



# **FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

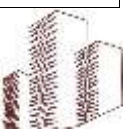


**2025.EKGYO.19**

**ARALIK, 2025**

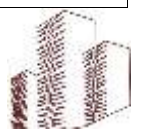


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                           |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                           |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 31.12.2025                                                                                                               |
| <b>Rapor Numarası</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2025.EKGYO.19                                                                                                            |
| <b>Raporun Konusu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | İstanbul, Esenler, Atışalanı, 1095 Ada 16 Parsel, C2 Blok, 42-43-49 No.lu B.B                                            |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | İstanbul, Esenler, Atışalanı, 1095 Ada 16 Parsel, C2 Blok, 42-43-49 No.lu B.B olan 1 Adet Bağımsız Bölümün Değer Tespiti |
| <ul style="list-style-type: none"><li>İş bu rapor, Elliüç (53) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.</li><li>Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</li></ul> |                                                                                                                          |

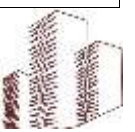


## İçindekiler

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>YÖNETİCİ ÖZETİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>5</b>  |
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>7</b>  |
| 1.1 Rapor Tarihi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7         |
| 1.2 Rapor Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7         |
| 1.3 Raporun Türü / Başlık.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 7         |
| 1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7         |
| 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7         |
| 1.6 Değerleme Tarihi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 7         |
| 1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 7         |
| 1.8 Değerleme Raporunun Amacı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 7         |
| 1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7         |
| 1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7         |
| <b>2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>9</b>  |
| 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 9         |
| 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 9         |
| 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 9         |
| 2.4. İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 9         |
| <b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>11</b> |
| 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 11        |
| 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11        |
| 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11        |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 16        |
| 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 16        |
| 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 17        |
| 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 17        |
| 3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama.....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 17        |
| 3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 17        |
| 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. .... | 17        |
| 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,.....                                                                                                                      | 18        |
| 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....                                                                                                                                   | 18        |
| 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 18        |
| <b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>20</b> |
| 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 20        |
| 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 20        |

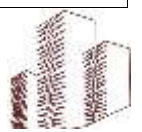


|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                     | 20                                      |
| 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                | 31                                      |
| 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler .....                                                                                                                                                                                                       | 32                                      |
| 4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 32                                      |
| 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....                                                                                                                                                                                              | 32                                      |
| 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler .....                                                                                                                                                                                                                   | 33                                      |
| 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 33                                      |
| 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                               | 33                                      |
| 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 33                                      |
| 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                                                                                                                    | 33                                      |
| 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri .....                                                                                                                                                                                                         | 33                                      |
| 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi .....                                                                                                                                                                                                                                          | 33                                      |
| 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi .....                                                                                                                                                                                                                                              | 34                                      |
| 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri .....                                                                                                                                                                                                   | 34                                      |
| 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                               | 36                                      |
| 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....                                                                                                                                                                                                             | 36                                      |
| 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar .....                                                                                                                                                                            | 36                                      |
| 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                                                     | 36                                      |
| 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları .....                                                                                                                                                                                | 36                                      |
| <b>5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>38</b>                               |
| 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri .....                                                                                                                                                                                                      | 38                                      |
| 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                                                               | 38                                      |
| 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş .....                                                                                                                                                                                   | 38                                      |
| 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş .....                                                                                                                  | 38                                      |
| <b>6. SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>40</b>                               |
| 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                                | 40                                      |
| 6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması .....                                                                                                                                                                                 | 40                                      |
| 6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaştırılması, .....                                                                                                                                       | 40                                      |
| 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 ..... | 40                                      |
| <b>7. EKLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b> |



**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                                           | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Rapor No ve Tarihi</b>                                     | 2025.EKGYO.19 / 31.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>                            | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <b>Taşınmazların Açık Adresi</b>                              | Atışalanı, 1095 Ada 16 Parsel, C2 Blok, 42-43-49 No.lu B.B Esenler / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>                                     | İstanbul, Esenler, Atışalanı, 1095 Ada 16 Parsel, C2 Blok, 42-43-49 No.lu B.B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>                        | Konut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>İmar Durumu</b>                                            | Değerleme konusu taşınmazlar olan mer-i imar planına göre “Ticaret + Hizmet + Konut Alanı” lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, E:3.00, ve Hmax: SERBEST yapılaşma koşullarına sahiptir.                                                                                                                                                                                       |
| <b>Kısıtlılık Hali</b>                                        | Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b> | <b>25.760.000,00 ₺</b><br><b>( Yirmibeşmilyon Yediyüzaltmışbin Türk Lirası )</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</b> | <b>29.409.100,00 ₺</b><br><b>( Yirmidokuzmilyon Dörtüzdokuzbin Yüz Türk Lirası )</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Açıklama</b>                                               | Değerleme konusu taşınmazlar Atışalanı, 1095 Ada 16 Parsel, C2 Blok, 42-43-49 No.lu B.B yerinde boştur. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                                   | Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                               | Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

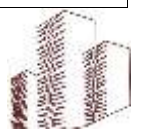


# Bölüm 1

## RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Adı 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** : 31.12.2025**1.2 Rapor Numarası** : 2025.EKGYO.19**1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor**1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı**

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 26.12.2025 ile 29.12.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

**1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası**

05.11.2025 / 2025.EKGYO.19

**1.8 Değerleme Raporunun Amacı**

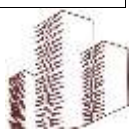
Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; Atışalanı, 1095 Ada 16 Parsel, C2 Blok, 42-43-49 No.lu Bağımsız Bölüm olan "Daire" nitelikli taşınmazların mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. 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; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar özelinde şirketimiz tarafından herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.



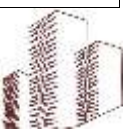
## Bölüm 2

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

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

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

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

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

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

### 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

E-Posta : info@emlakkonut.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 taşınmazlar/taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

### 2.4. İşin Kapsamı

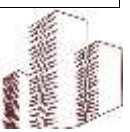
Atışalanı, 1095 Ada 16 Parsel, C2 Blok, 42-43-49 No.lu Bağımsız Bölüm Olan "Daire" Vasıflı Gayrimenkullerin Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



## Bölüm 3

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
  - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
  - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, 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 değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer 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. Kadıköy, 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.

**Tarihi Özellikler:** İstanbul, tarih boyunca üç büyük imparatorluğun başkenti olmuştur. Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu şehirdeki tarihî yapılar, bu uzun geçmişin izlerini taşır ve İstanbul'u dünyanın en önemli tarihi ve kültürel merkezlerinden biri kılar. Roma ve Bizans Dönemi; MÖ 7. yüzyılda Antik Yunanlılar tarafından kurulan Byzantion adıyla ilk yerleşimin temelleri atılmıştır. Roma İmparatoru I. Konstantin'in 330 yılında şehri başkent yapmasıyla, şehrin adı Konstantinopolis olarak değiştirilmiş ve Roma İmparatorluğu'nun başkenti haline gelmiştir. 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun İstanbul'u fethetmesiyle birlikte şehir, Konstantinopolis'in yerine İstanbul adını almış ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları, İstanbul'un mimari, kültürel ve dini yapısının şekillenmesinde büyük rol oynamıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Süleymaniye Camii gibi yapılar bu dönemlerin en önemli örneklerindendir. Osmanlı Dönemi; 1453'teki fetih, İstanbul'u Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti yapmış ve şehrin kültürel ve dini yapısı yeniden şekillenmiştir. Osmanlı dönemi İstanbul'u, Batı ve Doğu'nun birleşim noktası olarak farklı kültürlerin etkileşimde bulunduğu, büyük bir sanayi, bilim ve kültür merkezi haline gelmiştir. Özellikle, Ayasofya'nın camiye dönüştürülmesi, Topkapı Sarayı'nın inşa edilmesi ve Süleymaniye Camii gibi yapılar, İstanbul'un dünya çapında tanınan simgeleri olmuştur. 1923'te Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte, İstanbul, Türkiye'nin kültürel, ticari ve finansal başkenti olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir. Ancak başkent Ankara'ya taşındığı için İstanbul'un siyasi rolü değişmiştir. Bununla birlikte, şehri modernleştirme çabaları, şehrin silüetini dönüştürmüş ve hızla endüstrileşme süreci başlamıştır.

