



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2025.ZGYO.5

ARALIK, 2025





Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.12.2025
Rapor Numarası	2025.ZGYO.5
Raporun Konusu	İstanbul, Ümraniye, Finanscent Mahallesi 3328 Ada, 3 Parsel, A Blok'ta 1 adet "Ofis Ve İşyeri", B Blok'ta 29 adet "Ofis"
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Ümraniye, Finanscent Mahallesi 3328 Ada, 3 Parsel, A Blok'ta 1 adet "Ofis Ve İşyeri", B Blok'ta 29 adet "Ofis" Satış Değer Tespiti Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin 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 yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
- İş bu rapor, Yüzaltmışaltı (166) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası	8
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi.....	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	14
3.1.3. Tanımı:	15
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	16
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	18
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	18
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	18
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	19
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	19
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 19	
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	19

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	20
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	20
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	20
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	22
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	22
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	32
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	32
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	35
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	36
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	36
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler.....	36
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	36
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	36
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	36
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	37
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	37
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	37
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	37
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	37
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	41
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	43
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	43
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	43
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	43
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	43
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	45
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	45
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri.....	45
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	45
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	45
6. SONUÇ.....	47
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	47

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	47
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaştırılması,.....	48
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	48
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2025.ZGYO.5 / 26.12.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. 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 yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, İstanbul Finans Merkezi, A Blok, Dış Kapı No: 44A ve B Blok, Dış Kapı No: 44B, Ümraniye / İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada, 3 Parsel Olan "A Blok 54 Katlı B Blok 48 Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası" Nitelikli Taşınmaz
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	A Blok 1 (Ofis ve İşyeri) B Blok 1-2-3-4-5-6-7-.....26-27-28-29 (Ofis)
İmar Durumu	Taşınmaz Ümraniye Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 19.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planına göre; "T3 Lejantlı Ticaret" alanında kalmakta olup Hmax: SERBEST, E: 2,85 yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	61.362.561.875,00 ₺ (Altmışbirmilyar Üçyüzaltmışikimilyon Beşyüzaltmışbirbin Sekizyüzyetmişbeş Türk Lirası)
Taşınmazın Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	73.635.074.250,00 ₺ (Yetmişüçmilyar Altyüzotuzbeşmilyon Yetmişdörtbin İkiyüzelli Türk Lirası)
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Murat DİKİCİ - SPK Lisans No: 408701
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479

Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 26.12.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.ZGYO.5

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Murat DİKİCİ (SPK Lisans No: 408701)

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (SPK Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 15.10.2025 ile 25.12.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

13.10.2025 / 2025.ZGYO.5

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; İstanbul, Ümraniye, Finanskent Mahallesi (Tapu Kayıtlarında da Finanskent Mahallesi) 3328 ada 3 parsel olan niteliği A Blok'ta 1 adet "Ofis Ve İşyeri", B Blok'ta 29 adet "Ofis" olan ana taşınmazdaki bağımsız bölümlerin mevcut piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için;

2024.ZGYO.1 rapor numarası ile 29.04.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V dahil toplam değer 2.409.000.000,00 ₺ (İkimilyardörtüyüzdokuzmilyon Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

2023.ZGYO.9 rapor numarası ile 28.12.2023 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V dahil toplam değer 28.863.000.000,00 ₺ (Yirmisekizmilyarsekizyüzaltmışmilyon Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

2024.ZGYO.3 rapor numarası ile 19.09.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup B Blok'ta 16 adet "Ofis" için toplam K.D.V dahil toplam değer 2.649.900.000,00 ₺ (İkimilyaraltıyüzkırkdokuzmilyondokuzyüzbin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

2024.ZGYO.5 rapor numarası ile 30.12.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V dahil toplam değer 40.066.628.075,00 ₺ (Kırmilyar Altmışaltımilyon Altıyüzymisekizbin Yetmişbeş Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

Raporlardan 2024.ZGYO.3 ile 2024.ZGYO.1 numaralı raporlarda güncel rapordaki az sayıda bağımsız bölümü kapsamaktadır.

Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

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

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, B Blok, No: 44/B, İç Kapı No:12 Ümraniye / İSTANBUL

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

Sermayesi : 4.693.620.000,-₺

Halka Açıklık : % 18,94

Telefon : 0216 590 15 40

E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

İstanbul ili, Ümraniye, Finanskent Mahallesi (Tapu Kayıtlarında da Finanskent Mahallesi) 3328 ada 3 parsel içerisinde yer alan A Blok'ta 1 adet "Ofis Ve İşyeri", B Blok'ta 29 adet "Ofis" nitelikli bağımsız bölümlerin Günümüz Ekonomik Koşullarında Satış ve Kira Değerinin Belirlenmesi

Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

İstanbul İli,

İstanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup hem coğrafi hem kültürel hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında bir metropol olarak hem



geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

İstanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazı, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar, hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

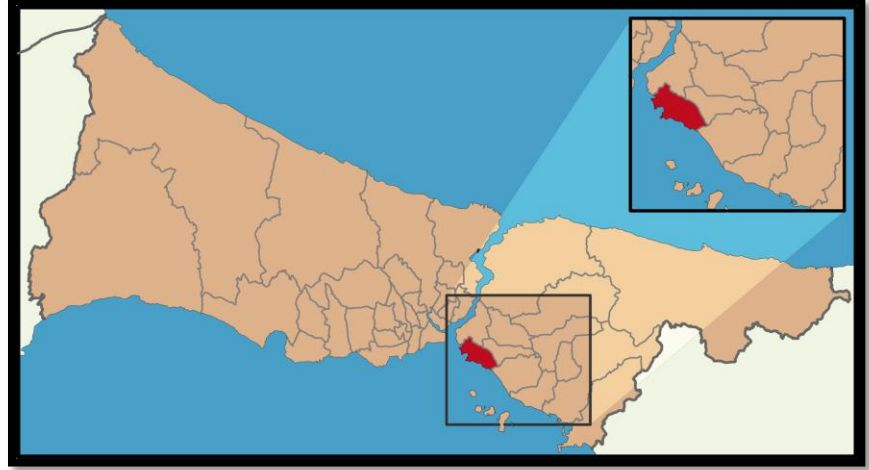
İstanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz iklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyısı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.

İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve

alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ataşehir gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Ümraniye, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

Ümraniye İlçesi,

Ümraniye, eski adı ile Kalkedon, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Ümraniye, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridine (yaklaşık 21 km) sahip olan Ümraniye'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım



güzergahları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur. Ümraniye'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Ümraniye semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Ümraniye Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa, Caferağa ve İbrahimağa mahallerinden oluşmaktadır. Ümraniye, ancak 19. yüzyılda sürekli iskan sahası haline gelip İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Ümraniye, bugün de yakanın en işlek noktası durumundadır. Ümraniye'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanır. Ümraniye ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Ümraniye ilçesinden geçmektedir. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

Kültürel: Ümraniye, zengin bir kültürel mirasa sahiptir. Bölgedeki tarihi yerler ve geleneksel etkinlikler, yerel halkın kültürel değerlerini yansıtır. Ayrıca, çeşitli festivaller ve etkinlikler düzenlenir.

Ekonomik: Ümraniye'nin ekonomisi, ticaret, eğlence, turizm ve hizmet sektörlerine dayanır. Son yıllarda inşaat sektörü de hızla gelişmiştir. Özellikle konut projeleri, ilçenin ekonomik canlılığını artırmıştır.

Nüfus: Ümraniye'nin nüfusu, son yıllarda artış göstermiştir. Genellikle genç bir nüfusa sahip olup, göç alan bir bölgedir. Bu durum, ilçenin sosyal yapısını da etkilemiştir.

Turizm: Ümraniye, tarihi, doğal güzellikleriyle ticaret ve eğlence sektörü de dikkate alınarak turizm açısından önemli bir yere sahiptir. Moda Sahili ve İskelesi, Süreyya Operası, Bağdat Caddesi, Barış Manço Kültür Merkezi ve Barış Manço Evi, Müze Gazhane ziyaretçilerin ilgisini çeker. Ayrıca, tarihi kalıntılar ve parklar da turistler tarafından ilgi görür.

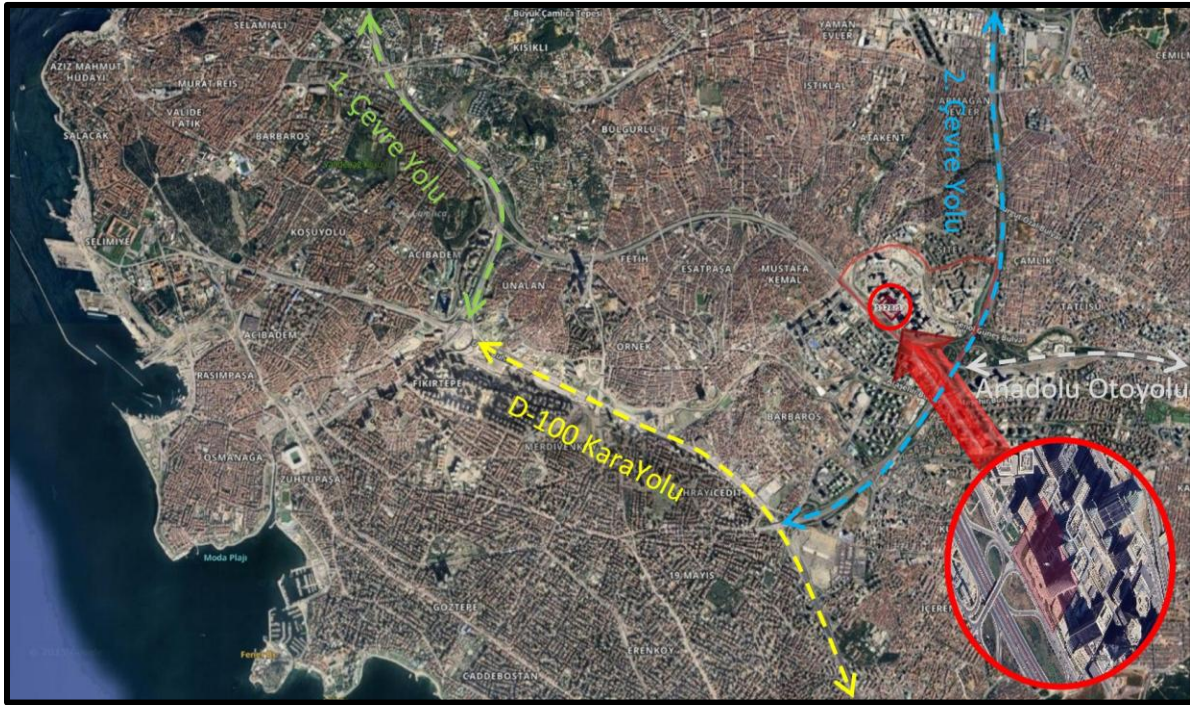
Ulaşım: Ümraniye, İstanbul şehir merkezine yakın bir konumda bulunur. Ana yollar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır. Özellikle feribot, metro ve otobüs hatları, ilçenin diğer bölgelere bağlantısını sağlamaktadır.

