



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

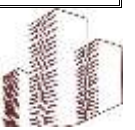


2025 . HALKGYO . 38

ARALIK, 2025

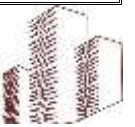


Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	03.12.2025
Rapor Numarası	2025.HALCKGYO.38
Raporun Konusu	İzmir İli, Konak İlçesi, 971 Ada, 17 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İzmir, Konak, Akdeniz Mahallesi, 971 Ada 17 Parsel, 1 adet Ticari Bina Değer Tespiti
- İş bu rapor, Altmışsekiz (68) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

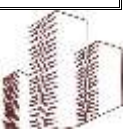


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1 Rapor Tarihi	7
1.2 Rapor Numarası.....	7
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen 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
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
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
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	16
3.1.3. Tanımı:	16
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	17
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	17
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	18
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	18
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki.....	18
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu.....	18
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	19
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:.....	19
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, 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	19
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	19
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	19
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	19
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	21
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	21
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	21

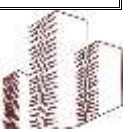


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	31
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	31
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	31
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	32
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	32
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	33
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	34
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	34
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	37
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	37
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	37
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	37
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	37
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	39
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	39
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	39
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	39
6. SONUÇ	41
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	41
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,	42
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	42



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2025.HALKGYO.38 / 03.12.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	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.
Taşınmazın Açık Adresi	Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:58 ve No:3 Mimar Sinan Caddesi No:3 Konak / İZMİR
Tapu Kayıt Bilgisi	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 Ada, 17 Parsel
Fili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Boş İşyeri
İmar Durumu	Değerlemeye konu olan 971 ada 17 parsel; 22.09.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimar Kemalettin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında; Bitişik nizam, 7 kat yapılaşma koşullu TM-Ticaret seçeneekli konut bölgesi (Zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmaktadır. *Taşınmaz ayrıca İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 28.09.2022 tarihli ve 14617 Sayılı Kurul Kararı ile "3.Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak belirlenmiştir. Taşınmaz ayrıca Eski Eser karşısında kalmakta olup, her türlü imar faaliyeti için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayı gerekmektedir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Toplam Alanı	5.433 m ²
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	390.185.000,00 ₺ (Üçyüzdoksanmilyon Yüzseksenbeşbin Türk Lirası)
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	468.222.000,00 ₺ (Dörtüzyaltmışsekizmilyon İkiyüzyirmiikibin Türk Lirası)
Taşınmazın Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri	TOPLAM: 1.308.500,00 ₺ (Birmilyon Üçyüzsekizbin Beşyüz Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayanlar	Muhammet İlyas TAŞ - SPK Lisans No: 402164
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479

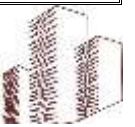


Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların 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 : 03.12.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.HALKGYO.38

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Muhammet İlyas TAŞ (SPK Lisans No: 402164)

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 18.10.2025 ile 01.12.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

21.10.2025 / 2025.HALKGYO.38

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 parselde yer alan ve tapu sicilinde "Beş Mağaza Ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

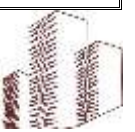
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 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 taşınmaz için; son üç yılda şirketimiz tarafından rapor düzenlenmemiştir.



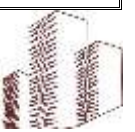
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SP.K.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: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, WBC İş Merkezi, No: 2/H Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Kurucusu olan TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.'nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 3.840.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0212 600 10 00

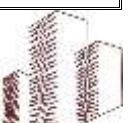
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

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 taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

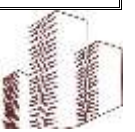
İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 Ada 17 Parselde Olan "Beş Mağaza Ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Cari Pazar Değerinin Belirlenmesi



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 Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve 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



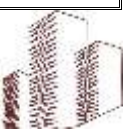
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



İzmir, Türkiye'nin bir ilidir. Merkezi İzmir olan ilin nüfusu 2024 yılı sonu itibarıyla 4.493.242 kişidir. Yüzölçümü bakımından ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri, Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilizmir ilinin yüzölçümü 11.891 km²'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesinin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır.



2024 yılı ülkemiz nüfusu 85 milyon 664 bin 944 olmuştur. 2024 yılı itibarıyla 15 milyon 701 bin 602 kişi ile ülkemiz nüfusunun % 18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izlemiştir. Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yüzde 37,4'ünün beş büyük ilimizde yaşaması ve bu nüfusun Avrupa'nın birçok ülkesinden daha fazla olması dikkat çekmektedir. 2023-2024 dönemimde Türkiye nüfus artış hızı ise binde 3,4 olmuştur. 2015-2019 aralığında çift haneli olarak seyreden, 2023 yılında ise binde 1,1'e kadar düşen nüfus artış hızının 2024'de tekrar çıkışa geçmesi dikkat çekicidir. Aynı dönemde İzmir'in nüfus artış hızı ise binde 3,9'den binde 3,1'e gerilemiştir. İzmir'in nüfus artış hızı, 2023-2024 döneminde 2008-2024 döneminde en düşük artış hızını yakalamıştır. İlimizin nüfusu, ülkemiz nüfusunun % 5,3'ünü oluşturmaktadır. İzmir'de nüfus son 2 yılda yaklaşık 31,2 bin kişi artmıştır.