**Ekonomik Özellikler:** İstanbul, Türkiye'nin ekonomik motoru olmasının yanı sıra, dünyanın da önemli ekonomik merkezlerinden biridir. İstanbul'un sahip olduğu doğal limanlar, finansal altyapı, üretim kapasitesi ve sanayi potansiyeli, şehri hem yerel hem de uluslararası düzeyde kritik bir ekonomik merkez yapmaktadır.

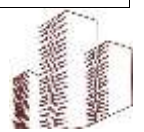
**Sanayi ve Üretim:** İstanbul, Türkiye'nin sanayi üretiminin büyük bir kısmını gerçekleştiren şehirlerin başında gelir. Şehirdeki organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve serbest ticaret bölgeleri, büyük ve küçük ölçekli işletmelerin faaliyet gösterdiği alanlardır. İstanbul, özellikle tekstil, otomotiv, gıda, kimya, elektronik, inşaat gibi sanayi alanlarında yüksek üretim kapasitesine sahiptir. Şehirdeki sanayi tesisleri, Türkiye'nin ihracatında büyük rol oynamaktadır.

**Finans ve Ticaret:** İstanbul, Türkiye'nin finansal merkezi olup, Borsa İstanbul (BIST), İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi yapılarla küresel finansal piyasalarda yer edinmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve birçok büyük yerli ve yabancı banka İstanbul'da yerleşiktir. Ayrıca, İstanbul'da bulunan büyük alışveriş merkezleri, perakende sektörü ve küçük işletmeler, şehri ticaretin merkezine dönüştürmüştür.

**Turizm:** İstanbul, tarihi zenginlikleri, kültürel mirası ve coğrafi konumu sayesinde dünyanın en çok turist çeken şehirlerinden biridir. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Kapalıçarşı, Galata Kulesi gibi turistik mekanlar, İstanbul'a olan ilginin başlıca nedenlerindendir. Ayrıca, şehirdeki modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve restoranlar, İstanbul'u sadece kültürel değil aynı zamanda modern bir turizm merkezi de yapmaktadır. İstanbul'un turizm sektörüne katkısı, şehre büyük ekonomik faydalar sağlamaktadır.

**Sosyo-Kültürel Özellikler:** İstanbul, tarihi boyunca farklı etnik gruplara ve dini inançlara ev sahipliği yapmış, bu çeşitliliğiyle dünya kültürüne önemli katkılar sağlamıştır. Bu çok kültürlü yapısı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendirirken, şehri dinamik ve farklı yaşam biçimlerinin kesişim noktası yapmaktadır.

**Halk Yapısı ve Etnik Çeşitlilik:** İstanbul, çok etnikli yapısı ile dikkat çeker. Türkler, Kürtler, Araplar, Yunanlılar, Ermeniler, Çerkesler, Lazlar ve Yahudiler gibi farklı etnik kökenlere sahip gruplar, İstanbul'un sosyal yapısını oluşturan önemli unsurlardır. Şehirde, Hristiyanlık ve İslamiyet gibi büyük dinlere mensup toplulukların yanı sıra, Yahudi, Hindu ve diğer inançlara sahip topluluklar da yaşamaktadır. Bu etnik ve dini çeşitlilik, İstanbul'u hem kültürel hem de sosyal açıdan zenginleştiren bir faktördür. İstanbul, Türkiye'nin en büyük göç alan şehri olup, kırsal alanlardan gelen göçmenler ve uluslararası göç, şehri sürekli olarak yeniden şekillendiren bir dinamik oluşturmıştır. İç göç nedeniyle İstanbul'un nüfusu hızla artmış ve bu da şehirdeki altyapı, eğitim, sağlık ve diğer sosyal hizmetler gibi alanlarda baskılar oluşturmıştır.



**Modernleşme ve Sosyal Sorunlar:** İstanbul, hızla modernleşen bir şehir olmakla birlikte, bu süreç beraberinde bazı sosyal eşitsizlikleri ve sorunları da getirmiştir. Zenginlik ile yoksulluk arasındaki uçurum, gecekondu ve yoksul mahalleler ile lüks semtler arasındaki derin uçurumlar, İstanbul'un en büyük sosyal sorunlarından biridir. Özellikle şehrin merkezine yakın olan semtlerde yaşayan yüksek gelirli kesim ile uzak semtlerde ve kıyı bölgelerinde yerleşen düşük gelirli sınıflar arasındaki eşitsizlik, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren önemli bir unsurdur. Bu eşitsizlik, altyapı hizmetlerinden eğitim ve sağlık hizmetlerine kadar pek çok alanda kendini gösterir. İstanbul'daki hızlı ve düzensiz kentleşme, özellikle gecekondulaşma, çevresel sorunlar, trafik sıkışıklığı ve yaşam standartlarındaki dengesizlikler gibi olgular, şehrin günlük yaşamını zorlu hale getiren faktörler arasında yer almaktadır.

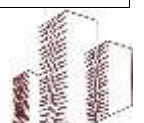
**Eğitim ve Kültürel Altyapı:** İstanbul, Türkiye'nin eğitim alanındaki en önemli merkezlerinden biridir. Şehirdeki üniversiteler, hem yerli hem yabancı öğrenciler için önemli bir eğitim fırsatı sunmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi dünya çapında tanınan üniversiteler, şehri sadece bir ticaret ve kültür merkezi değil, aynı zamanda bir eğitim merkezi yapmaktadır. Bunun yanı sıra, İstanbul'da bulunan kültürel ve sanatsal etkinlikler, tiyatrolar, konserler, sergiler ve festivaller de şehri kültürel anlamda zenginleştirmektedir. İstanbul Modern, Pera Müzesi, Sakıp Sabancı Müzesi gibi kurumlar, şehre hem yerli hem de uluslararası sanatçıların eserlerini sergileyen önemli kültürel merkezler kazandırmaktadır.

**Kültürel Zenginlik ve Geleneksel Yapı:** İstanbul'un çok kültürlü yapısı, geleneksel Türk kültüründen, Osmanlı İmparatorluğu'nun zengin mirasına, Bizans döneminin etkilerine kadar geniş bir kültürel çeşitliliği kapsar. Bu kültürler, şehri hem tarihsel hem de modern anlamda şekillendiren önemli unsurlardır. İstanbul'da farklı etnik grupların geleneksel müzikleri, dansları, yemekleri, bayramları ve dini kutlamaları birbirine entegre olmuş, şehre özgün bir kültürel mozayik kazandırmıştır. Özellikle İstanbul'un yemek kültürü, Osmanlı mutfağından günümüze kalan yemeklerin modern yorumlarıyla zenginleşmiş, şehrin en belirgin kültürel özelliklerinden biri haline gelmiştir.

**Nüfus:** İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ili olup, nüfus açısından büyük bir çeşitliliğe sahiptir. 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık 16 milyon civarındadır ve bu sayı, şehri dünyanın en büyük megakentlerinden biri yapmaktadır. Nüfus artışı ve yoğun göç, İstanbul'un hem fırsatlar hem de zorluklarla dolu dinamiklerini şekillendirir. İstanbul, genç nüfus açısından da önemli bir şehir olup, bu genç nüfus şehri hem dinamik kılmakta hem de çeşitli sosyal sorunları tetiklemektedir. İstanbul'un nüfusunun önemli bir kısmı 30 yaş altındadır, bu da şehri genç iş gücü, eğitilmiş nüfus ve inovasyon potansiyeli açısından cazip kılmaktadır. Gençlerin şehirdeki yaşam tarzı, tüketim alışkanlıkları ve teknoloji kullanımı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Ancak genç nüfusun artan talepleri, özellikle eğitim, barınma ve istihdam gibi alanlarda yeni sosyal sorunlara yol açmaktadır. İstanbul, aynı zamanda uluslararası göçün merkezi olmuştur. Başta Ortadoğu, Afrika ve Asya'dan gelen göçmenler olmak üzere, İstanbul'a yönelik yabancı göçü her geçen yıl artmaktadır. Savaşlar, ekonomik zorluklar ve politik baskılardan dolayı İstanbul, göçmenlerin yeni yaşam alanı haline gelmiştir. Bu durum, şehirdeki etnik çeşitliliği artırırken, aynı zamanda göçmenlerin entegrasyonu ve sosyal uyum sorunlarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul'un nüfus artışı, büyük ölçüde iç göçten kaynaklanmaktadır. Türkiye'nin diğer illerinden İstanbul'a yönelik sürekli göç, şehrin nüfusunun hızlı bir şekilde artmasına neden olmaktadır. Bu yoğun göç, İstanbul'un altyapı sistemleri, konut, ulaşım, sağlık, eğitim gibi temel hizmetler üzerinde ciddi baskılar oluşturmıştır. İstanbul'un hızla büyüyen nüfusu, şehri dünyanın en yoğun nüfuslu metropollerinden biri yapmaktadır. 1950'lerden itibaren hızla artan nüfus, şehri yerleşim ve sosyal altyapı açısından daha karmaşık hale getirmiştir.

**Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar:** İstanbul'daki nüfus yoğunluğu, şehrin farklı semtlerinde değişiklik gösterir. Şehir merkezinde ve Boğaziçi'ne yakın semtlerdeki yaşam daha pahalı ve daha uzak ilçelerdeki yaşam koşulları genellikle daha mütevazıdır. Zeytinburnu, Bağcılar, Esenler gibi semtler, işçi sınıfı ve göçmen nüfusunun yoğun olduğu bölgelerken, Nişantaşı, Bebek, Etiler gibi bölgelerde daha yüksek gelir gruplarının yaşamaya başladığı, lüks konut projelerinin yaygın olduğu semtler bulunmaktadır. Bu coğrafi ve demografik farklar, şehrin sosyal yapısını farklı katmanlara ayırmaktadır.

**Ulaşım ve Altyapı:** İstanbul, dünyanın en büyük metropollerinden biri olarak ulaşım altyapısı açısından önemli bir karmaşıklığa sahiptir. Şehri hem kara hem deniz hem de hava yolları ile birbirine bağlayan geniş bir ulaşım ağı bulunur. İstanbul'da kara ulaşımı, yoğun nüfus ve sürekli artan trafik nedeniyle büyük bir zorluk teşkil etmektedir. İstanbul'daki trafik sıkışıklığı, günlük yaşamı olumsuz etkileyen en önemli sorunlardan biridir. Ancak bu sorunu aşmak için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından büyük ulaşım projeleri yürütülmektedir. İstanbul'daki karayolu altyapısı, otoyollar, köprüler, viyadükler ve tünellerle genişletilmiştir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü gibi köprüler, Asya ile Avrupa arasındaki kara yolunu birbirine bağlayan kritik ulaşım hatlarıdır. İstanbul'da toplu taşıma, şehri günlük olarak gezmek ve çalışmak için temel bir ulaşım aracıdır. Metro, tramvay, metrobüs, otobüs, vapur ve taksiler şehirdeki ulaşım ağını oluşturur. Özellikle metro ve metrobüs hatları, İstanbul'un yoğun nüfusuna hizmet verebilmek adına sürekli olarak genişletilmektedir. 2013'te faaliyete geçen Marmaray projesi, İstanbul'u hem kara hem deniz hem de demir yolu ile birbirine bağlayarak ulaşımı daha verimli hale getirmiştir. İstanbul'un ulaşım altyapısı, şehirdeki göç,



yerleşim ve ekonomik hareketliliği destekleyen önemli bir faktördür. İstanbul, uluslararası hava taşımacılığında da önemli bir aktarmadır. İstanbul Havalimanı (IGA), dünyanın en büyük havalimanlarından biri olup, hem Türkiye'nin hem de Avrupa'nın en işlek havalimanlarından biridir. Havalimanı, İstanbul'un uluslararası bağlantılarını güçlendirirken, şehri küresel ticaretin ve turizmin merkezi haline getiren bir faktör olmuştur.



**Esenler İlçesi:**

Esenler İlçesi, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan, yoğun yapılaşma karakteri, merkezi konumu ve gelişmiş ulaşım bağlantıları ile öne çıkan kentsel yerleşim alanlarından biridir. İlçe; konut ağırlıklı kullanımın baskın olduğu, sınırlı ölçekte ticaret ve hizmet fonksiyonları ile desteklenen, yüksek nüfus yoğunluğuna sahip bir kent dokusu sergilemektedir. Son yıllarda kentsel dönüşüm projeleri ile yapı stokunun yenilenmesine yönelik çalışmalar hız kazanmıştır.

**Konumsal Özellikler:** Esenler, İstanbul'un merkezi ulaşım aksları üzerinde konumlanmış olup; Bayrampaşa, Güngören, Bağcılar, Gaziosmanpaşa ve Zeytinburnu ilçeleri ile komşudur. TEM Otoyolu, E-5 (D-100) Karayolu ve çevre bağlantı yollarına yakınlığı, ilçenin şehir içi erişilebilirliğini artırmaktadır. İlçe, İstanbul'un ulaşım sistemleri açısından stratejik bir noktada yer almaktadır.

**Tarihî Gelişim:** Esenler'in yerleşim tarihi, kırsal nitelikli köy ve tarım alanlarına dayanmaktadır. 1950'li yıllardan itibaren İstanbul'a yönelik yoğun göç hareketleri ile birlikte hızlı ve plansız bir yapılaşma süreci yaşanmıştır. 1990'lı yıllarda ilçe statüsü kazanmış olan Esenler, günümüzde kentsel dönüşüm uygulamaları ile yeniden yapılanma sürecine girmiştir.

**Ekonomik Yapı:** İlçe ekonomisi ağırlıklı olarak küçük ölçekli ticaret, hizmet sektörü ve yerel işletmeler üzerine kuruludur. Sanayi faaliyetleri sınırlı düzeyde olup, çevre ilçelerdeki sanayi alanları ile ekonomik etkileşim mevcuttur. İlçe genelinde perakende ticaret ve günlük ihtiyaçlara yönelik işletmeler yaygındır.

**Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler:** Esenler, farklı bölgelerden gelen nüfusun oluşturduğu heterojen bir sosyal yapıya sahiptir. İlçede kültür merkezleri, sosyal tesisler, parklar ve spor alanları bulunmaktadır. Kültürel etkinlikler ve sosyal organizasyonlar, ilçedeki toplumsal etkileşimi destekleyen unsurlar arasında yer almaktadır.

**Demografik Özellikler:** Esenler, İstanbul'un nüfus yoğunluğu en yüksek ilçeleri arasında yer almaktadır. Genç ve aktif nüfus oranı yüksek olup, hane büyüklükleri İstanbul ortalamasının üzerindedir. Yoğun nüfus yapısı, konut ve sosyal donatı ihtiyacını artırmaktadır.

**Ulaşım ve Altyapı:** Esenler İlçesi, İstanbul'un en önemli ulaşım merkezlerinden biri konumundadır. Metro, otobüs ve minibüs hatları ile kent geneline güçlü ulaşım bağlantıları bulunmaktadır. Ayrıca şehirlerarası ulaşım açısından önemli bir



aktarma noktası olan Esenler Otogarı ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Altyapı hizmetleri büyük ölçüde tamamlanmış olmakla birlikte, yüksek nüfus yoğunluğu nedeniyle kapasite artırıcı yatırımlar devam etmektedir.

### 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Esenler Emlak Konutları'nın bulunduğu çevre, İstanbul'un Esenler ilçesi sınırları içerisinde, kentsel dönüşüm ve planlı konut gelişimlerinin yoğunlaştığı bir yerleşim alanında konumlanmaktadır. Bölge, Emlak Konut GYO ve kamu destekli projeler başta olmak üzere toplu konut ağırlıklı yapılaşma karakteri göstermekte olup, çevrede orta ve orta-yüksek yoğunluklu konut alanları hâkimdir. Yakın çevrede eğitim yapıları, sağlık tesisleri, park ve yeşil alanlar ile günlük ihtiyaçlara hizmet eden ticari birimler yer almakta, sosyal donatı düzeyi kentsel yaşamı destekler niteliktedir. Ulaşım açısından; D-100 Karayolu, TEM Otoyolu ve ana arterlere olan yakınlığı ile bölge kent içi ulaşım ağlarına entegre durumdadır. Ayrıca metro, tramvay ve otobüs hatları sayesinde toplu taşıma erişimi gelişmiş olup, İstanbul'un farklı bölgelerine bağlantı sağlanmaktadır. Altyapı ve teknik donatı hizmetleri büyük ölçüde tamamlanmış olan bölge, düzenli parselasyon yapısı ve planlı yerleşim dokusu ile öne çıkmakta; devam eden dönüşüm projeleri doğrultusunda konut kalitesinin artması ve değer artış potansiyelinin güçlenmesi beklenen bir kentsel alan niteliği taşımaktadır.