Halk Yapısı: Ümraniye’de çeşitli etnik gruplar ve sosyal sınıflar bir arada yaşamaktadır.

Coğrafi Konum: İlçe Koordinatları 40°59'36.2", 29°02'14.5" D Rakım: 120 m'dir.

Yüzölçümü, 25,20 km²'dir. Ümraniye İstanbul'un Anadolu yakasıdır. İstanbul ilinin ortalarına, Boğaz'ın Marmara ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı, ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Ümraniye altı tepe üstüne kurulmuştur. Bu tepeler doğudan batıya doğru Göztepe, Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Cevizlik (Küçük Moda), Koşuyolu'dur. Fenerbahçe Parkı, Göztepe Parkı, Özgürlük Parkı ile sahil boyunca devam eden yeşil alanlar en önemli aktif yeşil alanlardır. Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa'dan Bostancı'ya yaklaşık 21 km.'lik uzun bir sahil şeridinde sahiptir. İstanbul Ticaret Odası (İTO) verilerine göre 2021 yılında Ümraniye ilçesinde toplam 22.078 adet firma faaliyet göstermektedir. Faaliyet türlerine göre sıralandığında ticaret sektörü ekonomik faaliyetlerin %18,58'ini, hizmet sektörü %56,25'ini ve turizm sektörü ise %9'unu oluşturmaktadır. Diğer faaliyetlere göre oransal olarak düşük olmakla birlikte imalat sektörü de ilçe ekonomisi üzerindeki önemini sürdürmektedir. Hizmet sektörü içerisinde yer alan kreatif endüstri ise %16,93 oranı ile ilçe genelinde ticaret sektöründen sonra en yüksek orana sahip faaliyet alanıdır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmazlar; Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, İstanbul Finans Merkezi, A Blok, Dış Kapı No: 44A ve B Blok, Dış Kapı No: 44B posta adresinde yer almaktadırlar. İstanbul Finans Merkezi (İFM), İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Ümraniye ve Ataşehir ilçelerinin sınırında konumlanmış, Türkiye'nin küresel finans merkezi olma vizyonunu destekleyen dev bir projedir. İFM'nin çevresi, modern mimarisi, hızlı şehirleşmesi ve gelişmiş altyapısıyla dikkat çekerken hem ticari hem de sosyal açıdan dinamik bir alan sunmaktadır. Bölgenin stratejik konumu, TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu'na (E-5) olan yakınlığı ile İstanbul'un Avrupa ve Anadolu yakaları arasındaki bağlantıyı kolaylaştırmaktadır. Metro ağları ile de erişilebilir olan bölge, özellikle Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı sayesinde, şehrin diğer noktalarına rahat ulaşım imkânı sağlar. Aynı zamanda Sabiha Gökçen Havalimanı'na 25 kilometre, İstanbul Havalimanı'na ise 50 kilometre mesafede yer alarak uluslararası iş seyahatleri açısından büyük bir avantaj sunar. Çevresinde bulunan Ataşehir bölgesi, modern yaşam merkezleriyle tanınır ve Metropol İstanbul, Palladium AVM, Watergarden İstanbul gibi büyük alışveriş ve eğlence merkezlerine ev sahipliği yapar. Ümraniye tarafında ise ticari alanlar, iş merkezleri ve rezidans projeleri bulunmaktadır. Bölgedeki konut projeleri, yüksek gelir grubuna hitap eden lüks yaşam alanlarıyla öne çıkarken, sosyal donatılar da profesyoneller ve aileler için yaşam kalitesini artırmaktadır. Eğitim ve sağlık olanakları bakımından da zengin

bir bölge olan İFM çevresi, uluslararası standartlarda okullar, özel hastaneler ve sağlık merkezleriyle dikkat çeker. Bölgedeki yeşil alanlar ve parklar, özellikle şehir yaşamının yoğun temposundan kaçış arayanlar için ideal dinlenme alanları sunmaktadır. Ayrıca restoranlar, kafeler ve sosyal tesisler hem iş dünyasının hem de yerel halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamak için çeşitlilik sağlamaktadır. İFM'nin çevresi, yalnızca finans ve iş dünyasına hizmet etmekle kalmayıp, sosyal yaşam ve konut ihtiyacına yönelik dengeli bir yapılaşma sunmaktadır. Teknolojik altyapısı, çevre dostu tasarımı ve karma kullanım alanlarıyla dikkat çeken bu bölge, İstanbul'un gelecekteki en önemli iş ve yaşam merkezlerinden biri olarak öne çıkmaktadır. Özetle, İstanbul Finans Merkezi'nin çevresi, ticaret, yaşam ve sosyal etkileşim açısından tam bir cazibe merkezi olarak tasarlanmış ve planlanmıştır. Hem İstanbul'un genel ekonomik dinamizmini hem de Anadolu Yakası'nın modernleşme sürecini yansıtan bir bölge olarak, İFM çevresi, yerel ve uluslararası yatırımcılar için büyük fırsatlar barındırmaktadır.

Ana Arterlere Uzaklık:

- **TEM Otoyolu:** Yaklaşık 1 kilometre.
- **D-100 Karayolu (E-5):** Yaklaşık 5 kilometre.
- **15 Temmuz Şehitler Köprüsü:** Yaklaşık 9 kilometre.
- **Fatih Sultan Mehmet Köprüsü:** Yaklaşık 13 kilometre.

Önemli Noktalara Uzaklık:

- **Ataşehir Merkez:** Yaklaşık 2 kilometre.
- **Ümraniye Merkez:** Yaklaşık 3 kilometre.
- **Sabiha Gökçen Havalimanı:** Yaklaşık 25 kilometre.
- **İstanbul Havalimanı:** Yaklaşık 50 kilometre.
- **Ümraniye:** Yaklaşık 11 kilometre.
- **Üsküdar:** Yaklaşık 10 kilometre.
- **Taksim Meydanı:** Yaklaşık 20 kilometre.

Metroya ve Toplu Taşıma Hatlarına Uzaklık:

- **Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı:** En yakın istasyona yaklaşık 1,5 kilometre (Ümraniye İstasyonu).
- **Yeni Metro Hattı (Finans Merkezi İstasyonu):** M12 Göztepe-Ümraniye Metro Hattındaki Finans Merkezi içerisinde yer alacak.
- **Metrobüs Durağı (Uzunçayır Durağı):** Yaklaşık 6 kilometre.
- **Marmaray İstasyonu (Üsküdar):** Yaklaşık 10 kilometre.

3.1.3. Tanımı:

- Ana Gayrimenkul: 27.195,50 m² yüzölçümüne sahip, "A Blok 54 Katlı B Blok 48 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde A ve B blok olarak isimlendirilen iki adet blok, 5/A yapı sınıfında, betonarme karkas yapı tarzında olup taşınmazların bulunduğu;
 - A Blok: 7 Bodrum + Zemin + 46 Normal Kat
 - B Blok 7 Bodrum + Zemin + 40 Normal Kat olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Finanskent
Köyü	:	-
Sokağı	:	-

Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	3328
Parsel No.	:	3
Yüzölçümü	:	27.195,50 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	A Blok 54 Katlı B Blok 48 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	EK TABLO
Kat / Bağımsız Bölüm No	:	EK TABLO
Arsa Payı	:	EK TABLO
Malik	:	EK TABLO
Tarihi	:	EK TABLO
Cilt	:	EK TABLO
Sayfa	:	EK TABLO
Yevmiye No	:	EK TABLO

3328 ADA, 3 PARSEL

BLOK	B.B NO	KAT	NİTELİK	MALİK	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE	ARSA PAY	ARSA PAYDA	UAVT
A	1	KULE 1. PODYUM & BODRUM KATLAR	OFİS ve İŞYERİ	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2846	2323450	2719550	1459686125
B	1	9	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2847	12100	2719550	2408254270
B	2	10	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2848	12000	2719550	2385750217
B	3	11	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2849	12200	2719550	3615116286
B	4	12	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2850	12000	2719550	3706910845
B	5	13	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2851	12200	2719550	2398349791
B	6	14	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2852	12000	2719550	1029496955
B	7	15	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2853	12200	2719550	1058600006
B	8	16	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2854	12000	2719550	2122664671
B	9	17	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2855	12200	2719550	1445886573
B	10	18	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2856	12100	2719550	3674211994
B	11	19	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2857	12400	2719550	1529286419
B	12	20	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2858	12300	2719550	2329359042
B	13	21	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2859	12500	2719550	2771245830
B	14	22	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2860	12400	2719550	1218796975
B	15	23	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2861	12800	2719550	3653515548
B	16	26	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2862	13200	2719550	1562882942
B	17	27	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2863	13500	2719550	3616314997
B	18	28	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2864	13900	2719550	2734644293
B	19	29	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2865	13900	2719550	2983936432
B	20	30	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2866	14500	2719550	2813841539
B	21	31	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2867	14900	2719550	1144396387

B	22	32	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2868	14900	2719550	2746943873
B	23	33	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2869	15300	2719550	2811142187
B	24	34	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2870	15500	2719550	1636681379
B	25	35	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2871	16100	2719550	2896039019
B	26	36	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2872	16200	2719550	1003997804
B	27	37	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2873	16700	2719550	3222427381
B	28	38	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2874	16800	2719550	1018401107
B	29	39	OFİS	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	10.10.2022	46289	29	2875	17300	2719550	2892738630

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

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

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmazlara ait imar dosyası Ümraniye Belediyesi'nde dijital ortamda incelenmiş olup yazılı imar durumu temin edilememiştir. Taşınmazların TAKBİS kayıtları Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi gerek Ümraniye Belediyesi İmar arşivi gerekse Web Tapu sisteminden yapılmıştır. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Taşınmazların Ümraniye Belediyesi İmar Arşivinde ve Web Tapu sisteminde incelenen 16.04.2015 tarihli ve 2015/472 sayılı Mimari Projesi esas alınarak değerlendirilmiştir.

