TL	294.117,65 TL/m²

EMSAL 8: Satılık Dükkan

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi: 0 (532) 234 15 43

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede aynı cadde üzerinde 70 m² alana sahip olduğu beyan edilen 65 m² alana sahip olduğu düşünülen dükkan 24.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.



Beyan Edilen Alan: 70 m ²	İstenen Değer : 24.000.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 65 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı: 20.000.000 TL	307.692,31 TL/m ²

Emsal Uyumlaştırma Tablosu				
Karşılaştırma Kriterleri				
Emsaller	1.Emsal (Ticaret+Konut Alanı)	2.Emsal (Gelişme Konut Alanı)	3.Emsal (Konut Alanı)	4.Emsal (Konut Alanı)
Pazarlıklı Değer (TL)	22.000.000,00	56.000.000,00	38.000.000,00	19.000.000,00
Beyan Edilen Alan (m ²)	90,00	188,00	119,00	84,00
Pazarlıklı Satış Birim Değeri (TL/m ²)	244.444,44	297.872,34	319.327,73	226.190,48
Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	-30,00%	-10,00%	-5,00%	-40,00%
Yapılaşma Hakkı (İmar)	-10,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Yüzölçümü / Kullanım Alanı	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Uygunlaştırılmış Değer	332.077,78	393.191,49	402.352,94	361.000,00
Ortalama Değer	372.155,55			

Emsal Uyumlaştırma Tablosu				
Karşılaştırma Kriterleri				
Emsaller	5.Emsal (Ofis)	6.Emsal (Ofis)	7.Emsal (Dükkan)	8.Emsal (Dükkan)
Pazarlıklı Değer (TL)	12.000.000,00	11.500.000,00	25.000.000,00	20.000.000,00
Net Alan (m ²)	85,00	80,00	85,00	65,00
Pazarlıklı Satış Birim Değeri (TL/m ²)	141.176,47	143.750,00	294.117,65	307.692,31
Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	8,00%	10,00%	5,00%	5,00%
Yapılaşma Hakkı (İmar)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Yüzölçümü / Kullanım Alanı	15,00%	15,00%	10,00%	15,00%
Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Uygunlaştırılmış Değer	110.400,00	109.968,75	251.470,59	248.461,54
Ortalama Değer	110.184,38		249.966,06	

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



GEDAŞ

tarafından



e-imzalıdır

EMSAL HARİTASI



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

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

5.1.4.-Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması göz önünde bulundurularak, söz konusu gayrimenkulün konumu, yapılaşma şartları ve kullanım özellikleri dikkate alındığında, bölgedeki benzer arsaların m² fiyatlarının 300.000-TL/m²-380.000-TL/m² civarında olduğu görülmüştür.

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

Sıra No	Alan	Niteliği	Takdir Edilen m ² Birim Bedeli (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1	221,74	Arsa	372.000,00	82.490.000,00



5.2.- Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin arazi ve bina olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yönteminin kullanılmasını gerektiren bir durum olmaması sebebiyle bu yöntem uygulanmamıştır.

5.3.- Gelir – Kira Yaklaşımı Yöntemi

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



5.4- Diğer Tespit ve Analizler

5.4.1- Takdir Edilen Kira Değerleri

Konu taşınmazın kira kabiliyeti olmaması sebebiyle kira değeri takdir edilmemiştir.

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

Bu değerlendirme çalışmasında proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

5.4.3- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

Konu taşınmazın imar durumu, yüzölçümü, konumu ve bölgenin gelişimi dikkate alındığında, proje geliştirmeye uygun bir arsa olması sebebiyle proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

* Parsel üzerindeki geliştirilen projedeki yapının kat alanları yıkılan binanın ruhsat ve projesindeki kat alanları ile benzer olacağı varsayılarak yıkılan binanın kat alanları dikkate alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır.

Buna Göre: 2. Bodrum Kat:217,00 m²+1.Bodrum Kat: 130,00 m²+Zemin Kat: 217,00 m²+ Asma Kat: 97,00 m²+5 Normal Kat 1.085,00 m²(217,00 m² x 5 Kat) = **1.746,00 m²**



Proje geliştirme tablosunda çevrede yeni inşa edilen ofis satışlarının birim fiyatı ortalama 110.000 TL/m² alınmış, zemin kat dükkan satışlarının birim fiyatı 250.000 TL/m² alınmış ve proje inşaatının 15 aylık süreçte tamamlanması durumunda %20 değer artışı kabul edilmiş, inşaatın kat karşılığında 15 ayda, tamamlanarak satılacağı ve bölgede yapılan araştırmada genel olarak kat karşılığı oranının %50 olacağı görüş ve kanaatine varılarak hesaplama yapılmıştır. Proje geliştirmede yapı maliyeti taşınmazın konumu, maliyet artışı dikkate alınarak piyasa verilerine göre güncel yapı maliyeti satılabilir alanlar için ortalama 25.000 TL/m² olarak, ortak alanlar için 15.000 TL/m² belirlenmiştir.

Binada toplam 661,00 m² dükkan alanı hesaplanmış olup bu alanın 217,00 m² kısmı zemin katta 250.000 TL/m² olarak, 347,00 m² kısmı bodrum katta %25 etki oranı ile 62.500 TL/m², 97,00 m² kısmı asma katta %50 etki oranı ile 125.000 TL/m² olarak dikkate alınmış olup, zemin kata indirgenmiş dükkan alanı ~350,00 m² olarak, toplam 691,00 m² dükkan alanı için ise ortalama birim fiyat 139.290 TL/m² hesaplanmıştır.