### 3.1.3. Tanımı:

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul; 56.841,82 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 1095 ada, 16 parsel üzerinde 4/A yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayrıık nizamda inşa edilmiş 17 adet bloktan ( A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, B1, B2, B3, B4, C1 ve C2 ) meydana gelmiştir.

**C2 Blok;** 1 bodrum + zemin kat + 18 normal kat olarak inşa edilmiştir. A Bloğun zemin katında 100 adet mesken olmak üzere taşınmazların konumlandığı binada toplam 110 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**C2 Blok 42 Bağımsız Bölüm;** Değerleme konusu taşınmazlar "Konut" nitelikli olup, projesine göre brüt 143,52 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmazlar doğu ve kuzey cephelidir.

**C2 Blok 43 Bağımsız Bölüm;** Değerleme konusu taşınmazlar "Konut" nitelikli olup, projesine göre brüt 114,02 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmazlar doğu ve kuzey cephelidir.

**C2 Blok 49 Bağımsız Bölüm;** Değerleme konusu taşınmazlar "Konut" nitelikli olup, projesine göre brüt 114,02 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmazlar doğu ve kuzey cephelidir.



### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

| TAPU BİLGİLERİ  |                                                                                                                                                                                                                                               |      |     |                   |                |      |        |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|-------------------|----------------|------|--------|
| İL              | İstanbul                                                                                                                                                                                                                                      |      |     |                   |                |      |        |
| İLÇE            | Esenler                                                                                                                                                                                                                                       |      |     |                   |                |      |        |
| MAHALLE         | Atışalanı                                                                                                                                                                                                                                     |      |     |                   |                |      |        |
| MEVKİİ          | -                                                                                                                                                                                                                                             |      |     |                   |                |      |        |
| ADA             | 1095                                                                                                                                                                                                                                          |      |     |                   |                |      |        |
| PARSEL          | 16                                                                                                                                                                                                                                            |      |     |                   |                |      |        |
| YÜZÖLÇÜM        | 56.841,92 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                      |      |     |                   |                |      |        |
| MALİK           | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi                                                                                                                                                                                      |      |     |                   |                |      |        |
| HİSSE PAY/PAYDA | 1/1                                                                                                                                                                                                                                           |      |     |                   |                |      |        |
| NİTELİK         | 24 Katlı betonarme A1,A2,A3,A9,C1, Blok,23 Katlı betonarme A5,A6,A8 Blok,22 Katlı betonarme A4,A7,A10,A11 Blok,19 Katlı betonarme C2 Blok,16 Katlı betonarme B1,B6 Blok,15 Katlı betonarme B2,B3,B5 Blok,13 Katlı betonarme B4 Blok ve Arsası |      |     |                   |                |      |        |
| B.B. NİTELİK    | Konut                                                                                                                                                                                                                                         |      |     |                   |                |      |        |
| TARİH           | 17.05.2016                                                                                                                                                                                                                                    |      |     |                   |                |      |        |
| YEVMIYE         | 7463                                                                                                                                                                                                                                          |      |     |                   |                |      |        |
| SIRA            | TAŞINMAZ ID                                                                                                                                                                                                                                   | BLOK | KAT | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | ARSA PAY/PAYDA | CİLT | SAHİFE |
| 1               | 93096773                                                                                                                                                                                                                                      | C2   | 6   | 42                | 566/1028404    | 224  | 22178  |
| 2               | 93096774                                                                                                                                                                                                                                      | C2   | 6   | 43                | 452/1028404    | 224  | 22179  |
| 3               | 93096781                                                                                                                                                                                                                                      | C2   | 7   | 49                | 454/1028404    | 224  | 22185  |

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

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

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Esenler Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Esenler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Esenler Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmazlar hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

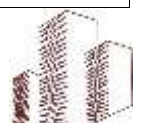
| PARSEL YENİ YAPI RUHSATI |      |        |                   |            |        |      |       |                |                              |                  |                          |
|--------------------------|------|--------|-------------------|------------|--------|------|-------|----------------|------------------------------|------------------|--------------------------|
| SIRA NO                  | ADA  | PARSEL | BELGE TÜRÜ        | TARİH      | SAYI   | BLOK | KONUT | OFİS VE İŞYERİ | TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | TOPLAM KAT ADEDİ | İNŞAAT ALANI             |
| 1                        | 1095 | 16     | YENİ YAPI RUHSATI | 20.03.2014 | D/2041 | C2   | 103   | 7              | 110                          | 19               | 15.403,84 m <sup>2</sup> |

| TADİLAT RUHSATI |      |        |            |           |        |      |       |                |                              |                  |                          |
|-----------------|------|--------|------------|-----------|--------|------|-------|----------------|------------------------------|------------------|--------------------------|
| SIRA NO         | ADA  | PARSEL | BELGE TÜRÜ | TARİH     | SAYI   | BLOK | KONUT | OFİS VE İŞYERİ | TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | TOPLAM KAT ADEDİ | İNŞAAT ALANI             |
| 1               | 1095 | 16     | TADİLAT    | 8.10.2014 | D/5941 | C2   | 103   | 7              | 110                          | 19               | 15.403,84 m <sup>2</sup> |

| YAPI KULANMA İZİN BELGESİ |      |        |                            |           |        |      |       |                |                              |                  |                          |
|---------------------------|------|--------|----------------------------|-----------|--------|------|-------|----------------|------------------------------|------------------|--------------------------|
| SIRA NO                   | ADA  | PARSEL | BELGE TÜRÜ                 | TARİH     | SAYI   | BLOK | KONUT | OFİS VE İŞYERİ | TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | TOPLAM KAT ADEDİ | İNŞAAT ALANI             |
| 1                         | 1095 | 16     | YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ | 8.12.2016 | D/5348 | C2   | 103   | 7              | 110                          | 19               | 15.403,84 m <sup>2</sup> |

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazlar olan 1095 Ada 16 Parsel olan "24 Katlı betonarme A1,A2,A3,A9,C1, Blok,23 Katlı betonarme A5,A6,A8 Blok,22 Katlı betonarme A4,A7,A10,A11 Blok,19 Katlı betonarme C2 Blok,16 Katlı betonarme B1,B6 Blok,15 Katlı betonarme B2,B3,B5 Blok,13 Katlı betonarme B4 Blok ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki C2 Blok 42-43-49 Bağımsız Bölüm olan "Konut" nitelikli taşınmazlar kullanılmamaktadır. Mevcut durumda nitelikleriyle uyumludur.



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

Değerlemesi talep edilen taşınmazlar halihazırda yerinde boştur. Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmazlar 1095 ada 16 parseldeki C2 Blok 42-43-49 Bağımsız Bölüm 17.05.2016 tarih 7463 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına Kat İrtifakı Tesisi işlemiyle tescil olmuştur.

### **3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki**

Konu taşınmazlar/taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

#### **Beyanlar Hanesinde**

- Yönetim Planı 10.05.2016 tarihli. ( 17.05.2016 - 7463 )

- " Taşınmazın Mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir. " beyanı bulunmaktadır. ( 09.03.2017 - 3582 )

#### **Şerhler Hanesinde:**

- "1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI NA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ )" şerhi bulunmaktadır. ( 22.04.2016 - 6183 )

#### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

- Taşınmazların üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

#### **Rehinler Hanesinde:**

- Taşınmazların üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Başakşehir Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre;

Değerleme konusu taşınmazlar olan mer-i imar planına göre "Ticaret + Hizmet + Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, E:3.00, ve Hmax: SERBEST yapılaşma koşullarına sahiptir.

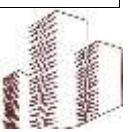
#### **3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama**

Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmazlar 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:**

Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde 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 belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı**



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

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

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

*"b) 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 taşınmazların mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."*

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

*"d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."*

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1095 ada 16 parselin 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. Taşınmazların üzerindeki projeye ait yapı denetim firması Guse Yapı Denetim Limited Şirketi olduğu belirlenmiştir.

**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 olan 1095 Ada 16 Parselde C2 Blok 42-43-49 Bağımsız Bölüm olan "Konut" nitelikli taşınmazlardır. Değerleme, projedeki oluşmuş bağımsız bölüme yönelik yapılmıştır.