Ümraniye Belediyesi İmar Arşivinde incelenen dokümanlar içerisinde A Blok için 16.04.2015 tarihli ve 15-472 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 07.06.2018 tarihli ve 18-10006 sayılı Yeniden Ruhsatı, 11.09.2018 tarihli ve 18-13134 sayılı Yenileme Ruhsatı, 20.11.2018 tarihli ve 18-18085 sayılı Yenileme Ruhsatı, 25.12.2018 tarih ve 18-20070 sayılı Yenileme Ruhsatı, 02.03.2021 tarihli ve 20-9862 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 26.07.2022 tarih ve 22-5790 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 21.07.2023 tarihli ve 94099 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı dijital olarak incelenmiştir.

A Blok'a ait 02.03.2021 tarihli ve 20/9862 sayılı Tadilat Ruhsatı'nda inşaat alanının arttırıldığı belirlenmiş olup söz konusu alanının 42.316,49 m² alanlı, Park-2 Parsel olarak belirtilen ve ruhsatın arka bölümünde "Park-2 parselin altındaki otopark katlarının imalatının Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ilgili kurum tarafından düzenlenecek yapı ruhsatlarına bağlanması uygun görülmektedir." notuna istinaden Park 2 parselinin A Blok ruhsatına bağlanmasına istinaden düzenlendiği tespit edilmiştir. **A Blok için 25.12.2023 tarihli ve 23-114488 sayılı Yapı Kullanma izin belgesinin alındığı tespit edilmiştir.**

B Blok için 16.04.2015 tarihli ve 15-472 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 07.06.2018 tarihli ve 18-10006 sayılı Tadilat Ruhsatı, 25.09.2018 tarihli ve 18-13134 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 20.11.2018 tarihli ve 18-18085 sayılı Yenileme Ruhsatı, 25.12.2018 tarihli ve 18-20070 sayılı Yenileme Ruhsatı, 02.03.2021 tarih ve 20-9862 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 26.07.2022 tarihli ve 22-5790 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı dijital ortamdaki incelenmiştir. **B Blok için 23.10.2025 tarihli ve 34-184189sayılı Yapı Kullanma izin belgesinin alındığı tespit edilmiştir.**

Tüm bloklarda kat mülkiyeti tesis edilmiştir. 3194 sayılı kanununun 21. maddesine göre ruhsata aykırı bir durum yoktur. Yeniden ruhsat alımına ihtiyaç bulunmamaktadır.

Ümraniye Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

BEP-TR sistem üzerinde yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel içerisinde bulunan B Blok için Y243425488875 Belge Numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

A BLOK RUHSAT TABLOSU								
BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
YENİ YAPI RUHSATI	16.04.2015	15-472	TİCARET	7	47	54	320.234,63 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
YENİDEN RUHSATI	07.06.2018	18-10006	TİCARET	7	47	54	320.234,63 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
YENİLEME RUHSATI	11.09.2028	18-13134	TİCARET	7	47	54	320.234,63 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
YENİLEME RUHSATI	20.11.2018	18-18085	TİCARET	7	47	54	320.234,63 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
YENİLEME RUHSATI	25.12.2018	18-20070	TİCARET	7	47	54	320.234,63 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
TADİLAT RUHSATI	02.03.2021	20-9862	TİCARET	7	47	54	362.551,12 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
TADİLAT RUHSATI	26.07.2022	22-5790	TİCARET	7	47	54	362.551,12 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	21.07.2023	94099	TİCARET	7	47	54	362.551,12 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

B BLOK RUHSAT TABLOSU								
BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
YENİ YAPI RUHSATI	16.04.2015	15-472	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
TADİLAT RUHSATI	07.06.2018	18-10006	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	25.09.2018	18-13134	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
YENİLEME RUHSATI	20.11.2018	18-18085	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
YENİLEME RUHSATI	25.12.2018	18-20070	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
TADİLAT RUHSATI	02.03.2021	20-9862	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	26.07.2022	22-5790	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TABLOSU									
BLOK	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
A	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	25.12.2023	23-114488	TİCARET	7	47	54	362.551,12 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
B	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	23.10.2025	24-184189	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

MİMARİ PROJE TABLOSU					
BLOK	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	İNŞA DURUMU
A	MİMARİ PROJE	16.04.2015	-	TİCARET	İNŞA EDİLMİŞ
B	MİMARİ PROJE	16.04.2015	-	TİCARET	İNŞA EDİLMİŞ

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

19.12.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre A Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm "OFİS VE İŞYERİ", B Blok'ta bulunan 29 adet bağımsız bölüm "OFİS" niteliğindedir. Taşınmazların tapu kayıtları ile mevcut kullanımları uyumludur. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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

TKGM Portal Sisteminde 19.12.2025 tarihinde alınan Tapu Kaydı bilgileri incelenmiştir.

Son üç yıllık dönemde gayrimenkul ile ilgili hukuki durumda bir değişiklik olmamıştır. Gayrimenkulün incelenen dosyasında taşınmazla ilgili herhangi bir yıkım ve durdurma kararı olmadığı görülmüştür.

Taşınmazlara yönelik yapılan incelemeler neticesinde taşınmaz tasarrufunu olumsuz etkileyecek herhangi bir durum görülmüştür.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 19.12.2025 tarihinde Web Tapu Sistemi'nden alınmış TAKBİS Belgeleri üzerinden incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

Beyanlar Hanesinde: (Müşterek olarak)

-A BLOK Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (16.01.2024 tarih, 2192 yevmiye)

-Yönetim Planı: 15/08/2022 (10.10.2022 tarih, 46289 yevmiye)

Eklenti Bilgileri Hanesinde:

-DEPO VE TEKNİK (Tip: Depo) (10.10.2022 tarih, 46289 yevmiye)

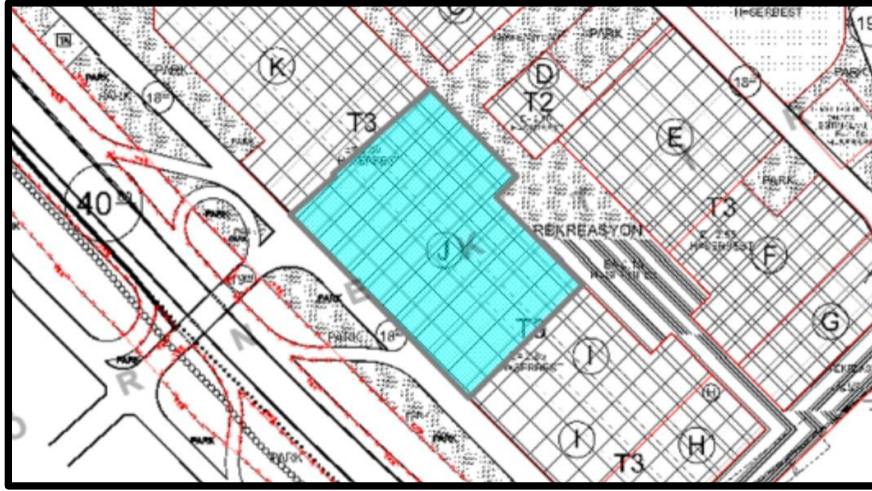
Serhler Hanesinde: (Müşterek olarak)

-0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 177,62M2 TRAFO MERKEZİ VE KABLO GEÇİŞ YERİ İÇİN 99 YILLIĞINA 0,01TL BEDELLE KİRA ŞERHİ.) (29.07.2021 tarih, 28539 yevmiye)

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

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir. Taşınmaz Ümraniye Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 19.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planına göre; **"T3 Lejantlı Ticaret"** alanında kalmakta olup Hmax: Serbest, E: 2.85 yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmaz, Metro Projesi güzergahında kalması sebebi ile uygulama öncesi İstanbul Büyükşehir Belediyesinden görüş alınması gerekliliği bulunmaktadır. T3 Ticaret Lejantına sahip alanlarda plan notlarına göre, "alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Herhangi bir terki bulunmadığı beyan edilen parsel, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.



3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

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

Değerleme konusu parselin kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı

hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazlar halihazırda Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi portföyü mülkiyetinde yer almaktadır. A ve B Bloklar için Yapı kullanma İzin Belgesi alınmış olup Cins Değişikliği yapılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının

(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," bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleri doğrultusunda "Bina" başlığı altında GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı belirlenmiştir.

(c) bendinde belirtildiği üzere "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." Denilmekte olup, konu taşınmazın takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu tespit edilmiştir.