İzmir (binde 3,1) ve İstanbul (binde 2,9) nüfusları birbirine benzer oranlarda artmasına rağmen, Ankara'nın nüfusunun binde 10,4 artması dikkat çekmektedir. Nüfus yoğunluğu 2022'den beri aynı düzeyde kalarak Türkiye genelinde 2024 yılında 111 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan il olurken, İstanbul'dan sonra 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile Yalova nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur. İzmir'in nüfus yoğunluğu 2007 yılında 311 iken, 2022 yılında 371, 2023'de 373, 2024 yılında ise 375 kişi olmuştur ve Türkiye genelinde bu alanda dördüncü sırada yer almıştır.

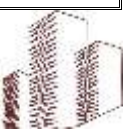
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı ise, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 olmuştur. Türkiye genelinde 2024 yılı itibarıyla 1 milyon 480 bin 547 olan yabancı nüfusun, 39 bin 551'inin (% 2,7) İzmir'de olduğu görülmektedir. Türkiye'de ortalama hane halkı büyüklüğü 2008 yılında 4 iken, 2024 yılında 3,1'e, İzmir'de ise aynı dönemde 3,4'den 2,8'e gerilediği görülmektedir. İzmir'de ikamet edenlerin nüfusa kayıtlı olduğu iller incelendiğinde; 1.664.288'inin İzmir, 208.037'unun Manisa, 179.745'inin Mardin, 155.564'inin Erzurum, 130.234'inin Konya, 98.227'unun Ağrı, 94.030'sinin Aydın, 93.321'unun Afyon, 91.624'sinin Diyarbakır ve 87.187'sinin ise Kars nüfusuna kayıtlı olduğu görülmektedir. Bu sonuçlardan hareketle İzmir'de ikamet edenlerin % 37'si İzmir nüfusuna kayıtlı iken, İstanbul'da bu oran % 13,6, Ankara'da ise % 27,9'dur. İzmir'in 30 ilçesi bulunmaktadır. İzmir'in en kalabalık ilçeleri 523 bin 193 nüfusu ile Buca, 473 bin 58 ile Karabağlar ve 448 bin 737 kişi ile Bornova'dır. İzmir'in en kalabalık iki ilçesi Buca ve Karabağlar'ın nüfusunun bir önceki yıla göre azalması dikkat çekmektedir. Nüfusu en az ilçeler ise sırasıyla 11 bin 959 ile Beydağ, 13 bin 473 ile Karaburun ve 28 bin 859 kişi ile Kınık olmuştur.

İzmir ilçelerinde en çok yıllık nüfus artışı sırasıyla Seferihisar'da binde 39,2, Menemen'de binde 31,6 ve Urla'da ise binde 25,6 olmuştur. En kalabalık nüfusa sahip ilçelerden olan ve İzmir'de ticaretin merkezi olan Konak'ta son 3 yıl üst üste nüfusun azaldığı görülmektedir. İzmir metropol ilçeleri arasında yer alan Balçova'da binde 15,8, Konak'ta binde 15,1, Karabağlar'da binde 7,2, Gaziemir'de binde 6,1, Narlıdere'de binde 6,7, Karşıyaka'da binde 0,8, Buca'da ise binde 0,6'lık azalma dikkat çekmektedir.

Son açıklanan demografik veriler; İzmir nüfusunun merkez ilçelerden civar ilçelere konut kira ve fiyatlarında yaşanan yükseliş, deprem tehlikesi, trafik yoğunluğu, otopark ve sosyal alanların yetersizliği gibi nedenlerden dolayı yönelmeye devam ettiğini göstermektedir.

Yurt dışından Türkiye'ye göç edenlerin sayısı 2024 yılında, bir önceki yıla göre %0,6 azalarak 314 bin 588 kişi olmuştur. Türkiye'ye 2024 yılında göç edenlerin illere göre dağılımı incelendiğinde, %32,8 ile en fazla göç alan ilin İstanbul olduğu görülmüştür. İstanbul'u %8,5 ile Antalya, %7,4 ile Ankara, %5,5 ile Mersin ve %3,7 ile İzmir (11.738 kişi) takip etmiştir. Türkiye'den göç eden nüfusun illere göre dağılımına bakıldığında ise %34 ile İstanbul'un en fazla göç veren il olduğu görülmüş, İstanbul'u %8,5 ile Ankara, %7,8 ile Antalya, %3,3 ile İzmir (14.176 kişi) ve Mersin izlemiştir. İzmir'in yurt dışına verdiği net göç rakamı 2.438 kişi olmuştur. İzmir'e gelen göçün 5.392'si Türk vatandaşı, 6.346'sı ise yabancı uyrukludur. İzmir'den verilen göçün ise 9.626'sı Türk vatandaşı, 4.550'si ise yabancı uyrukludur.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, Türkiye'de 2008 yılında yüzde 3,18 olan iller arası göç eden nüfus oranı, yıllar içinde inişli ve çıkışlı bir seyir izleyerek 2024 yılında yüzde 3,13 olmuştur. Yıllara göre Türkiye'deki iç göç istatistikleri incelendiğinde, 2024 yılında göç eden nüfus oranının COVID-19'un yaşandığı 2020'yılı haricinde, 2012 yılından bu yana en