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

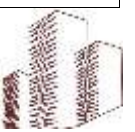
Değerleme konusu taşınmazlar olan 1095 Ada 16 Parselde C2 Blok 42-43-49 Bağımsız Bölüm olan "Konut" nitelikli taşınmazlar yerinde boştur. Taşınmazlar herhangi bir sözleşmeye konu değildir.



## 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

İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 1095 Ada 16 Parsel olan “24 Katlı betonarme A1,A2,A3,A9,C1, Blok,23 Katlı betonarme A5,A6,A8 Blok,22 Katlı betonarme A4,A7,A10,A11 Blok,19 Katlı betonarme C2 Blok,16 Katlı betonarme B1,B6 Blok,15 Katlı betonarme B2,B3,B5 Blok,13 Katlı betonarme B4 Blok ve Arsası” vasıflı ana taşınmazdaki C2 Blok 42-43-49 Bağimsız Bölüm olan “Konut” nitelikli taşınmazlardır.

Esenler Emlak Konutları’nın bulunduğu çevre, İstanbul’un Esenler ilçesi sınırları içerisinde, kentsel dönüşüm ve planlı konut gelişmelerinin yoğunlaştığı bir yerleşim alanında konumlanmaktadır. Bölge, Emlak Konut GYO ve kamu destekli projeler başta olmak üzere toplu konut ağırlıklı yapılaşma karakteri göstermekte olup, çevrede orta ve orta-yüksek yoğunluklu konut alanları hâkimdir. Yakın çevrede eğitim yapıları, sağlık tesisleri, park ve yeşil alanlar ile günlük ihtiyaçlara hizmet eden ticari birimler yer almakta, sosyal donatı düzeyi kentsel yaşamı destekler niteliktedir. Ulaşım açısından; D-100 Karayolu, TEM Otoyolu ve ana arterlere olan yakınlığı ile bölge kent içi ulaşım ağlarına entegre durumdadır. Ayrıca metro, tramvay ve otobüs hatları sayesinde toplu taşıma erişimi gelişmiş olup, İstanbul’un farklı bölgelerine bağlantı sağlanmaktadır. Altyapı ve teknik donatı hizmetleri büyük ölçüde tamamlanmış olan bölge, düzenli parsellasyon yapısı ve planlı yerleşim dokusu ile öne çıkmakta; devam eden dönüşüm projeleri doğrultusunda konut kalitesinin artması ve değer artış potansiyelinin güçlenmesi beklenen bir kentsel alan niteliği taşımaktadır.

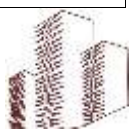
##### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

###### 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.

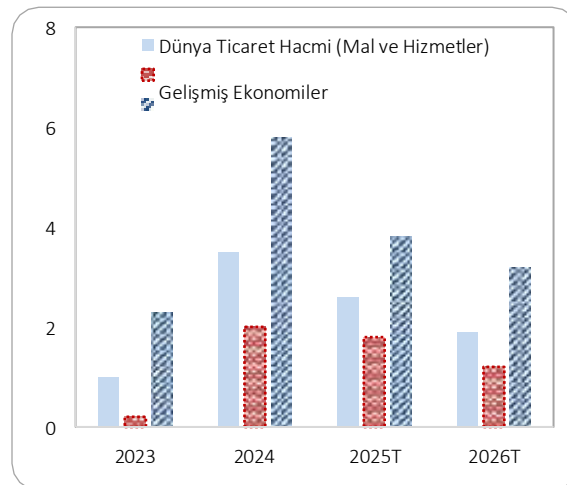
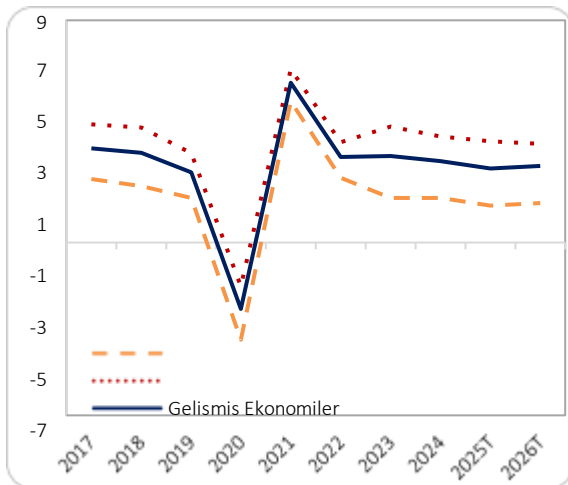


Küresel salgın öncesi yirmi yıllık dönemde dünya büyümesi ortalama yüzde 3,7 iken son yıllardaki makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2024 yılında yüzde 3,3 oranıyla tarihsel ortalamaların altında büyüme kaydedilmiştir. Dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2025 yılında 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.

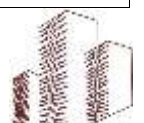
2024 yılında yüzde 4,3 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2025 ve 2026 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,1 ve yüzde 4,0 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 4,8 ve yüzde 4,2 oranında, Hindistan'ın 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

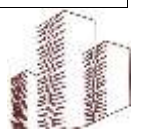
**Grafik 1: Küresel Büyüme ve Küresel Ticaret Hacmi Artışı (Yüzde)**



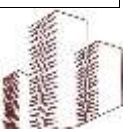
2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş 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.

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

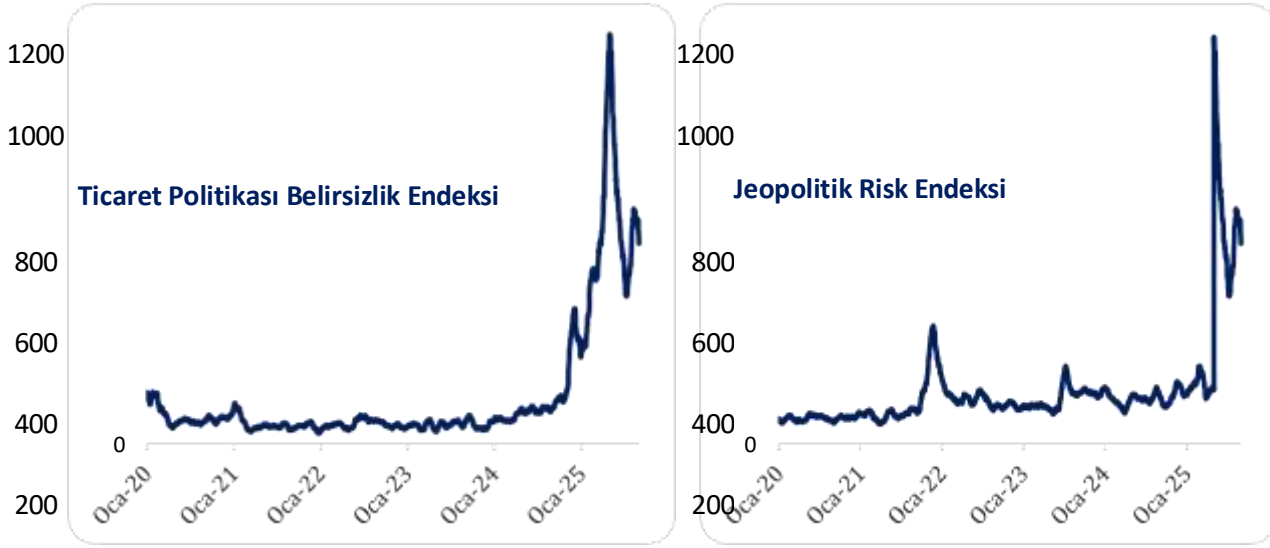
2024 yılında küresel düzeyde talepteki zayıf seyir emtia fiyatlarında aşağı yönlü baskı oluşturmuştur. Özellikle enerji fiyatları, Rusya-Ukrayna savaşıyla zirve seviyeleri gördükten sonra gerileyerek salgın öncesi fiyat seviyesine yakınsamış ancak yıl ortasında başta Gazze'deki katliamlar ve On İki Gün Savaşı olmak üzere Orta Doğu'da yaşanan İsrail kaynaklı gerilimler nedeniyle kısa süreli artışlar görülmüştür. 2025 yılına gelindiğinde ise emtia fiyatları genel olarak ılımlı bir seyir izlemekte olup küresel ticaret akımlarında gözlenen öne çekilmiş talep ve stoklama davranışları, bazı alt gruplarda geçici



dalgalanmalara yol açmıştır. Küresel navlun fiyatlarında 2025 yılının ilk yarısında kısmi artışlar gözlenmiş, ikinci çeyrekte bu eğilim yavaşlamıştır. 2025 yılında emtia fiyatları, özellikle enerji ve gıda alt gruplarında, manşet enflasyonun düşüşüne katkı sunarken hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir enflasyondaki gerilemeyi sınırlamaya devam etmiştir. Önümüzdeki dönemde küresel talebin görünümü, ticaret politikalarının ve jeopolitik risklerin seyri, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarında belirleyici unsurlar olacaktır.