Sonuç olarak taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde 'Bina' başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İmar kanunun 26. Maddesine istinaden yapı denetimi Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı teknik personeline üstlenilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ticari nitelikli olup, değerlendirme bu vafsa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

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

Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazların konumlu bulunduğu İstanbul Finans Merkezi (İFM), Ümraniye Finanskent Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, son yıllarda İstanbul'un en planlı, en yüksek standartlı ve kurumsal nitelikli gelişme alanlarından biri olarak öne çıkmaktadır. Bölge; Konut–Ticaret ve Konut lejantlı kullanım kararlarının hâkim olduğu, karma fonksiyonlu bir kentsel dokuya sahip olup, ulusal ve uluslararası ölçekte finans kurumlarını, büyük ölçekli holdingleri, kamu finans kuruluşlarını, prestijli konut projelerini, nitelikli ticari birimleri ve otel yatırımlarını bünyesinde barındıran geniş kapsamlı bir planlama vizyonuyla oluşturulmuştur. Söz konusu lokasyon; mimari kalite düzeyi yüksek yapılar, geniş cepheli parseller, güçlü teknik altyapı, kentsel tasarım ilkelerine uygun çevre düzenlemeleri ve kamusal kullanım açısından zengin sosyal donatı alanlarıyla birlikte, İstanbul'un modern iş ve yaşam merkezleri arasında hızla değer kazanan bir alt bölge niteliğindedir.

Bölgenin en önemli avantajlarından biri ulaşım akslarına olan yakınlığıdır. TEM Otoyolu, Kuzey Marmara bağlantıları, Ataşehir ve Ümraniye merkez akslarına erişim sağlayan ana arterler ile bölgeye hem özel araç hem servis trafiği açısından hızlı ve kesintisiz bağlantı imkânı sunulmaktadır. Ayrıca metro hatlarının bölgeye entegre olması, yakın dönemde devreye alınan yeni istasyonlar ve gelecekte planlanan raylı sistem bağlantıları sayesinde İFM, yaya erişimi ve çalışan sirkülasyonu açısından yüksek seviyede işlevsellik kazanmaktadır. Bu durum, özellikle ofis kullanıcıları ve finans kurumları için operasyonel verimlilik ve ulaşım kolaylığı açısından belirleyici bir üstünlük oluşturmakta, bölgenin kurumsal cazibe niteliğini artırmaktadır. Toplu taşıma imkânlarının genişlemesi, taşıt yükünü azaltarak trafik yoğunluğunun dengelenmesine katkı sağlamakta ve sürdürülebilir kent ulaşımı açısından olumlu bir etki yaratmaktadır.

Taşınmazların yer aldığı parseller, bölgenin planlı gelişme karakteri içerisinde düzenli geometriye sahip olup, yapılaşma koşullarının net biçimde tanımlandığı bir imar düzeni içerisinde yer almaktadır. Konut–Ticaret fonksiyonlu parsellerde emsal değerleri, kat yükseklikleri, çekme mesafeleri ve yapı yaklaşma sınırları net şekilde belirlenmiş olup, yatırım kararlarının öngörülebilirliğini artırmakta ve proje geliştirme süreçlerini kolaylaştırmaktadır. Parsel topoğrafyasının büyük ölçüde düz veya hafif eğimli olması, hem inşaat maliyetlerini optimize etmekte hem de otopark, peyzaj, servis yolları gibi yapılaşma bileşenlerinin daha verimli planlanmasına imkân vermektedir. Ayrıca bölgedeki teknik altyapı seviyesi; enerji, su, kanalizasyon, fiber internet altyapısı, güvenlik sistemleri ve çevre düzenlemeleri açısından üst seviyededir. Bu durum, özellikle yüksek kapasiteli ofis binaları ve karma proje geliştirmeleri açısından operasyonel süreklilik ve teknik güvenilirlik sağlamaktadır.

İFM ve yakın çevresi, çok katmanlı bir sosyo-ekonomik yapı arz etmekte olup, bölgedeki gayrimenkul değerlerini belirleyen en önemli unsurlardan biri prestijli ve sürdürülebilir bir yaşam–çalışma merkezinin oluşturulmuş olmasıdır. Ofis blokları, ticari alanlar, oteller ve yüksek standartlı konut projeleri ile bütünleşmiş bir alt bölge yapısı, hem yatırımcı hem kullanıcı nezdinde güçlü bir talep istikrarı yaratmaktadır. Bununla birlikte bölgede yer alan kamusal alanlar, sosyal donatılar, rekreasyon alanları, eğitim ve sağlık birimleri, yürünebilir sokak düzenlemeleri ve kamusal meydan kullanımları, alanın yaşam kalitesini yükseltmektedir. Yaya akışının kontrollü, ticari aksların düzenli ve fonksiyonların birbirine uyumlu biçimde konumlandırılmış olması, bölgenin modern bir finans–iş merkezi olarak kimliğini güçlendirmektedir.

Tüm bu özellikler bir araya geldiğinde İstanbul Finans Merkezi; yüksek nitelikli yapılaşma, ulaşım erişilebilirliği, kurumsal yoğunlaşma, düzenli imar planlaması, güçlü teknik altyapı ve prestijli çevresel faktörlerle birlikte taşınmazların değerini doğrudan ve olumlu yönde etkileyen bir üst ölçekli kentsel merkez niteliği taşımaktadır.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2024 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticarete belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme kaybetmiştir. 2024 yılında başta Avrupa Merkez Bankası (ECB) ve ABD Merkez Bankası (Fed) olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankaları büyüme ve enflasyon dinamiklerini dikkate alarak politika faizlerinde indirim döngüsüne başlamıştır. Diğer taraftan gelişmekte olan ülke merkez bankaları temkinli

yaklaşımını sürdürmüştür. Özellikle yılın son çeyreğinde ABD’de seçim süreci kaynaklı politika belirsizliği küresel iktisadi faaliyette belirleyici bir unsur olmuştur.

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

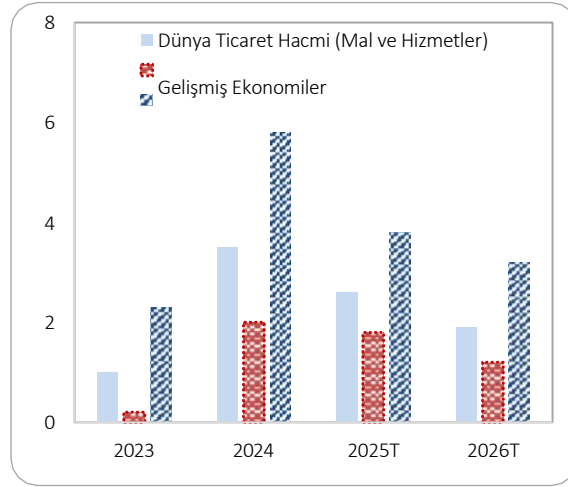
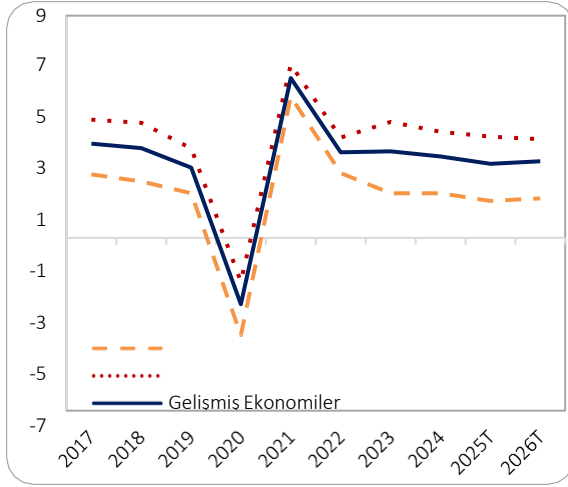
Finansal koşullar 2025 yılının ilk yarısında görece iyileşmiş, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları canlanmıştır. Bu olumlu tabloya rağmen, özellikle ABD’nin uygulamayı planladığı ilave tarifelerin ertelenmesiyle ticaret politikası belirsizlikleri artmış, küresel büyüme ve ticaret üzerindeki riskler varlığını korumuştur. 2022 yılında zirveye ulaşan küresel enflasyona karşı alınan tedbirlerle belirli kazanımlar sağlanmışken fiyat artışlarındaki düşüş süreci son dönemde yavaş 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.



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

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

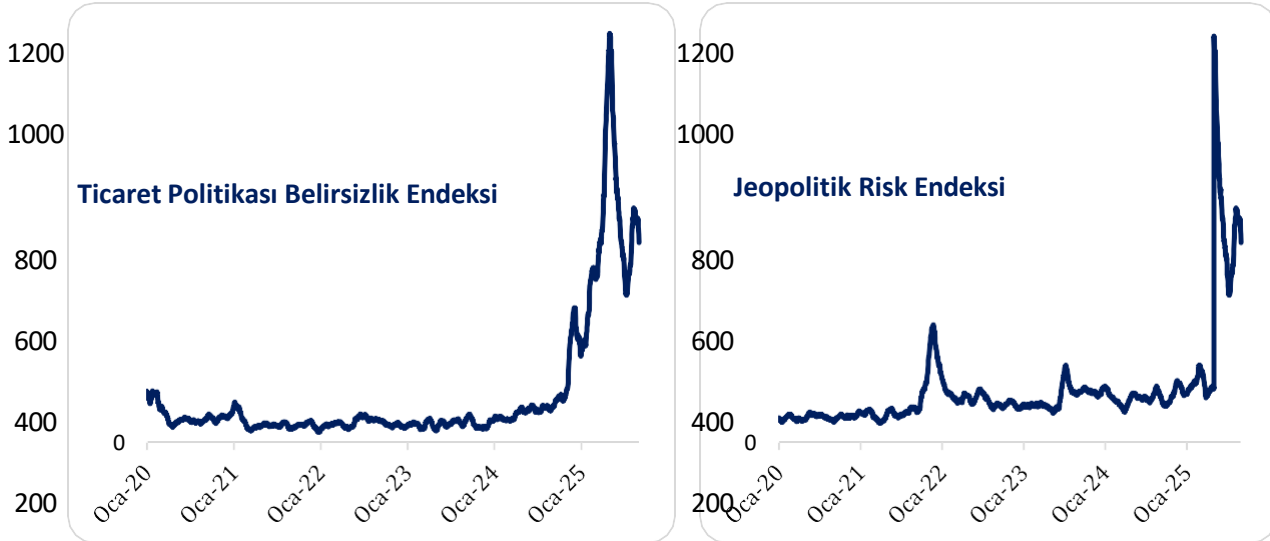
2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş 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 2: 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 ülkelerde ise faiz indirimlerine dair adımlar büyük ölçüde sınırlı kalmıştır. Mevcut sıkı finansal koşullar ve politika belirsizlikleri altında, küresel enflasyonun 2024 yılına göre düşüş göstereceği ancak bazı ekonomilerde hedeflerin üzerinde kalmayı sürdüreceği öngörülmektedir. IMF'nin 2025 yılı tahminine göre enflasyonun gelişmiş ekonomilerde yüzde 2,5 ve yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,4 olması öngörülmektedir. Küresel enflasyonun ise 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 4,2 ve yüzde 3,6 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve ekonomi politikası belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı hâlen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda 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 Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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