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

Konu taşınmazın imar durumu yüzölçümü, konumu ve bölgenin gelişimi dikkate alındığında, proje geliştirme yöntemi kullanılmış olup, hesap tablosu aşağıda paylaşılmıştır.



PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ- 1849 ADA 6 PARSEL			
	Brüt Alan (m²)		
Brüt Arsa Alanı (m2)	221,74 m²		
Net Arsa Alanı (m2)	221,74 m²		
İmar planına göre Arsanın Lejantı	TİCARET		
İnşaat Emsali (KAKS)	-		
İnşa edilebilecek kapalı alan	1.746 m²		
Ortak alan (KAKS x %)	349 m²	20%	
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	2.095 m²		
	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet
Satılabilir alan maliyeti	1.746 m²	25.000 TL	43.650.000 TL
Ortak alan maliyeti	349 m²	15.000 TL	5.238.000 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	2.095	23.333 TL/m²	48.888.000 TL
Bugünkü Satış Birim Değeri			
	Brüt Alan (m²)	Değer artış katkısı	Birim Fiyat (TL/m²) Ciro
İnşa edilebilecek ofis alanı	1.085 m²	20%	110.000 TL/m² 131.285.000 TL
İnşa edilebilecek dükkan alanı(Dükkan Ait Olacağı Öngörülen Bodrum katlar 1/4 oranında ve Asma Kat ise 1/2 Oranında Zemine İndirgenmiştir.)	350 m²	20%	250.000 TL/m² 96.250.000 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ	OK		227.535.000 TL
Kat Karşılığı Hesabına Göre Arsa Değeri			
Kat karşılığı oranı	50%		
Arsa Sahibine Kalan Ciro	113.767.500 TL		
Yıllık indirgeme oranı	26,00%		
Aylık indirgeme oranı	2,167%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanması ve satış süresi	15,0 Ay		
İnşaatın 15 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer	82.485.926 TL		
Arsa m² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri	371.994 TL		
Yuvarlatılmış arsa değeri	82.486.000 TL		
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri			
Yapı Maliyeti	48.888.000 TL		
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	28%		
Yatırımcı Karı	63.709.800 TL		
Yıllık indirgeme oranı	26,00%		
Aylık indirgeme oranı	2,167%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	15,0 Ay		
İnşaatın 15 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	83.334.004 TL		
Arsa m² Birim Fiyatının Net Bugünkü Değeri	375.819 TL		
Yuvarlatılmış Arsa Değeri	83.334.000 TL		
Takdir Edilen Arsa m² Birim Fiyatının Net Bugünkü Değeri	373.906 TL		
Takdir Edilen Yuvarlatılmış Arsa Değeri	82.910.000 TL		

5.4.5- En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları ‘na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı “Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

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.” şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazın imar durumuna göre yapılaşma koşullarına uygun ticari lejantlı yapılaşmanın en verimli kullanım seçeneğinin olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5.4.6.- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya bölünmüş kullanım bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

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

- İlgili Tapu, Kadastro Müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Yukarıda belirtilenler haricinde belirtilmeyen hususlar; raporda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin ilgili bölümlerinde, Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenleri detaylı olarak belirtilmiştir.

Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın günümüz piyasa koşullarında **KDV Hariç** toplam değeri hesap edilmiştir.

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Değer Tablosu Toplam

Kullanılan Metot	Değer (TL)
Emsal Karşılaştırma	82.490.000,00 TL
Proje Geliştirme	82.910.000,00 TL
Nihai Değer	82.490.000,00 TL

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın toplam pazar değeri 82.490.000,00 TL olarak takdir olunmuştur.

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

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre parsel için herhangi bir güncel yapı ruhsatı, mimari proje vb. yasal belgeye rastlanmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemede “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmakta olup, söz konusu beyanın parseldeki yıkılmış olan eski yapıya ait olması nedeni ile geçerliliği bulunmamaktadır.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

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

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

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

Rapor konusu 1849 ada 6 parsel taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

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

Rapor konusu 1849 ada 6 parsel taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, boş arsa vasfındadır.

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

numaralı GYO tebliği MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

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

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

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” maddeleri doğrultusunda rapora konu taşınmazın Arsa olarak **Gayrimenkul Yatırım Portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.**



BÖLÜM 7: SONUÇ

7.1.-Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2.-Nihai Değer Takdiri

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

KDV HARİÇ PİYASA DEĞERİ	82.490.000,00 TL (Seksenikimilyon Dörtüzdoksanbin Türk Lirası)
KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ	90.739.000,00 TL (Doksanmilyon Yediyüzotuzdokuzbin Türk Lirası)

**Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı**
Çağrı İDİ
(SPK Lisans No: 407583)

**Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı**
Ayşe Buse CILIZ
(SPK Lisans No: 909699)

**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**
Levent SARIGÖZ
(SPK Lisans No: 404413)



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

EKLER

- Tapu Kayıt Örneği (TAKBİS) Belgesi,
- İmar Durumu ,
- Gayrimenkul Fotoğrafları,
- Lisans Belge Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri)