düşük seviyeye gerilediği görülmektedir. Türkiye'de iller arası göç eden nüfusun dağılımına bakıldığında; İstanbul 395 bin 485 kişi ile en çok göç alan il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla 202 bin 402 kişi ile Ankara ve 117 bin 889 kişi ile İzmir takip etmiştir. İstanbul 369 bin 453 kişi ile en çok göç veren il olurken, onu 150 bin 373 kişi ile Ankara ve 102 bin 40 kişi ile İzmir takip etmiştir.

Yüksek Öğretim Kurulu verilerine göre; İzmir'de 6 devlet üniversitesi, 3 vakıf üniversitesi ve 1 vakıf meslek yüksekokulu olmak üzere toplamda 10 üniversite bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 24 Mart 2025 tarihinde İl Seviyesinde Beşeri Kalkınma Endeksi, 2018-2022'yi açıklamıştır. Endeks; yaşam beklentisi, eğitim ve gelir olmak üzere üç alt bileşenden oluşmaktadır. Beşeri kalkınma endeksi, 0 ile 1 arasında bir değer almakta olup, endeksin 0,8 ve üzerinde olması "çok yüksek beşeri kalkınma" seviyesini, 0,7 ile 0,8 arasında olması "yüksek beşeri kalkınma" seviyesini, 0,55'in altında olması ise ilgili ülkenin "düşük beşeri kalkınma" seviyesinde yer aldığını göstermektedir. Ülkemize ait beşeri kalkınma endeks değerleri, günümüze kadar UNDP tarafından ülke düzeyinde üretiliyordu. Ortalama eğitim süresi ve muhtemel eğitim süresi göstergelerinin ilk kez 2023 yılında TÜİK tarafından yayımlanması ile beşeri kalkınma endeksi ülkemiz tarafından üretilebilir hale gelmiştir. 2022 yılında il düzeyinde en yüksek beşeri kalkınma endeksine sahip il, 0,891 ile Ankara olmuştur. Bu ili, 0,886 ile İstanbul ve Kocaeli, 0,870 ile İzmir ve 0,867 ile Muğla izlemiştir.

İzmir'in yine aynı dönemde yaşam beklentisi endeksi bir önceki yıla göre % 0,2 artarak 0,894, eğitim endeksi bir önceki yıla göre % 0,6 artarak 0,824, gelir endeksi ise bir önceki yıla göre % 1,2 artarak 0,895 olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu 18 Ağustos 2025 tarihinde, Sosyoekonomik Seviye, 2023 verilerini açıklamıştır. Sosyoekonomik seviye (SES), hanehalklarının sosyal ve ekonomik statüsünün birlikte ele alındığı bir ölçüm aracı olarak tanımlanmaktadır. SES, hanehalkını oluşturan fertlerin gelir seviyesi, ortalama eğitim süresi ve meslek bilgilerine göre hesaplanmaktadır.

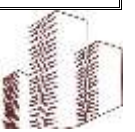
Türkiye genelinde hanehalklarının %1,1'i sosyoekonomik seviye gruplarına göre en üst seviyede yer almıştır. Sosyoekonomik seviye gruplarına göre; Türkiye'deki hanehalklarının %1,1'i en üst seviyede, %11,0'ı üst seviyede, %16,4'ü üst altı seviyede, %19,7'si üst orta seviyede, %16,5'i alt orta seviyede, %18,6'sı alt seviyede, %16,7'si ise en alt seviyede yer almıştır.

İl düzeyinde en üst [A+] ve üst [A] sosyoekonomik seviye gruplarındaki hanehalkları, Türkiye içindeki oranlarına göre sıralandığında, bu seviyelerdeki hanehalklarının en fazla olduğu iller %28,6 ile İstanbul, %11,5 ile Ankara, %6,7 ile İzmir, %3,9 ile Bursa ve %3,3 ile Antalya olmuş, İzmir'deki hanehalklarının ise %1,2'si en üst seviyede, %12,4'ü üst seviyede, %17,6'sı üst altı seviyede, %18,8'i üst orta seviyede, %17,8'i alt orta seviyede, %17,1'i alt seviyede, %15,0'ı en alt seviyede yer almıştır.