**Grafik 2: Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi**



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

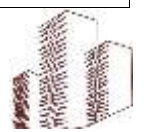
Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte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

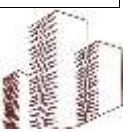
2024 yılında milli gelir iktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2024 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 0,2 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.

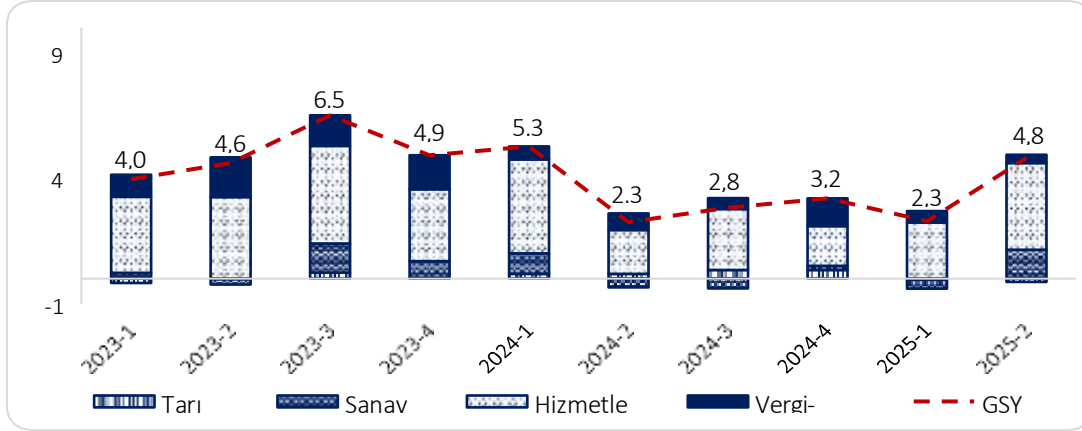
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotifine olmaya 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 büyüme kaydederek bir miktar ivme kazanmıştır. Bu dönemde sanayi sektörü yüzde 6,1 oranında artış kaydederek büyümeye yüzde 1,2 puan katkıda bulunurken, inşaat dâhil hizmetler sektörü katma değeri yüzde 5,2 oranında artarak büyümeye 3,4 puan katkı sunmuştur. Tarım sektörü ise baz etkisi ve olumsuz iklim koşulları nedeniyle yüzde 3,5'lik daralma ile büyümeye 0,1 puan negatif katkıda bulunmuştur. Böylece, 2025 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir.



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



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

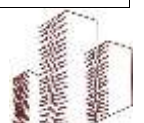
2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde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

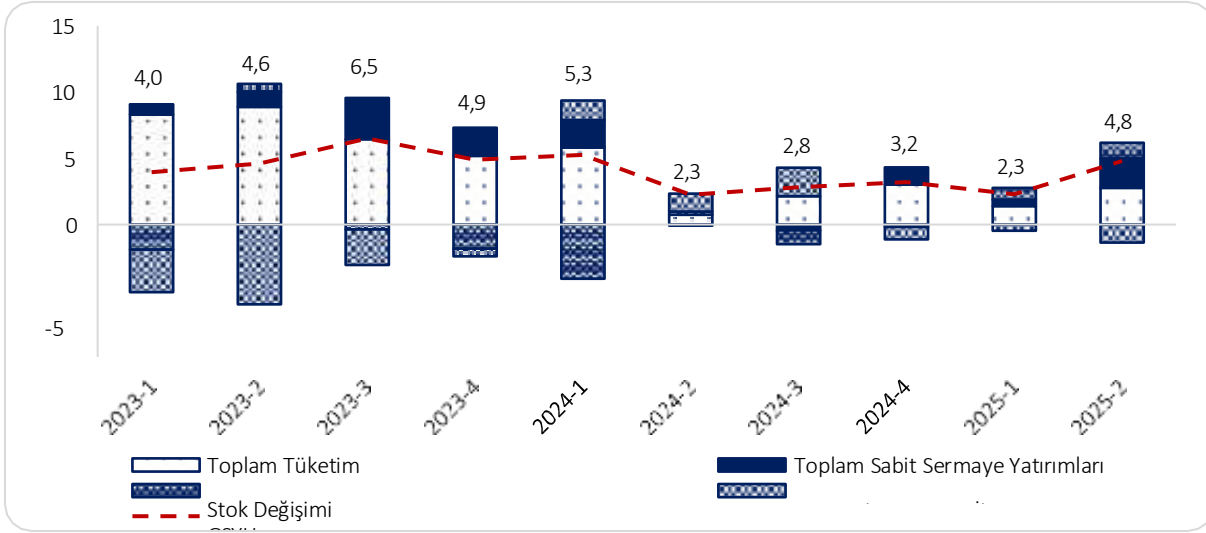
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir. 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)**



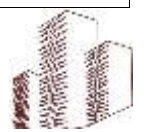
Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

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 m<sup>3</sup>'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı yükseliş ve başta kira olmak üzere hizmet enflasyonundaki atalet, manşet enflasyon üzerindeki baskıları artırmıştır. Haziran ayından itibaren dezenflasyon süreci başlamış, üçüncü çeyrekte enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Bu dönemde Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki oynaklık manşet



enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

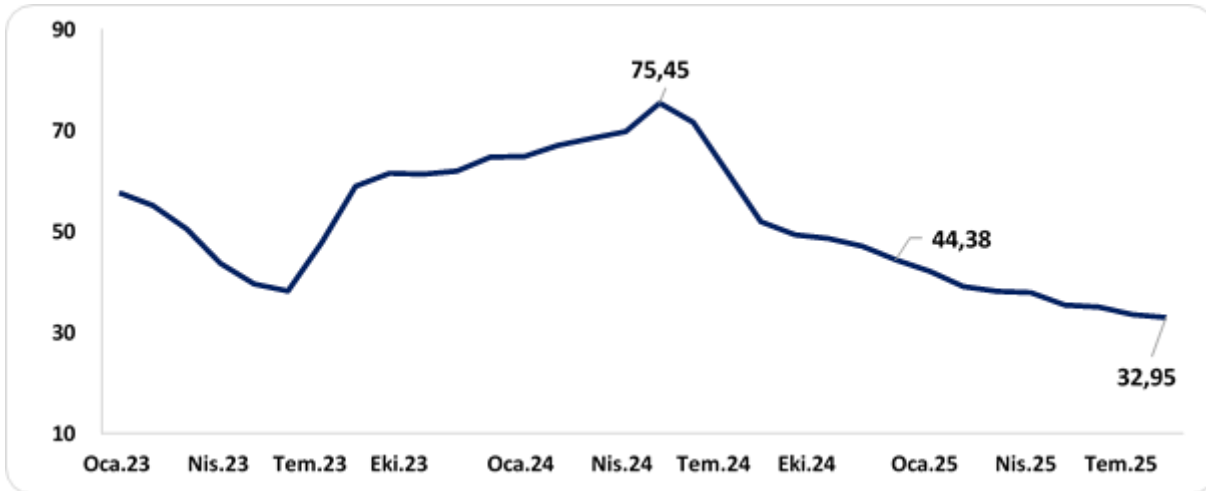
Parasal koşullardaki sıkışmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 bin 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.