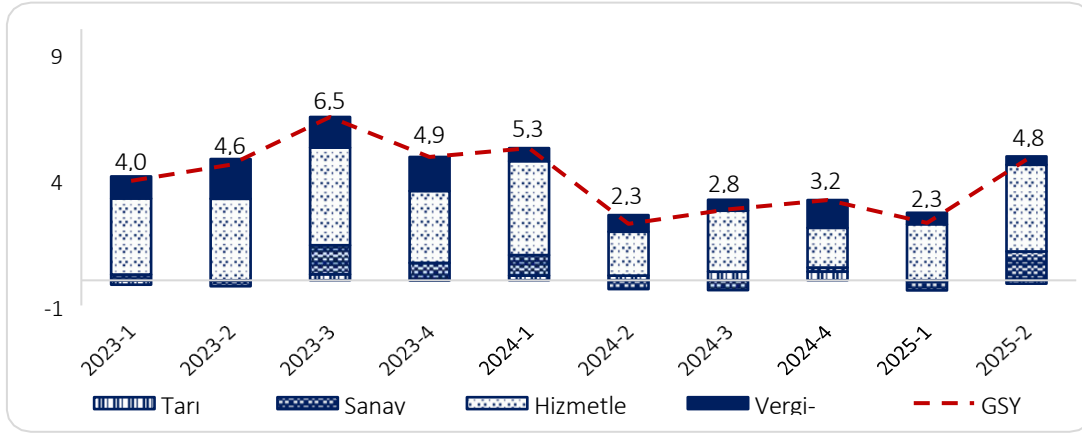
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ilk yarısında ılımlı bir performans sergileyerek yıllık bazda yüzde 3,7 oranında büyümüştür. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü sıkı politikalara rağmen milli gelire sınırlı 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 lokomotifine olmaya devam etmiştir. Sanayi sektörü ise yüzde 0,6 oranında sınırlı bir daralma kaydetmiş ve büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektöründe büyüme 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 büyümeye kaydederek bir miktar ivme kazanmıştır. Bu dönemde sanayi sektörü yüzde 6,1 oranında artış kaydederek büyümeye yüzde 1,2 puan katkıda bulunurken, inşaat dâhil hizmetler sektörü katma değeri yüzde 5,2 oranında artarak büyümeye 3,4 puan katkı sunmuştur. Tarım sektörü ise baz etkisi ve olumsuz iklim koşulları nedeniyle yüzde 3,5'lik daralma ile büyümeye 0,1 puan negatif katkıda bulunmuştur. Böylece, 2025 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir.

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



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

2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan 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.

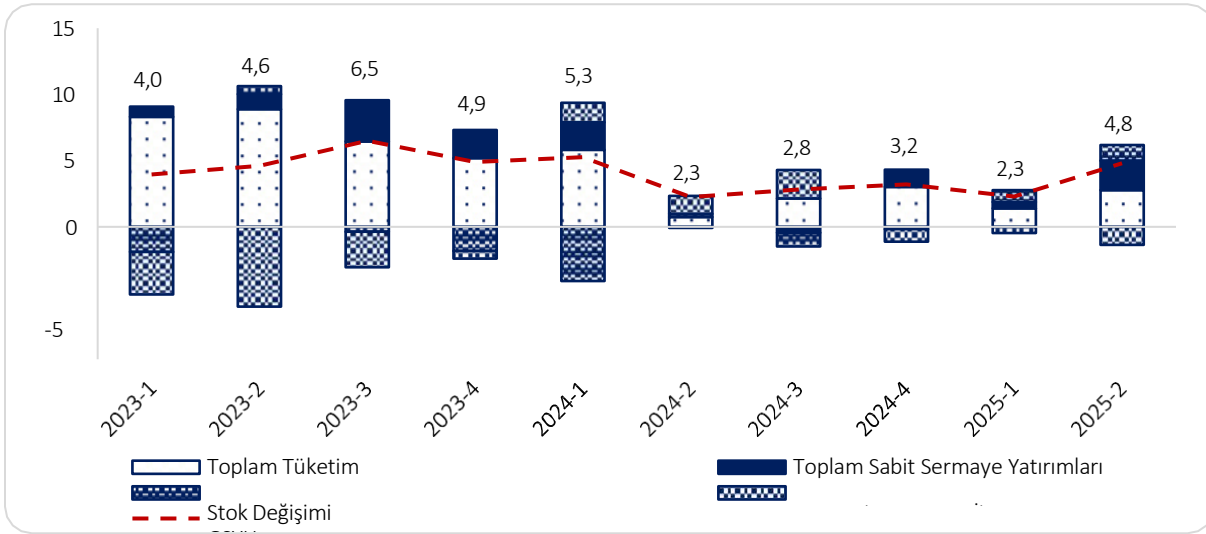
2024 yılının ikinci yarısında ise özel tüketim, ilk yarıya kıyasla bir miktar ivme kaybetmiş, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,0 oranında artarak büyümeye 2,7 puan katkı sunmuştur. Kamu tüketimi aynı dönemde yüzde 1,1 oranında azalarak ekonomik büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. 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 4: 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.

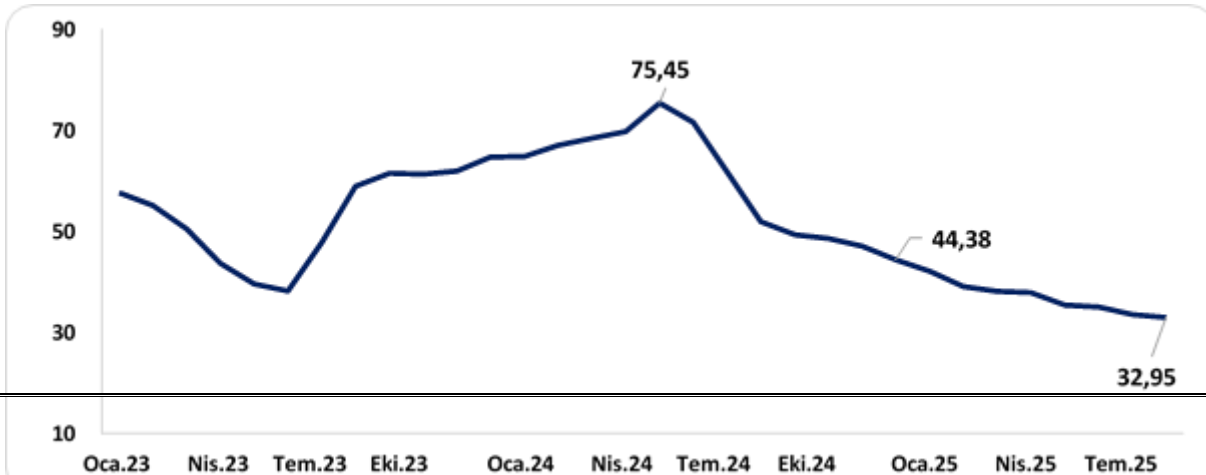
Parasal koşullardaki sıkılaşmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 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 6: 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, makroihtiyati tedbirlerin yanı sıra sıkı finansal koşulların etkisiyle yıl başından itibaren dengelenme süreci gözlenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

düşerek yüzde 9,7'ye gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ortalaması yüzde 46,6, gelişmiş ülkelerin ortalaması ise yüzde 67,0 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☒	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2015	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit cam giydirme	
Su Deposu-Hid.	Şebeke	Çatı Tipi	Teras çatı	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

Ana gayrimenkul; 27.195,50 m² yüzölçümüne sahip 3328 ada 3 parsel komşu parseller ile İstanbul Finans Merkezi projesini oluşturmaktadır. Değerleme konusu parsel İstanbul Finans Merkezi projesi içinde kalmakta olup komşu parsellerinde benzer nitelikte prestijli yapıların inşaatı devam etmektedir. Değerleme konusu parsel üzerinde iki adet blok bulunmakta olup söz konusu bloklar A ve B olarak isimlendirilmiştir. A Blok (Kule 1) projesine göre 7 bodrum + zemin + 46 normal kat

olmak üzere toplam 54 katlıdır. A Blok 1 adet " Ofis Ve İşyeri" nitelikli bir adet bağımsız bölümden oluşmakta olup proje toplam inşaat alanı olarak 328.940,44 m² alana sahiptir. B Blok (Kule 2) 7 bodrum + zemin + 40 normal kat olmak üzere toplam 48 katlıdır. B Blok 29 adet " Ofis" nitelikli bağımsız bölümden oluşmakta olup proje toplam inşaat alanı olarak 59.728,19 m² alana sahiptir. Parselde "Park-2" olarak tanımlanan alanın kullanım alanı ise 42.316,49 m²'dir.

Değerleme konusu A Blok projesine göre 7 adet bodrum, zemin, 1.asma ve 8 adet normal kat (Podyum Katı) dahil olmak üzere B Blok ile birleşik olarak inşa edilmiştir. Bloğun tamamı 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ayrıca projesine göre Podyum zemin, Podyum 1, Podyum 2 ve Podyum 3. Katlarda toplam 21 adet dükkan, 4 adet kiosk olmak üzere yaklaşık toplam 9.386,80 m² kullanım alanlı Ticari birimler bulunmaktadır. Söz konusu ticari bölümlerden Podyum 1.katta bulunan ve yaklaşık toplam 531 m²'lik bölümü IFM Ziraat Bankası Şubesi olarak faaliyet göstermekte olup diğer alanlar boş olup mevcutta Shell-Core şeklindedir. Zemin kat bölümünde bulunan taşınmazlar komşu parsellerin de kullanım alanları bulunan ve AVM olması planlanan kapalı bölüm içinde bulunmaktadır. Podyum 1.katta bulunan taşınmazlar ise komşu parsellerin de kullanım alanları bulunan ve açık hava bölümünde bulunmaktadır.