Ekonomi: İzmir'de konut fiyat endeksleri Temmuz 2025 itibarıyla 181,8 olmuştur. Konut fiyatlarındaki pandemi süreci sonrası yaşanan artışlar kentimizde Eylül 2022'de % 196 ile zirveye ulaşmış olup, en son olarak Temmuz 2025'de aylık artış oranı - % 1, yıllık artış oranı ise % 31 seviyesine gelmiştir. Bu artış uzun bir süre resmi enflasyon oranlarının üzerinde seyretmiş, 2024'dan itibaren ise enflasyon oranının altında yer almaya başlamıştır. Sadece konut fiyatlarında değil, kira fiyatlarında yaşanan artışlar ve bu artışların sosyo ekonomik etkileri de dikkat çekicidir. İzmir'de Temmuz 2025 itibarıyla 7.815 konut satışı olmuştur. Aynı dönemde Türkiye genelinde yapılan satışların % 5,5'i İzmir'de gerçekleşmektedir.

İzmir gümrük kapılarından alınan verilere göre, 2024 yılında 33,8 milyar dolar ihracat gerçekleştirilmiştir. Gümrük verileri bir önceki sene ile karşılaştırıldığında 1 milyar dolarlık bir ihracat kaybı yaşandığı görülmektedir. Ayrıca gümrük verilerine göre 2025'in ilk 6 ayında 17,2 milyar dolar ihracat gerçekleşmiştir.

Ülkemizin 2024 yılında 261,8 milyar dolar ihracat gerçekleştirdiği göz önünde bulundurulduğunda, kentimiz gümrüklerinin Türkiye ihracatına %12,9 oranında bir katkısı olmuştur. Aynı zamanda, gümrük verilerine göre 59,3 milyar dolarlık bir dış ticaret hacmi yaratılmıştır.



Firma vergi kimlik numaraları baz alınarak yapılan hesaplama göre ise, İzmir Haziran 2025 itibarıyla 8,4 milyar dolar değerinde ihracat gerçekleştirmiştir. Bu verilere göre, Türkiye ihracatının % 6,4'ü firma vergi kimlik bilgileri kentimizde olan şirketler tarafından yapılmaktadır. İzmir hem gümrük verileri hem de genel ticaret sistemi verilerine göre, dış ticaret fazlası veren bir kent konumunu korumayı başarmıştır. İzmir Haziran 2025 itibarıyla 2 milyar dolar dış ticaret fazlası vermektedir.

2024 yılı başından itibaren il bazında ihracat verileri Ticaret Bakanlığı ve TÜİK ortak çalışması olarak, firmaların faaliyet gösterdiği illeri de esas alan şekilde yayınlanmaktadır. 2024 yılında mal ihracatımız yüzde 2,5 oranında artış ile 262 milyara yükselmiş ve Cumhuriyet tarihimizin rekoru kırılmıştır. Bu ihracat değerindeki payı bakımından 56 milyar 837 milyon dolar ile İstanbul birinci sırayı alırken, Kocaeli 32 milyar ile ikinci sırayı, İzmir 23 milyar 817 milyon dolar ile üçüncü sırayı almıştır. Bu veriye göre İzmir, Türkiye ihracatının % 9,1'ini tek başına üstlenmektedir. 2024 yılında İzmir 2 Milyar Dolar Kimyevi Maddeler, 1.7 Milyar Dolar Tekstil ve Hazır giyim, 1.5 Milyar Dolar Demir Çelik, 987 Milyon Dolar Otomotiv, 755 Milyon Dolar Makine, 665 Milyon Dolar Tütün, 624,4 Milyon Dolar Su Ürünleri ve Hayvansal Ürünler, 602,5 Milyon Dolar Kuru Meyve, 353 Milyon Dolar Zeytinyağı ve 19,4 Milyon dolar Süs Bitkileri ihracatı gerçekleştirmiştir. 2024 yılında İzmir'in ülkemiz ihracatından aldığı pay tütünde %67,9 ve zeytinyağında %43,4, incir, üzüm gibi kurutulmuş meyvelerde %32,5'dir. İzmir'in en çok ihracat yaptığı beş ülke ise Almanya, Amerika Birleşik Devletleri, İtalya, Birleşik Krallık ve İspanya olarak sıralanmaktadır.

İzmir, önemli bir ticaret kenti olmakla birlikte aynı zamanda ülkemizde fuarcılığın başladığı önemli bir fuarlar kentidir. Şehrimizde her yıl 10'u uluslararası, yaklaşık 35 fuar düzenlenmektedir. MARBLE Doğal Taş ve Teknolojileri Fuarı, kendi sektöründe dünyanın en önemli 3 fuarından biridir. IF Wedding Fashion Gelinlik, Damatlık ve Abiye Fuarı da Avrupa'nın önde gelen etkinlikleri arasında yer almaktadır.

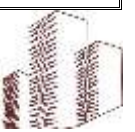
İzmir'de 3 Tarıma Dayalı İhtisas OSB ve 1 Plastik İhtisas OSB olmak üzere toplamda 17 Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. OSB'lerden 13'ü işletme, 2'si planlama, 2'si ise altyapı hazırlığı durumundadır.

İzmir 4 serbest bölgesi, 5 teknoloji geliştirme bölgesi, 4 endüstri bölgesi, sanayi siteleri, ticaret merkezleri, çarşıları ve limanları ile öne çıkmaktadır. İzmir'de 4 Temmuz 2025 itibarıyla 105 (%7,7) ar-ge merkezi ve 26 (%7,6) tasarım merkezi yer almaktadır.