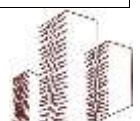
2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m<sup>3</sup>'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



yüzde 32,9 seviyesinde seyretmiştir. Tüketici kredilerinde, 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 işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

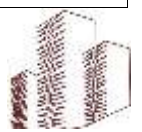
#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

|                 |                                               |                                |                                         |                                    |
|-----------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|
| Yapı tarzı      | Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> | Çelik <input type="checkbox"/> | Yığma <input type="checkbox"/>          | Prefabrik <input type="checkbox"/> |
| İnşaat Nizamı   | Ayrık Nizam                                   | Güvenlik                       | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>       |
| Yapım yılı      | 2014                                          | Otopark                        | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>       |
| Elektrik        | Şebeke                                        | Yüzme Havuzu                   | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>       |
| Su              | Şebeke                                        | Asansör                        | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>       |
| Kanalizasyon    | Şebeke                                        | Yangın Merdiveni               | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>       |
| Doğalgaz        | Şebeke                                        | Dış Cephe                      | Dış Cephe Kaplaması                     |                                    |
| Su Deposu-Hid.  | Var                                           | Çatı Tipi                      | Teras Çatı                              |                                    |
| Yangın Tesisatı | Var                                           | Jeneratör                      | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>       |

#### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,



- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

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

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Konum Özelliği        | : Konut Bölgesi                                |
| Yapılaşma Yoğunluğu   | : % 100                                        |
| Çevresel Gelişim Hızı | : Yüksek                                       |
| Yapılaşma Türü        | : Parsel Bazlı                                 |
| İnşaat Tarzı          | : Betonarme Karkas                             |
| İnşaat Nizamı         | : Ayrık Nizam                                  |
| Binanın Kat Adedi     | : C2; 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 18 Normal Kat |
| Yapı Sınıfı           | : 5/A                                          |
| Deprem Bölgesi        | : 1. Derece                                    |
| Deprem Hasar Durumu   | : Hasarsız                                     |
| Onarım/Güçlendirme    | : -                                            |
| İskan Belgesi         | : Var                                          |
| Yaşı                  | : 11                                           |
| Malzeme Durumu        | : İyi                                          |
| İşçilik Durumu        | : İyi                                          |
| Elektrik              | : Şebeke                                       |
| Su                    | : Şebeke                                       |
| Kanalizasyon          | : Şebeke                                       |
| Otopark               | : Var                                          |
| Asansör               | : Var                                          |
| Jeneratör             | : Var                                          |
| Güvenlik              | : Var                                          |
| Yangın Merdiveni      | : Var                                          |

**4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler****Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazların tercih edilen bölgede yer alması
- Site içerisinde yer alması
- İskan almış olması

**Olumsuz Etkenler:**

- Alıcı kitlesinin kısıtlı olması
- Piyasadaki ekonomik dalgalanmalar

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

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamarlar 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

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

##### 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

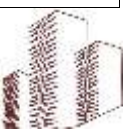
Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte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

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

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

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

Konu taşınmazlar için imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmamıştır.



#### 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

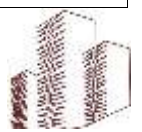
Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

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

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.

| KONUT EMSAL TABLOSU |                           |                                                                                                                                                                                                        |                  |                       |                |                    |
|---------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|----------------|--------------------|
| EMSAL NO            | İLAN VEREN KİŞİ           | AÇIKLAMA                                                                                                                                                                                               | SATIŞ FİYATI (₺) | PAZARLIKLI FİYATI (₺) | BRÜT ALAN (m²) | BİRİM FİYAT (₺/m²) |
| 1                   | Panorama Zeyn Gayrimenkul | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede yer alan 140 m² kullanım alanlı ara kattaki içi yapılı 3+1 mesken 10.700.000,-₺ bedelle satılık olup, 10.300.000,-₺ bedelle satılabileceği düşünülmektedir. | 10.700.000 ₺     | 10.300.000 ₺          | 140,00 m²      | 73.571,43 ₺/m²     |
|                     | 0539 702 79 01            |                                                                                                                                                                                                        |                  |                       |                |                    |
| 2                   | Panorama Zeyn Gayrimenkul | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede yer alan 110 m² kullanım alanlı ara kattaki içi yapılı 3+1 mesken 7.650.000,-₺ bedelle satılık olup, 7.400.000,-₺ bedelle satılabileceği düşünülmektedir.   | 7.650.000 ₺      | 7.400.000 ₺           | 110,00 m²      | 67.272,73 ₺/m²     |
|                     | 0542 298 30 08            |                                                                                                                                                                                                        |                  |                       |                |                    |
| 3                   | Nova Emlak                | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede yer alan 125 m² kullanım alanlı ara kattaki içi yapılı 3+1 mesken 8.900.000,-₺ bedelle satılık olup, 8.600.000,-₺ bedelle satılabileceği düşünülmektedir.   | 8.900.000 ₺      | 8.600.000 ₺           | 125,00 m²      | 68.800,00 ₺/m²     |
|                     | 0532 218 49 92            |                                                                                                                                                                                                        |                  |                       |                |                    |
| 4                   | Koçkan Gayrimenkul        | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede yer alan 110 m² kullanım alanlı ara kattaki içi yapılı 3+1 mesken 7.750.000,-₺ bedelle satılık olup, 7.500.000,-₺ bedelle satılabileceği düşünülmektedir.   | 7.750.000 ₺      | 7.500.000 ₺           | 110,00 m²      | 68.181,82 ₺/m²     |
|                     | 0532 410 02 58            |                                                                                                                                                                                                        |                  |                       |                |                    |

| KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU |                           |                           |                |                    |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------|--------------------|
| EMSAL NO                    | EMSAL-1                   | EMSAL-2                   | EMSAL-3        | EMSAL-4            |
| EMSAL DURUMU                | SATILIK                   | SATILIK                   | SATILIK        | SATILIK            |
| NİTELİK                     | KONUT                     | KONUT                     | KONUT          | KONUT              |
| İLANA VEREN KİŞİ            | Panorama Zeyn Gayrimenkul | Panorama Zeyn Gayrimenkul | Nova Emlak     | Koçkan Gayrimenkul |
| İLANA VEREN TELEFON NO      | 0539 702 79 01            | 0542 298 30 08            | 0532 218 49 92 | 0532 410 02 58     |
| DAİRE TİPİ                  | 3+1                       | 3+1                       | 3+1            | 3+1                |
| SATIŞ FİYATI (₺)            | 10.700.000 ₺              | 7.650.000 ₺               | 8.900.000 ₺    | 7.750.000 ₺        |
| PAZARLIK ORANI              | 4%                        | 3%                        | 3%             | 3%                 |
| PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)  | 10.300.000 ₺              | 7.400.000 ₺               | 8.600.000 ₺    | 7.500.000 ₺        |
| BRÜT ALAN (m²)              | 140,00 m²                 | 110,00 m²                 | 125,00 m²      | 110,00 m²          |
| BİRİM FİYAT (₺/m²)          | 73.571,43 ₺/m²            | 67.272,73 ₺/m²            | 68.800,00 ₺/m² | 68.181,82 ₺/m²     |
| İÇ DEKORASYON DURUMU        | BENZER                    | BENZER                    | BENZER         | BENZER             |
| İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ    | 0%                        | 0%                        | 0%             | 0%                 |
| ALAN BÜYÜKLÜĞÜ              | BENZER                    | BENZER                    | BENZER         | BENZER             |
| ALAN DÜZELTMESİ             | 0%                        | 0%                        | 0%             | 0%                 |
| YAPI YAŞI DURUMU            | YENİ                      | YENİ                      | YENİ           | YENİ               |
| YAPI YAŞI DÜZELTMESİ        | 0%                        | 0%                        | 0%             | 0%                 |
| KAT DURUMU                  | ARA KAT                   | ARA KAT                   | ARA KAT        | ARA KAT            |
| KAT DÜZELTMESİ              | 0%                        | 0%                        | 0%             | 0%                 |



| KONUM DURUMU                                      | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     |
|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| KONUM DÜZELTMESİ                                  | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| TOPLAM DÜZELTME ORANI                             | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> ) | 73.571,43 ₺/m <sup>2</sup> | 67.272,73 ₺/m <sup>2</sup> | 68.800,00 ₺/m <sup>2</sup> | 68.181,82 ₺/m <sup>2</sup> |
| ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )         | 69.456,49 ₺/m <sup>2</sup> |                            |                            |                            |