Değerleme konusu B Blok projesin göre 7 adet bodrum, zemin, 1.asma ve 8 adet normal kat (Podyum Katı) dahil olmak üzere A Blok ile birleşik olarak inşa edilmiştir. 9.Normal kattan başlayarak 24 ve 25. normal katlar hariç 39. normal kat dahil olmak üzere her bir katta 1'er adet ofis bulunmaktadır. Bloğun tamamı 29 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

B Blok'ta bulunan 29 adet 'Ofis' nitelikli bağımsız bölümün kat ve alan bilgileri "Değerleme Tablosu"nda detaylandırılmıştır.

TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)		
KAT	BRÜT ALAN (m ²)	
	A BLOK	B BLOK
7. Bodrum	27.160,35 m ²	0,00 m ²
6. Bodrum	22.922,28 m ²	0,00 m ²
5. Bodrum	27.049,40 m ²	0,00 m ²
4. Bodrum	24.854,78 m ²	0,00 m ²
3. Bodrum	24.115,86 m ²	0,00 m ²
2. Bodrum	24.183,33 m ²	0,00 m ²
1. Bodrum	19.116,90 m ²	0,00 m ²
Zemin	22.423,54 m ²	0,00 m ²
1	16.992,15 m ²	0,00 m ²
Asma Kat	1.369,43 m ²	0,00 m ²
2	3.593,62 m ²	0,00 m ²
3	6.013,64 m ²	0,00 m ²
4	4.489,56 m ²	0,00 m ²
5	8.066,60 m ²	0,00 m ²
6	8.042,53 m ²	0,00 m ²
7	6.478,33 m ²	0,00 m ²
8	8.166,51 m ²	0,00 m ²
9	1.780,01 m ²	1.741,20 m ²
10	1.771,76 m ²	1.735,74 m ²
11	1.746,01 m ²	1.712,77 m ²
12	1.759,82 m ²	1.729,36 m ²
13	1.737,33 m ²	1.709,65 m ²
14	1.753,93 m ²	1.729,03 m ²
15	1.734,45 m ²	1.712,34 m ²
16	1.754,06 m ²	1.734,73 m ²
17	1.737,38 m ²	1.720,84 m ²
18	1.760,24 m ²	1.746,48 m ²
19	1.746,15 m ²	1.735,17 m ²
20	1.772,51 m ²	1.764,30 m ²
21	1.760,80 m ²	1.755,38 m ²
22	1.790,92 m ²	1.788,28 m ²
23	1.781,43 m ²	1.781,57 m ²
24	1.815,58 m ²	1.818,51 m ²
25	1.817,13 m ²	1.138,75 m ²
26	1.846,61 m ²	1.855,10 m ²
27	1.850,04 m ²	1.861,31 m ²
28	1.880,86 m ²	1.898,21 m ²

29	1.163,14 m ²	1.906,17 m ²
30	1.928,39 m ²	1.948,01 m ²
31	1.935,18 m ²	1.957,36 m ²
32	1.979,53 m ²	2.004,71 m ²
33	1.987,81 m ²	2.015,77 m ²
34	2.037,78 m ²	2.068,53 m ²
35	2.056,46 m ²	2.089,99 m ²
36	2.103,42 m ²	2.139,74 m ²
37	2.123,41 m ²	2.162,51 m ²
38	2.176,73 m ²	2.218,61 m ²
39	2.197,95 m ²	2.242,61 m ²
40	2.258,02 m ²	2.305,46 m ²
41	2.289,42 m ²	0,00 m ²
42	2.347,63 m ²	0,00 m ²
43	2.380,15 m ²	0,00 m ²
44	2.445,92 m ²	0,00 m ²
45	2.479,47 m ²	0,00 m ²
46	2.414,20 m ²	0,00 m ²
BLOK ALAN (m²)	328.940,44 m²	59.728,19 m²
TOPLAM ALAN (m²)	388.668,63 m²	

PROJE BRÜT BAĞIMSIZ BÖLÜM VE KAT ALANLARI TABLOSU

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	KAT BRÜT ALANI	ORTAK ALANDAN GELEN PAY	TOPLAM	RUHSATA EK PARK ALANI	PROJE BRÜT ALAN
A	1	KULE 1	328.940,44 m ²	-	328.940,44 m ²	42.316,49	320.234,83 m ²
B	1	9	1.741,20 m ²	160,76 m ²	1.901,96 m ²	-	1.291,30 m ²
B	2	10	1.735,74 m ²	159,44 m ²	1.895,18 m ²	-	1.285,80 m ²
B	3	11	1.712,77 m ²	162,09 m ²	1.874,86 m ²	-	1.263,00 m ²
B	4	12	1.729,36 m ²	159,44 m ²	1.888,80 m ²	-	1.279,40 m ²
B	5	13	1.709,65 m ²	162,09 m ²	1.871,74 m ²	-	1.259,80 m ²
B	6	14	1.729,03 m ²	159,44 m ²	1.888,47 m ²	-	1.279,10 m ²
B	7	15	1.712,34 m ²	162,09 m ²	1.874,43 m ²	-	1.262,50 m ²
B	8	16	1.734,73 m ²	159,44 m ²	1.894,17 m ²	-	1.284,80 m ²
B	9	17	1.720,84 m ²	162,09 m ²	1.882,93 m ²	-	1.271,00 m ²
B	10	18	1.746,48 m ²	160,76 m ²	1.907,24 m ²	-	1.296,50 m ²
B	11	19	1.735,17 m ²	164,75 m ²	1.899,92 m ²	-	1.285,40 m ²
B	12	20	1.764,30 m ²	163,42 m ²	1.927,72 m ²	-	1.323,60 m ²
B	13	21	1.755,38 m ²	166,08 m ²	1.921,46 m ²	-	1.314,80 m ²
B	14	22	1.788,28 m ²	164,75 m ²	1.953,03 m ²	-	1.347,60 m ²
B	15	23	1.781,57 m ²	170,07 m ²	1.951,64 m ²	-	1.341,00 m ²
B	16	26	1.855,10 m ²	175,38 m ²	2.030,48 m ²	-	1.414,40 m ²
B	17	27	1.861,31 m ²	179,37 m ²	2.040,68 m ²	-	1.420,80 m ²
B	18	28	1.898,21 m ²	184,68 m ²	2.082,89 m ²	-	1.457,60 m ²
B	19	29	1.906,17 m ²	184,68 m ²	2.090,85 m ²	-	1.465,70 m ²
B	20	30	1.948,01 m ²	192,65 m ²	2.140,66 m ²	-	1.567,30 m ²
B	21	31	1.957,36 m ²	197,97 m ²	2.155,33 m ²	-	1.577,10 m ²
B	22	32	2.004,71 m ²	197,97 m ²	2.202,68 m ²	-	1.624,10 m ²
B	23	33	2.015,77 m ²	203,28 m ²	2.219,05 m ²	-	1.635,30 m ²
B	24	34	2.068,53 m ²	205,94 m ²	2.274,47 m ²	-	2.073,00 m ²
B	25	35	2.089,99 m ²	213,91 m ²	2.303,90 m ²	-	1.709,60 m ²
B	26	36	2.139,74 m ²	215,24 m ²	2.354,98 m ²	-	1.759,20 m ²
B	27	37	2.162,51 m ²	221,88 m ²	2.384,39 m ²	-	1.782,20 m ²
B	28	38	2.218,61 m ²	223,21 m ²	2.441,82 m ²	-	1.838,20 m ²
B	29	39	2.242,61 m ²	229,85 m ²	2.472,46 m ²	-	1.862,40 m ²
					388.668,63 m²	42.316,49 m²	362.807,33 m²

*Toplam brüt Alan hesaplanırken B blok 24, 25 ve 40. Kat alanları B bloktaki bağımsız bölümlere arsa payları oranında dağıtılmıştır. A Blok Park-2 alanı A Blok 1 numaralı bağımsız bölümün değerine yapı maliyeti olarak eklenmiş olup brüt alan hesabına dahil edilmemiştir.

A BLOK'A AİT DÜKKAN BİRİMLERİNİN ALANLARI			
No	Kot	Shopmix No	Kiralanabilir Brüt Mağaza Alanı (m ²)
1	77.00	123	807,09 m ²
2	77.00	123-A	824,02 m ²
3	77.00	123-B	424,77 m ²

4	77.00	125	616,94 m ²
5	77.00	129	238,31 m ²
6	77.00	132	40,56 m ²
7	77.00	133	234,28 m ²
8	77.00	135	595,36 m ²
		135A	193,31 m ²
9	77.00	136-135B	310,62 m ²
10	77.00	136A	47,68 m ²
11	77.00	136B	67,49 m ²
12	77.00	136C	126,87 m ²
15	77.00	138	86,39 m ²
16	77.00	139-140	289,49 m ²
17	83.90	251	108,24 m ²
18	83.90	252	79,29 m ²
19	83.90	253	121,18 m ²
20	83.90	254	358,82 m ²
21	83.90	254B	51,12 m ²
22	83.90	249	783,03 m ²
23	89.90	249B	1.542,69 m ²
24	95.60	249C	1.439,25 m ²
TOPLAM			9.386,80 m²

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: A Blok:54, B Blok:48
Yapı Sınıfı	: V/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: A Blok 25.12.2023 tarihli ve 23-114488 sayılı : B Blok 23.10.2025 tarihli ve 24-184189 sayılı
Yaşı	: 10
Malzeme Durumu	: Lüks
İşçilik Durumu	: Lüks
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- İstanbul Finans Merkezinde yer alması
- Bölgenin tercih edilen ve prestijli bir bölgede bulunması
- Ticaretin ve alışveriş merkezlerinin yoğun olduğu yerde olması
- Ana ulaşım bağlantılarına yakın olması

Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	ARSA ALANI (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Metropolist Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 99.108,08 m² arsa alanlı ve 8.700 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 1.600.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 1.250.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	1.600.000.000 ₺	1.250.000.000 ₺	8.700 m²	99.108,08 m²	143.678,16 ₺/m²
	0536 494 26 91						
2	Oğuzhan Gedik Real Estate Management	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 99.108,08 m² arsa alanlı ve 9.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 1.900.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 1.350.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	1.900.000.000 ₺	1.350.000.000 ₺	9.000 m²	99.108,08 m²	150.000,00 ₺/m²
	0538 208 13 71						
3	Remax Abc	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 426 m² arsa alanlı ve 2.200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 300.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 280.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	300.000.000 ₺	280.000.000 ₺	2.200 m²	426,00 m²	127.272,73 ₺/m²
	0532 604 63 93						
4	Cevahir Donat	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 1.350 m² arsa alanlı ve 12.000 m² kullanım alanlı	1.200.000.000 ₺	1.050.000.000 ₺	12.000 m²	1.350,00 m²	87.500,00 ₺/m²
	0531 397 20 72						

	olduğu beyan edilen bina 1.200.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 1.050.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.					
--	--	--	--	--	--	--

BİNA EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA
İLANA VEREN KİŞİ	Metropolist Gayrimenkul	Oğuzhan Gedik Real Estate Management	Remax Abc	Cevahir Donat
İLANA VEREN TELEFON NO	0536 494 26 91	0538 208 13 71	0532 604 63 93	0531 397 20 72
SATIŞ FİYATI (₺)	1.600.000.000 ₺	1.900.000.000 ₺	300.000.000 ₺	1.200.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	21,88%	28,95%	6,67%	12,50%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	1.250.000.000 ₺	1.350.000.000 ₺	280.000.000 ₺	1.050.000.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	8.700,00 m²	9.000,00 m²	2.200,00 m²	12.000,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/ m²)	143.678,16 ₺/m²	150.000,00 ₺/m²	127.272,73 ₺/m²	87.500,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	-15%	-15%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	10%	10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	-5%	-5%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/ m²)	143.678,16 ₺/m²	150.000,00 ₺/m²	120.909,09 ₺/m²	83.125,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/ m²)	124.428,06 ₺/m²			

SATILIK OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLÂN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/ m²)
1	İstanbul Kentsel Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Metropol İstanbul projesi içinde 10. katta, 155 m² olduğu beyan edilen ancak 105 m² olduğu düşünülen 2+1 ofis 26.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 24.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	26.000.000 ₺	24.000.000 ₺	105,00 m²	228.571,43 ₺/m²
	0532 500 05 20					
2	Akg Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Alize Tower projesi içinde 13. Katta, 97 m² olduğu beyan edilen ancak 60 m² olduğu düşünülen 1+1 ofis 13.250.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 12.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	13.250.000 ₺	12.500.000 ₺	60,00 m²	208.333,33 ₺/m²
	0534 584 50 50					
3	Favos Danışmanlık	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Alize Tower projesi içinde 7. Katta, 62 m² olduğu beyan edilen ancak 35 m² olduğu düşünülen 1+0 ofis 9.500.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 8.250.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	9.500.000 ₺	8.250.000 ₺	35,00 m²	235.714,29 ₺/m²
	0532 453 71 50					
4	İremworld Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan FinansPark projesi içinde 1. Katta, 63 m² olduğu beyan edilen ancak 36 m² olduğu düşünülen 1+0 ofis 7.300.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 6.900.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	7.300.000 ₺	6.900.000 ₺	36,00 m²	191.666,67 ₺/m²
	0535 714 74 96					

SATILIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS

İLANA VEREN KİŞİ	İstanbul Kentsel Gayrimenkul	Akg Gayrimenkul	Favos Danışmanlık	İremworld Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 500 05 20	0534 584 50 50	0532 453 71 50	0535 714 74 96
DAİRE TİPİ	1+0	1+1	1+0	1+0
SATIŞ FİYATI (₺)	26.000.000 ₺	13.250.000 ₺	9.500.000 ₺	7.300.000 ₺
PAZARLIK ORANI	7,69%	5,66%	13,16%	5,48%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	24.000.000 ₺	12.500.000 ₺	8.250.000 ₺	6.900.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	105,00 m²	60,00 m²	35,00 m²	36,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	228.571,43 ₺/m²	208.333,33 ₺/m²	235.714,29 ₺/m²	191.666,67 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	-10%	-10%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	-10%	-10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	228.571,43 ₺/m²	208.333,33 ₺/m²	212.142,86 ₺/m²	172.500,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	205.386,90 ₺/m²			

KİRALIK OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLÂN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRA FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Metropolist Gayrimenkul 0536 494 26 91	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Avrupa Office projesi içinde 16. katta, 750 m² olduğu beyan edilen ancak 620 m² alanlı olduğu düşünülen tam kat ofis 1.160.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 1.100.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	1.160.000 ₺	1.100.000 ₺	620,00 m²	1.774,19 ₺/m²
2	Vision Real Estate 0532 236 95 15	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Metropol İstanbul projesi içinde 15. katta, 46 m² olduğu beyan edilen ancak 28 m² olduğu düşünülen 1+0 ofis 48.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 45.500,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	48.000 ₺	45.500 ₺	28,00 m²	1.625,00 ₺/m²
3	Metropolist Gayrimenkul 0536 494 29 61	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Metropol İstanbul projesi içinde 17. katta, 500 m² olduğu beyan edilen ancak 420 m² alanlı olduğu düşünülen tam kat ofis 625.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 600.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	625.000 ₺	600.000 ₺	420,00 m²	1.428,57 ₺/m²
4	Hüryap Ataşehir 0533 343 65 65	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Metropol İstanbul projesi içinde giriş katta, 165 m² olduğu beyan edilen ancak 135 m² olduğu düşünülen 4+1 ofis 240.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 230.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	240.000 ₺	230.000 ₺	135,00 m²	1.703,70 ₺/m²

KİRALIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Metropolist Gayrimenkul	Vision Real Estate	Metropolist Gayrimenkul	Hüryap Ataşehir
İLANA VEREN TELEFON NO	0535 714 74 96	0536 494 26 91	0532 236 95 15	0536 494 29 61

OFİS TİPİ	4+1	1+1	3+1	2+1
KİRA FİYATI (₺)	1.160.000 ₺	48.000 ₺	625.000 ₺	240.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	4%	4%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	1.100.000 ₺	45.500 ₺	600.000 ₺	230.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	620,00 m ²	28,00 m ²	420,00 m ²	135,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.774,19 ₺/m ²	1.625,00 ₺/m ²	1.428,57 ₺/m ²	1.703,70 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	ÇOK BAKIMSIZ	ÇOK BAKIMSIZ	ÇOK BAKIMSIZ	ÇOK BAKIMSIZ
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	30%	30%	30%	30%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	30%	30%	30%	30%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	2.306,45 ₺/m ²	2.112,50 ₺/m ²	1.857,14 ₺/m ²	2.214,81 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	2.122,73 ₺/m ²			

SATILIK DÜKKAN EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	İremworld Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan FinansPark projesi içinde 70 m ² olduğu beyan edilen 2 bölümlü dükkan 15.900.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 14.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	15.900.000 ₺	14.500.000 ₺	70,00 m ²	207.142,86 ₺/m ²
	0533 454 73 16					
2	Astek Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan Finans Park projesi içinde 137 m ² olduğu beyan edilen tek bölümlü dükkan 59.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 56.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	59.000.000 ₺	56.500.000 ₺	137,00 m ²	412.408,76 ₺/m ²
	0533 708 79 80					
3	Finans Şehir Expert	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan Times Rezidans projesi içinde 182 m ² olduğu beyan edilen tek bölümlü dükkan 128.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 105.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	128.000.000 ₺	105.000.000 ₺	182,00 m ²	576.923,08 ₺/m ²
	0507 530 27 11					
4	Ataşehir Asedas Emlak	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan Finans Park projesi içinde 145 m ² olduğu beyan edilen 2 bölümlü dükkan 47.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 42.700.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	47.000.000 ₺	42.700.000 ₺	145,00 m ²	294.482,76 ₺/m ²
	0549 455 15 00					

SATILIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	İremworld Gayrimenkul	Astek Gayrimenkul	Finans Şehir Expert	Ataşehir Asedas Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0533 454 73 16	0533 708 79 80	0507 530 27 11	0549 455 15 00
DÜKKAN TİPİ	DEPOLU	TEK KAT	TEK KAT	DEPOLU
SATIŞ FİYATI (₺)	15.900.000 ₺	59.000.000 ₺	128.000.000 ₺	47.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	9.66%	4.42%	21.90%	10.07%

PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	14.500.000 ₺	56.500.000 ₺	105.000.000 ₺	42.700.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	70,00 m ²	137,00 m ²	182,00 m ²	145,00 m ²
DEPO ALANI (m ²) (1/5)	35,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	61,00 m ²
ZEMİN KAT ALANI (m ²) (1/1)	35,00 m ²	137,00 m ²	182,00 m ²	84,00 m ²
ASMA KAT ALANI (m ²) (1/3)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
BAHÇE ALANI (1/2)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	42,00 m ²	137,00 m ²	182,00 m ²	96,20 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	345.238,10 ₺/m ²	412.408,76 ₺/m ²	576.923,08 ₺/m ²	443.866,94 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	ÇOK BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	20%	5%	5%	5%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	20%	5%	5%	5%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	414.285,71 ₺/m ²	433.029,20 ₺/m ²	605.769,23 ₺/m ²	466.060,29 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	479.786,11 ₺/m ²			