Ulaşım: İzmir'e kara, hava, deniz ve demir yolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmene'den Tire, Ödemiş, Aydın, Nazilli, Denizli, Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyonkarahisar, Kütahya, Manisa, Burdur, Isparta, Eskişehir, Konya ve Ankara'ya gün içerisinde karşılıklı tren seferleri vardır. Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Tüm toplu ulaşım araçlarında bilet yerine geçen İzmirim Kart adlı elektronik bir kart İzmir ulaşımının bütünlüğünü sağladığı gibi ulaşımı hızlandırmaktadır.

Otobüs hizmetleri Büyükşehir Belediyesi bünyesinde olan Eshot Genel Müdürlüğü ve İZULAŞ (İzmir Ulaşım) ek olarak da taşımacılık kooperatiflerini tek çatı altında toplayan İZTAŞİT arasında yapılmaktadır. 2019 yılından itibaren İZTAŞİT projesi devreye girmiş, bünyesindeki araçlarla şu anda sadece Seferihisar, Kiraz, Menemen, Foça, bölgesinde hizmet vermektedir. Bunların yanında öğrenci kartıyla binilen 525 Bornova Metro-Ege Üniversitesi Kampüs güzergâhlarında çalışan otobüslerde vardır.

İzmir Metrosu'nun işletmede olan bir, yapım aşamasında olan bir ve proje aşamasında üç hattı vardır. İşletmede olan M1 (Narlidere Kaymakamlık-Evka 3) hattında; batıdan doğuya sırasıyla Narlıdere Kaymakamlık, 100. Yıl Cumhuriyet Şehitlik, Narlıdere İtfaiye, Güzel Sanatlar, Dokuz Eylül Üniversitesi Hastanesi, Çağdaş, Balçova, Fahrettin Altay, Poligon, Göztepe, Hatay, İzmirspor, Üçyol, Konak, Çankaya, Basmene, Hilal, Halkapınar, Stadyum, Sanayi, Bölge, Bornova, Ege Üniversitesi ve Evka 3 olmak üzere toplam 24 istasyon bulunmaktadır. Narlıdere Kaymakamlık'tan Evka 3'e 47 dakikada ulaşılabilir. Basmene istasyonundan TCDD Taşımacılık tarafından işletilen anahat ve bölgesel trenlere; Halkapınar ve Hilal istasyonlarından İZBAN'a; Bornova, Evka 3, Fahrettin Altay, Halkapınar, Konak ve Üçyol istasyonlarından ESHOT



ve İZULAŞ otobüslerine; Konak istasyonundan İZDENİZ vapurlarına; Çankaya, Fahrettin Altay, Halkapınar ve Konak istasyonlarından ise T2 tramvay hattına aktarma yapılabilir. 06.00 - 00.20 saatleri arasında hizmet veren metronun ortalama 7,5 dakika olan sefer aralığı, yoğun saatlerde "3 dakikada bire" inmektedir. M2 (Üçyol-Fuar İzmir) hattı 13 yer altı istasyondan oluşacak olan inşa halindeki metro hattıdır. 2027 yılında hizmete girmesi planlanmaktadır. Menderes'e, Menemen'e ve Kemalpaşa'ya üç yeni hat yapılması planlanmaktadır.

İzmir'de banliyö sistemi İZBAN A.Ş tarafından yürütülmektedir. Banliyö hattı Aliğa-Selçuk arasında kuzey-merkez-güney yönünde konuşlanmıştır. Hattın toplam uzunluğu 136 km.dir. Banliyö sistemi içerisinde 41 adet modern istasyon ve metro standardında trenlerle taşımacılık yapılmaktadır. Kuzey hattı sırasıyla; Aliğa, Biçerova, Hatundere. Merkez Hattı ise Menemen, Egekent 2, Ulukent, Egekent, Ata Sanayi, Çiğli, Mavişehir, Şemikler, Demirköprü, Nergiz, Karşıyaka, Alaybey, Naldöken, Turan, Bayraklı, Salhane, Halkapınar, Alsancak, Hilal, Kemer, Şirinyer, Koşu, İnkılap, Semt Garajı, Esbaş, Gaziemir, Sarnıç, Adnan Menderes Havalimanı, Cumaovası. Güney Hattı; Develi, Tekeli, Pancar, Kuşçuburun, Torbalı, Tepeköy, Sağlık, Belevi, Selçuk istasyonlarından oluşur. Hat üzerinde 15 aktarma merkezi bulunmaktadır. Ayrıca Halkapınar ve Hilal istasyonundan İzmir Metrosuna aktarma yapılabilir.