| KİRALIK KONUT EMSAL TABLOSU |                                           |                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |                              |                                  |
|-----------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| EMSAL NO                    | İLAN VEREN KİŞİ                           | AÇIKLAMA                                                                                                                                                                                                                       | KİRA FİYATI ( ₺ ) | PAZARLIKLI FİYATI ( ₺ ) | BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> ) | BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> ) |
| 1                           | Mess Real Estate                          | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu 95 m <sup>2</sup> kullanım alanlı ara kattaki içi yapılı 2+1 konut aylık 33.000,-₺/Ay bedelle kiracı aramakta olup, 31.000,-₺/Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.  | 33.000 ₺          | 31.000 ₺                | 95,00 m <sup>2</sup>         | 326,32 ₺/m <sup>2</sup> /Ay      |
|                             | 0534 729 86 91                            |                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |                              |                                  |
| 2                           | Mess Real Estate                          | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu 100 m <sup>2</sup> kullanım alanlı ara kattaki içi yapılı 2+1 konut aylık 35.000,-₺/Ay bedelle kiracı aramakta olup, 32.000,-₺/Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. | 35.000 ₺          | 32.000 ₺                | 100,00 m <sup>2</sup>        | 320,00 ₺/m <sup>2</sup> /Ay      |
|                             | 0505 037 86 18                            |                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |                              |                                  |
| 3                           | Panorama Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu 135 m <sup>2</sup> kullanım alanlı ara kattaki içi yapılı 3+1 konut aylık 43.000,-₺/Ay bedelle kiracı aramakta olup, 40.000,-₺/Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. | 43.000 ₺          | 40.000 ₺                | 135,00 m <sup>2</sup>        | 296,30 ₺/m <sup>2</sup> /Ay      |
|                             | 0530 123 36 42                            |                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |                              |                                  |
| 4                           | Koçkan Gayrimenkul                        | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede konumlu 120 m <sup>2</sup> alanlı ara kattaki içi yapılı 3+1 konut aylık 40.000,-₺/Ay bedelle kiracı aramakta olup, 38.000,-₺/Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.          | 40.000 ₺          | 38.000 ₺                | 120,00 m <sup>2</sup>        | 316,67 ₺/m <sup>2</sup> /Ay      |
|                             | 0532 410 02 58                            |                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |                              |                                  |

| KİRALIK KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU               |                             |                             |                                           |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|
| EMSAL NO                                          | EMSAL-1                     | EMSAL-2                     | EMSAL-3                                   | EMSAL-4                     |
| EMSAL DURUMU                                      | KİRALIK                     | KİRALIK                     | KİRALIK                                   | KİRALIK                     |
| NİTELİK                                           | KONUT                       | KONUT                       | KONUT                                     | KONUT                       |
| İLANA VEREN KİŞİ                                  | Mess Real Estate            | Mess Real Estate            | Panorama Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı | Koçkan Gayrimenkul          |
| İLANA VEREN TELEFON NO                            | 0534 729 86 91              | 0505 037 86 18              | 0530 123 36 42                            | 0532 410 02 58              |
| DAİRE TİPİ                                        | 2+1                         | 2+1                         | 3+1                                       | 3+1                         |
| KİRA FİYATI ( ₺ )                                 | 33.000 ₺/Ay                 | 35.000 ₺/Ay                 | 43.000 ₺/Ay                               | 40.000 ₺/Ay                 |
| PAZARLIK ORANI                                    | 6%                          | 9%                          | 7%                                        | 5%                          |
| PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )                      | 31.000 ₺/Ay                 | 32.000 ₺/Ay                 | 40.000 ₺/Ay                               | 38.000 ₺/Ay                 |
| BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )                      | 95,00 m <sup>2</sup>        | 100,00 m <sup>2</sup>       | 135,00 m <sup>2</sup>                     | 120,00 m <sup>2</sup>       |
| BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )                  | 326,32 ₺/m <sup>2</sup> /Ay | 320,00 ₺/m <sup>2</sup> /Ay | 296,30 ₺/m <sup>2</sup> /Ay               | 316,67 ₺/m <sup>2</sup> /Ay |
| İÇ DEKORASYON DURUMU                              | BENZER                      | BENZER                      | BENZER                                    | BENZER                      |
| İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ                          | 0%                          | 0%                          | 0%                                        | 0%                          |
| ALAN BÜYÜKLÜĞÜ                                    | BENZER                      | BENZER                      | BENZER                                    | BENZER                      |
| ALAN DÜZELTMESİ                                   | 0%                          | 0%                          | 0%                                        | 0%                          |
| YAPI YAŞI DURUMU                                  | YENİ                        | YENİ                        | YENİ                                      | YENİ                        |
| YAPI YAŞI DÜZELTMESİ                              | 0%                          | 0%                          | 0%                                        | 0%                          |
| KAT DURUMU                                        | ARA KAT                     | ARA KAT                     | ARA KAT                                   | ARA KAT                     |
| KAT DÜZELTMESİ                                    | 0%                          | 0%                          | 0%                                        | 0%                          |
| KONUM DURUMU                                      | BENZER                      | BENZER                      | BENZER                                    | BENZER                      |
| KONUM DÜZELTMESİ                                  | 0%                          | 0%                          | 0%                                        | 0%                          |
| TOPLAM DÜZELTME ORANI                             | 0%                          | 0%                          | 0%                                        | 0%                          |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> ) | 326,32 ₺/m <sup>2</sup> /Ay | 320,00 ₺/m <sup>2</sup> /Ay | 296,30 ₺/m <sup>2</sup> /Ay               | 316,67 ₺/m <sup>2</sup> /Ay |
| ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )         | 314,82 ₺/m <sup>2</sup> /Ay |                             |                                           |                             |



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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır. Hesap detayı ektedir.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

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

Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazların imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

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

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

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

Taşınmazların yer aldığı il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40 ile %55 arasında değişebildiği, hasılat paylaşımı modelinde ise girişimci kar beklentisinin genellikle %50 seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar, taşınmazların büyüklüğü, yapılacak projenin kapsamı, toplam getiri potansiyeli ve projenin niteliği gibi faktörlerden etkilenmektedir. Ayrıca, projenin lokasyonu da bu oranlar üzerinde önemli bir etkiye sahiptir; örneğin, daha merkezi veya cazip bölgelerdeki taşınmazlar, daha yüksek kat karşılığı oranları veya daha yüksek kar beklentileriyle değerlendirilebilmektedir. Taşınmazların konumu, altyapı olanakları ve çevredeki gelişmeler gibi unsurlar, projenin getirisini etkileyen temel faktörlerdir. Bunun yanı sıra, projenin büyüklüğü ve karmaşıklığı, yani inşa edilecek yapının niteliği ve ölçeği, girişimcinin kar beklentisini doğrudan etkileyebilir. Özetle, bu oranlar, taşınmazların özelliklerine ve proje detaylarına göre farklılık göstererek, her bir proje için özelleştirilmiş bir değerlendirme gerektirmektedir.

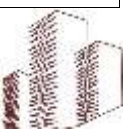


## Bölüm 5

### 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

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

### 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Parseller üzerinde izin belgeleri alınmış yapılar mevcuttur. Parselin imar uygulama tamamlanmıştır.

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

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

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

*"b) 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 taşınmazların mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."*

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

*"d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."*

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

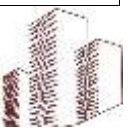


## Bölüm 6

### SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin 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

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

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

#### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

#### Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara;

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

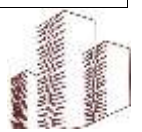
Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara;

| DÖVİZ BAZINDA DEĞER                                                                                                 |                 |               |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|--------------|
| NİTELİK                                                                                                             | DEĞER           | USD           | EURO         |
| Taşınmazların KDV Hariç Yasal Durum Değeri                                                                          | 25.760.000,00 ₺ | 599.015,44 \$ | 508.890,77 € |
| Taşınmazların KDV Dahil Yasal Durum Değeri                                                                          | 29.409.100,00 ₺ | 683.870,53 \$ | 580.979,02 € |
| Merkez bankasının 30.12.2025 taşınmazların değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır. |                 | 43,0039 ₺     | 50,6199 €    |

### 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 31.12.2025 tarihinde 53 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

|                                                                                         |                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Fatih Orkun SAKALLI<br>Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 407060) | Çetin BEĞİÇ<br>Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400479) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|



## EKLER

- ✚ EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ✚ TAKYİDAT BELGESİ
- ✚ İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ✚ SAHA FOTOĞRAFLARI
- ✚ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ✚ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