KİRALIK DÜKKAN EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRA FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Remax Arge	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Simpaş Finans kent projesi içinde 160 m ² olduğu beyan edilen 3 bölümlü dükkan 125.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 120.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	125.000 ₺	120.000 ₺	160,00 m ²	750,00 ₺/m ²
	0532 352 23 66					
2	Finans Şehir Expert	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan Times Rezidans projesi içinde 75 m ² olduğu beyan edilen tek bölümlü dükkan 150.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 140.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	150.000 ₺	140.000 ₺	75,00 m ²	1.866,67 ₺/m ²
	0539 273 07 96					
3	İremworld Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ataşehir Finansmerkezi Sarhan Projesi içinde 2 bölümlü ve 296 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 252.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 235.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	252.000 ₺	235.000 ₺	296,00 m ²	793,92 ₺/m ²
	0533 454 73 16					
4	Kandıra Yıldız Emlak	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Nidakule Ataşehir Projesi içinde 13 bölümlü ve 650 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 750.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 725.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	750.000 ₺	725.000 ₺	650,00 m ²	1.115,38 ₺/m ²
	0530 797 34 54					

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Arge	Finans Şehir Expert	İremworld Gayrimenkul	Kandıra Yıldız Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 352 23 66	0539 273 07 96	0533 454 73 16	0530 797 34 54
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT
KİRA FİYATI (₺)	125.000 ₺	150.000 ₺	252.000 ₺	750.000 ₺
PAZARLIK ORANI	4%	7%	7%	3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	120.000 ₺	140.000 ₺	235.000 ₺	725.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	160,00 m ²	75,00 m ²	296,00 m ²	650,00 m ²
DEPO ALANI (m ²) (1/5)	64,00 m ²	0,00 m ²	110,00 m ²	60,00 m ²

ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	64,00 m ²	75,00 m ²	108,00 m ²	390,00 m ²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	32,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	150,00 m ²
BAHÇE ALANI (1/2)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	87,47 m ²	75,00 m ²	130,00 m ²	452,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	1.371,95 ₺/m ²	1.866,67 ₺/m ²	1.807,69 ₺/m ²	1.603,98 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	ÇOK BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	25%	10%	15%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BÜYÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	10%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	10%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	SEYREK	SEYREK	SEYREK	SEYREK
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	10%	10%	10%	10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	35%	20%	25%	30%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	1.852,13 ₺/m ²	2.240,00 ₺/m ²	2.259,62 ₺/m ²	2.085,18 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	2.109,23 ₺/m²			

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

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazların toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan "kapitalizasyon oranı" na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

Dükkanlar için amorti süresi beklentilerinin 14-15 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%6,67 olabileceği kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Gelir yöntemine göre taşınmazların değeri hesaplanırken kiralanabilir alan üzerinden taşınmazların toplam kirası hesaplanıp, taşınmazların toplam aylık kirası üzerinden toplam değere ulaşılmıştır.

Gelir yöntemine göre taşınmazların toplam değeri;

Kira birim fiyat farklılığında;

- Tipleri ve büyüklükleri,
- Sahip oldukları manzara,
- Bulundukları blok konumları,
- Bulundukları kat,
- Ünite niteliği,

-Cephe sayıları ve yönleri,

-Konum,

Özellikleri dikkate alınarak, pazar araştırması ile belirlenen taban kira değerleri üzerinden şerefiyeli kira değerleri hesaplanmıştır.

Kule 1 ve Kule 2; 7, ..., 1. Bodrum kat kiralanabilir alan kiralının aylık kiralari; Park-2, bodrum zemin ve 1. normal normal katlarda yer alan oditoryum ve 8. normal kat ve 46. normal kat teras alanlarının kira değerine etkileri, Kule 1 Zemin, 1, ..., 28, ..., 45. Katlara, Kule 2 zemin, 1, ..., 8. Katlara kiralanabilir alanları oranında şerefiye olarak dağıtılmıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerleme konusu parsel üzerinde proje ve ruhsatları onaylı, kat irtifakı kurulmuş yapılar olması sebebiyle mimari projesindeki alanlar ve yapılaşma koşulları-imar şartları dikkate alınarak proje geliştirme çalışması yapılmıştır.

- Taşınmazın tamamından satış geliri elde edileceği kabulü ile proje geliştirme yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar sonucunda, emsaller göz önüne alınarak, taşınmaza benzer ticari nitelikli iş merkezlerinde konumlu binaların m² birim değeri için 220.000 ₺/m² takdir edilmiştir.
- İndirgeme oranının yıllık %24,00 olacağı ve inşaatın 50 ayda tamamlanacağı ve satılacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın satılabilir alanlar için 80.000,00 ₺/m² ve ortak alanlar için 35.000 ₺/m² yapı maliyeti dikkate alınmıştır. Arsa birim fiyatı 775.000 ₺/m² olarak tespit edilmiştir.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın kat irtifakı kurulmuş olup, imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

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

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

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

Taşınmazlar halihazırda Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi portföyü mülkiyetinde yer almaktadır. A ve B Bloklar için Yapı kullanma İzin Belgesi alınmış olup Cins Değişikliği yapılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının

(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," bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleri doğrultusunda "Bina" başlığı altında GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı belirlenmiştir.

(c) bendinde belirtildiği üzere "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." Denilmekte olup, konu taşınmazın takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu tespit edilmiştir.

Sonuç olarak taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde 'Bina' başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Bölüm 6

SONUÇ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

6. SONUÇ**6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parselde önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır. Alternatif olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” kullanılmış olup nihai değere “Maliyet Yaklaşımı” ve “Emsal Karşılaştırma” ile ulaşılmıştır. Taşınmazın satış kabiliyeti “SATILABİLİR” durumdadır. Taşınmazlardan bazılarında kira değeri takdir müşteri bilgisi dahilinde takdir edilmemiştir. Kira takdir edilmeyen bağımsız bölümlerin kiralama süreci İFM A.Ş. tarafından sağlanmaktadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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

Emsal analizlerinde elde edilen m² birim değerler, piyasa seviyesini gösteren referans niteliğinde olup, nihai değer takdirinde kullanılan m² birim değer ise bu verilerin konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, kullanım fonksiyonu, talep-arz koşulları, pazarlık payı gibi unsurlar dikkate alınarak düzeltilmiş ve normalize edilmiş halidir. Bu nedenle emsal birim değerleri ile nihai takdirde kullanılan m² birim değerlerin birebir örtüşmemesi olağan olup, değerlerin birbirine yakın çıkması yapılan uyarlamaların piyasa verileriyle uyumlu olduğunu göstermektedir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (A BLOK + B BLOK + A BLOK DÜKKAN (SHELL-CORE))	
A BLOK TOPLAM DEĞERİ (₺)	50.069.808.386,50 ₺
B BLOK TOPLAM DEĞERİ (₺)	8.610.433.937,50 ₺
A BLOK DÜKKAN SHELL-CORE DEĞERİ (₺)	2.682.319.551,00 ₺
TOPLAM DEĞERİ (₺)	61.362.561.875,00 ₺
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (A BLOK + B BLOK + A BLOK DÜKKAN (FIT OUT))	
A BLOK TOPLAM DEĞERİ (₺)	50.069.808.386,50 ₺
B BLOK TOPLAM DEĞERİ (₺)	8.610.433.937,50 ₺
A BLOK DÜKKAN FIT OUT DEĞERİ (₺)	3.350.313.740,00 ₺
TOPLAM DEĞERİ (₺)	62.030.556.064,00 ₺

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmaları sonucunda; benzer nitelikli taşınmazlara ait kapitalizasyon oranlarının genellikle %6,00 - %6,50 civarında gerçekleştiği tespit edilmiştir. Bölgenin ulaşım olanakları, altyapı durumu, sosyo-ekonomik yapısı, kiralama potansiyeli ve taşınmazın konumu dikkate alındığında; değerleme konusu taşınmaz için piyasa koşullarına uygun kapitalizasyon oranı %6,25 olarak kabul edilmiştir.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZLARIN ALANI	362.807,33 m ²
TAŞINMAZIN KİRA BİRİM FİYATI	857,82 ₺/m ²
TAŞINMAZIN AYLIK KİRASI	311.221.634 ₺/Ay
TAŞINMAZIN YILLIK KİRASI	3.734.659.614 ₺/Yıl
BÖLGE CAP-RATE	6,25%
GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ	59.754.553.821 ₺
TAKDİR EDİLMİŞ DEĞER	59.754.555.000 ₺

Maliyet Analizi Yaklaşımı

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” uyarınca, V. Sınıf (B) Grubu yapılar için belirlenen yaklaşık birim maliyet 35.600,-₺/m²'dir. Ancak, Bakanlık tarafından yayınlanan tebliğin 2025 yılına ilişkin birim maliyet Ocak ayında açıklandığı için, güncel piyasa koşullarıyla uyumlu hale getirilmesi amacıyla gerekli revizyon yapılmış olup, yapının malzeme kalitesi, işçilik düzeyi vb. özellikleri dikkate alındığında yapı maliyeti ticari kabiliyeti olan kısımlarda 80.000,-₺/m² olarak dikkate alınmış iken diğer alanlarda 35.000,-₺/m² olarak dikkate alınmıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenecek Toplam Değere Ulaştırılması,

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

İNŞAAT MALİYET HESABI			
AÇIKLAMA	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	DEĞER (₺)
ARSA	27.195,50 m ²	775.000,00 ₺/m ²	21.076.512.500,00 ₺
BİNA	383.405,91 m ²	80.000,00 ₺/m ²	30.672.472.800,00 ₺
ORTAK ALAN	5.262,72 m ²	35.000,00 ₺/m ²	184.195.200,00 ₺
PARK-2 OTOPARK	42.316,49 m ²	35.000,00 ₺/m ²	1.481.077.150,00 ₺
ŞEREFIYE	-	-	7.948.304.225,00 ₺
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			61.362.561.875,00 ₺

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
Taşınmazların KDV Hariç Değeri	61.362.561.875,00 ₺	1.430.182.724,67 \$	1.213.751.888,99 €
Taşınmazların KDV Dahil Değeri	73.635.074.250,00 ₺	1.716.219.269,60 \$	1.456.502.266,79 €
Merkez bankasının 25.12.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		42,9054 ₺	50,5561 ₺

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 26.12.2025 tarihinde 166 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Murat DİKİCİ Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408701)	Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	--	---

Bölüm 7

EKLER



FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