Yolcu vapuru seferleri: "Toplu ulaşım da bütünlük" amacıyla körfez vapurlarının sayısı ve sefer sıklığı artırılmış, ulaşım da kolaylık ve rahatlık sağlanmıştır. Karşıyaka ve Bostanlı ile Konak arasındaki sefer aralığı 20 dakikaya indirilmiş ve iskeleler yeniden düzenlenmiştir. Alsancak, Bostanlı, Göztepe, Güzelbahçe, Karşıyaka, Karantina, Konak, Pasaport ve Üçkuyular olmak üzere 9 iskeleden sefer yapılmaktadır.

Araba vapuru seferleri: Üçkuyular ve Bostanlı iskeleleri arasında sürekli sefer yapan araba vapurları ile şehir içi trafiğine girmeden 25 dakikada ulaşım sağlanmaktadır. Bostanlı'dan ilk sefer, hafta içi ve Cumartesi günleri 07.20'de, Pazar günü 10.00'da; son sefer ise her gün 22.40'dadır. Üçkuyular'dan hafta içi ve Cumartesi 7.20'de, Pazar günleri 10.00'da başlayan seferler 23.20'ye kadar sürmektedir. Üçkuyular ve Bostanlı iskelelerindeki aktarma istasyonlarına otobüslerle kolaylıkla ulaşım yapılmaktadır. Ek seferler konularak Buca heykel ile Bornova Ege Üniversitesi arası sabah 07.00 ile 10.00 akşam 17.00 ile 19.00 arasındır.

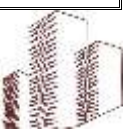
İzmir Şehirlerarası Otobüs Terminali 1998 yılından bu yana Işıkkent'teki yeni yerinde hizmet vermektedir. İzmir'in ilk şehirlerarası otobüs garajı bugünkü 9 Eylül Meydanı yanındaki Dünya Ticaret Merkezi inşaat alanının olduğu yerdir. Zamanla bu otobüs garajı yetersiz kalınca Halkapınar'da Yeni Garaj adı altında otobüs garajı hizmet vermeye başlamıştır. Gelişen İzmir ile paralel Halkapınar'ın şehir içi trafiğinde olması ve artan sefer sayıları göz önüne alınarak Işıkkent'teki yeni yerine geçmiştir. Türkiye'nin dört bir yanından otobüs seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan anahat ve bölgesel, Alsancak Garı'ndan ise banliyö tren seferleri düzenlenir.

Konak İlçesi

İlçenin yüzölçümü 24 km²'dir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

Konak, 4 Temmuz 1987'de yürürlüğe giren 3392 sayılı yasa ile İzmir merkez ilçesinin kaldırılması sonucu ilçe olmuştur.[4] 3 Haziran 1992'de Balçova, Gaziemir ve Narlıbahçe (Narlıdere ve Güzelbahçe), 22 Mart 2008'de Karabağlar ilçeleri Konak'tan ayrılarak kurulmuştur.

Konak İlçesi ticari olarak İzmir'in kalbi sayılmaktadır. Merkezi Konak İlçe sınırları içerisinde olan İzmir Ticaret Odasına kayıtlı olup, ticari alanda faaliyet gösteren 16.069 aktif üye, 6.219 üyeliği askıda olan üye olmak üzere toplam 22.286 ticaret erbabı bulunmaktadır. Ayrıca İzmir Esnaf ve Sanatkarları Odaları Birliği (İESOB) ve İzmir Esnaf ve Sanatkarlar Kredi Kefalet Kooperatifleri Birliği (İESKKKB) olmak üzere 2 Birlik, ticari alanda faaliyet gösteren 150 kooperatif ve bunlara ortak olan 21.382 kişi bulunmaktadır.



İlçede turizm yatırım belgeli 11 otelde toplam 905 oda, 1.762 yatak kapasitesi mevcut olup, turizm işletme belgeli 56 otelde toplam 4.398 oda, 8.626 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Toplamda ise turizm belgeli 67 otelde 5.303 oda ve 10.388 yatak kapasitesi mevcuttur.

İlçede 73 ilköğretim okulu, 78 ortaöğretim kurumu bulunmakta; 78.458 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 4.271 öğretmen görev yapmaktadır. İzmir Atatürk Lisesi, İzmir Kız Lisesi, Özel İzmir Amerikan Koleji, İzmir Özel Türk Koleji ve İzmir Saint Joseph Lisesi ilçedeki köklü eğitim kurumlarıdır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



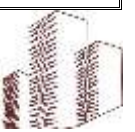
Taşınmaz İzmir kent merkezi içinden, Borsa Binasının bulunduğu Gazi Bulvarı ve Cumhuriyet Bulvarı kesişiminden itibaren, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde Alsancak istikametinde yaklaşık 100 m ilerlenerek ulaşılır.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bölge, İzmir ilinin en bilinen ticari alt merkezlerinden biridir. Bölgede 8-9 katlı zemin katların tamamı ticari kullanımlı meskun yapılar mevcuttur. Cumhuriyet Bulvarı Konak ve Alsancak semtlerini birbirine bağlayan ana aks niteliğinde olup, söz konusu aks üzerinde birçok banka şubesi, kurumsal ticari işletmeler tarafından kullanılan işyerleri bulunmaktadır. Taşınmaz tarihi Pasaport İskelesine ise yaklaşık 200 m mesafededir.

3.1.3. Tanımı:

Değerleme konusu taşınmaz, 739 m² yüzölçümüne sahip 971 ada 17 parseli teşkil eden arsa üzerinde inşa edilmiş ve tapu sicilinde “Beş Mağaza Ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası” olarak vasıflı bir yapıdır. Bahsi edilen yapı zemin + galeri katı + 6 normal kat + çatı kattan oluşacak şekilde projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Bina mevcut hali ile boş durumdadır. Onaylı mimari projesine göre binanın,

- ❖ Zemin Kat; müşteri holü, ısınma merkezi, çay ocağı, servis, kiralık kasalar, lavabo hacimlerinden,



- ❖ Galeri Kat: müşteri holü, servis, arşiv, bilgisayar, lavabolar, revir hacimlerinden,
- ❖ 1. Kat; takas, şube müdürü, dış işlemler, muhasebe, arşiv, lavabo, çay ocağı, hol hacimlerinden,
- ❖ 2. Kat; bölge müdürlüğü, ofisler, bireysel krediler, idari işlemler, lavabo, personel, arşiv hacimlerinden,
- ❖ 3. Kat; bölge müdürü, istihbarat bölümleri, lavabo hacimlerinden,
- ❖ 4. Kat; derslik, sistem odası, yönetici, haberleşme, bekleme, arşiv, lavabo hacimlerinden,
- ❖ 5. Kat; bölge müdürlüğü, danışma, hukuk servisi ofisleri, lavabo hacimlerinden,
- ❖ 6. Kat; yemekhane, bulaşık mutfak hacimlerinden,
- ❖ Çatı Kat; asansör makine dairesi ve hol hacimlerinden oluşmaktadır.

- Zemin Kat 761, Galeri Kat 609 m²; 1. Kat 713 m², 2. Kat: 713 m², 3. Kat: 713 m², 4. Kat: 713 m², 5. Kat: 713 m² 6. Kat: 443 m², Çatı Kat: 55 m² alana sahip olup toplam yasal inşaat alanı **5.433,00 m²** dir.

İç mekanda yapılan incelemede iç mekanda iç mekan tefrişatının, asansörlerin ve tesisatların tamamen sökülüş olduğu ve taşınmazın kullanılamaz durumda olduğu görülmüştür. Taşınmazın kapsamlı tadilat ve yenileme ihtiyacı mevcuttur. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

Bina dış cephesi cam cephe giydirmeye olup ortak alan zeminleri seramik ve granit kaplamadır. Binada çift asansör bulunmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ									
İL	İzmir								
İLÇE	Konak								
MAHALLE	Akdeniz								
MEVKİİ	Mimar Kemalettin Ve Hulusi Bey Cad.Ve 2 Ci Kordon								
MALİK	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.								
HİSSE PAY/PAYDA	1/1								
SIRA	TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	NİTELİK	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE
1	18173574	971	17	739,00 m ²	Beş Mağaza Ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası	2.11.2010	14853	67	984

Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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

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

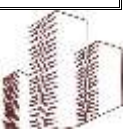
Taşınmaza ait imar dosyası Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Taşınmaza ait 15.09.1995 tarihli tadilatlı mimari projesi incelenmiştir.

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde resmi olarak imar durum bilgisi incelenmiştir.

Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

RUHSAT TABLOSU									
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
971	17	YENİ YAPI RUHSATI	20.06.1960	923	Banka Binası	0	7	7	5046
		TADİLAT RUHSATI	19.09.1995	923/1960	Banka Binası	0	7	7	5046

YAPI KULLANMA İZİN TABLOSU									
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
971	17	OTURMA RAPORU	7.11.1962	958/923	Banka binası	-	-	-	
		YAPI KULLANMA İZİN	15.05.1996	657	Banka binası	0	7	7	45 (Batar Kat İlavesi)



MİMARİ PROJE TABLOSU

ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
971	17	22.03.2004	Banka Binası	5433 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

06.10.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan TAKBİS belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu sicilindeki niteliği "Beş Mağaza Ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" şeklinde olup, kullanılmadığından mevcut kullanım durumu oluşmamıştır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmaz maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 02.11.2010 tarihli ve 14583 sayılı yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması) ile mülkiyet hakkı kazanmışlardır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 06.10.2025 tarihli 14:24 ile temin edilen TAKBİS belgesi bilgilerine göre Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde:

- Taşınmaz üzerinden herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

- Taşınmaz üzerinden herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmaz üzerinden herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmaz üzerinden herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerlemeye konu olan 971 ada 17 parsel; 22.09.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimar Kemalettin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında; Bitişik nizam, 7 kat yapılaşma koşullu TM-Ticaret seçenekli konut bölgesi (Zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmaktadır. Taşınmaz ayrıca İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 28.09.2022 tarihli ve 14617 Sayılı Kurul Kararı ile "3.Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak ve Kentsel Sit Alanı olarak belirlenmiştir. Her türlü imar faaliyeti için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayı gerekmektedir.



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

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

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

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazın kadastral durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazın 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;

“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 taşınmazın 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 fıkra da 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.

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın 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,

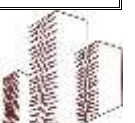
Taşınmaz yapı denetim kanunu öncesi yapıldığı için yapı denetim kanunundan muaftır.

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 taşınmaz “ Beş Mağaza Ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası” olarak tescillenmiş olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

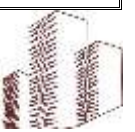
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmaz için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

Değerlemeye konu gayrimenkul İzmir ili, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 Ada, 17 parselde olan taşınmazdır. Taşınmazın etrafında dükkanlar, mağazalar, ofisler, eğitim tesisleri ile ticari binalar bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bölge, İzmir ilinin en bilinen ticari alt merkezlerinden biridir. Bölgede 8-9 katlı zemin katların tamamı ticari kullanımlı meskun yapılar mevcuttur. Cumhuriyet Bulvarı Konak ve Alsancak semtlerini birbirine bağlayan ana aks niteliğinde olup, söz konusu aks üzerinde birçok banka şubesi, kurumsal ticari işletmeler tarafından kullanılan işyerleri bulunmaktadır. Taşınmaz doğuda Cumhuriyet Bulvarı, batıda Atatürk Bulvarına (denize) cepheli vaziyettedir. Taşınmaz tarihi Pasaport İskelesine ise yaklaşık 250 m mesafededir.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

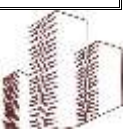
2024 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticarete belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme 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 faaliyetlerde belirleyici bir unsur olmuştur.

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

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

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

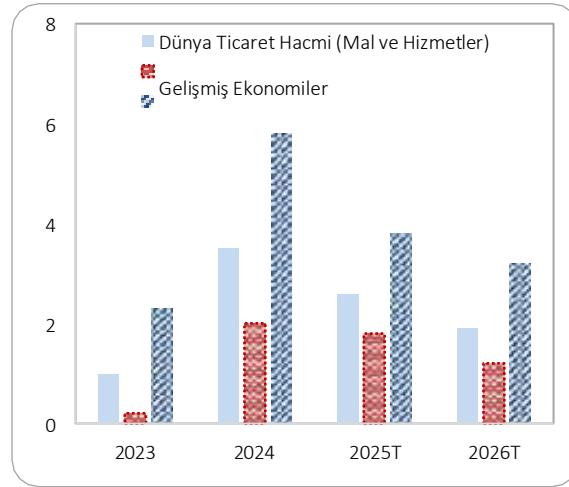
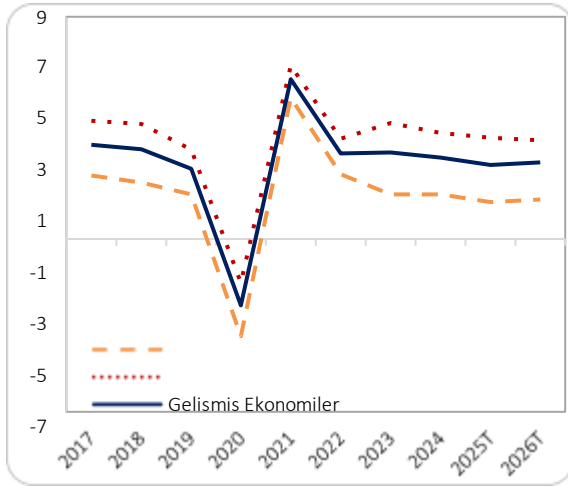
Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi ihracattaki artışa rağmen zayıf iç talep ve



gayrimenkul sektöründeki sorunlara bağlı olarak yüzde 5,0 oranında büyüme kaydetmiştir. 2024 yılında yüzde 1,8 oranında büyüyen gelişmiş ekonomilerin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 1,6 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında, Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve yüzde 0,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2026 yılında yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

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

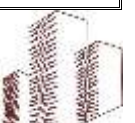
Enflasyon oranlarının birçok ekonomide hedef seviyelere yaklaşması ve bazı ülkelerde iktisadi faaliyette yavaşlamanın belirginleşmesi, küresel finansal koşullarda sınırlı bir gevşemeye zemin hazırlamıştır. Bununla birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler, özellikle büyük ekonomiler arasında devam eden tarife gerilimleri ve korumacı eğilimler, küresel ekonomik görünüm üzerinde baskı oluşturmaktadır. Süregelen jeopolitik gelişmelerin yanı sıra, emtia fiyatlarındaki oynaklık ve para politikası adımlarının hızı ile zamanlaması, önümüzdeki dönemde ülkelerin büyüme performansını ve finansal istikrarını etkilemeye devam edecektir.



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

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

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

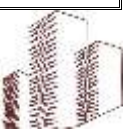


korumacılıktaki yükselişle beraber daha da yavaşlayarak yüzde 1,9 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaret hacmi artış hızının gelişmiş ülkelerde yüzde 1,2 oranına, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 3,2 oranına gerilemesi tahmin edilmektedir.

Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişim)

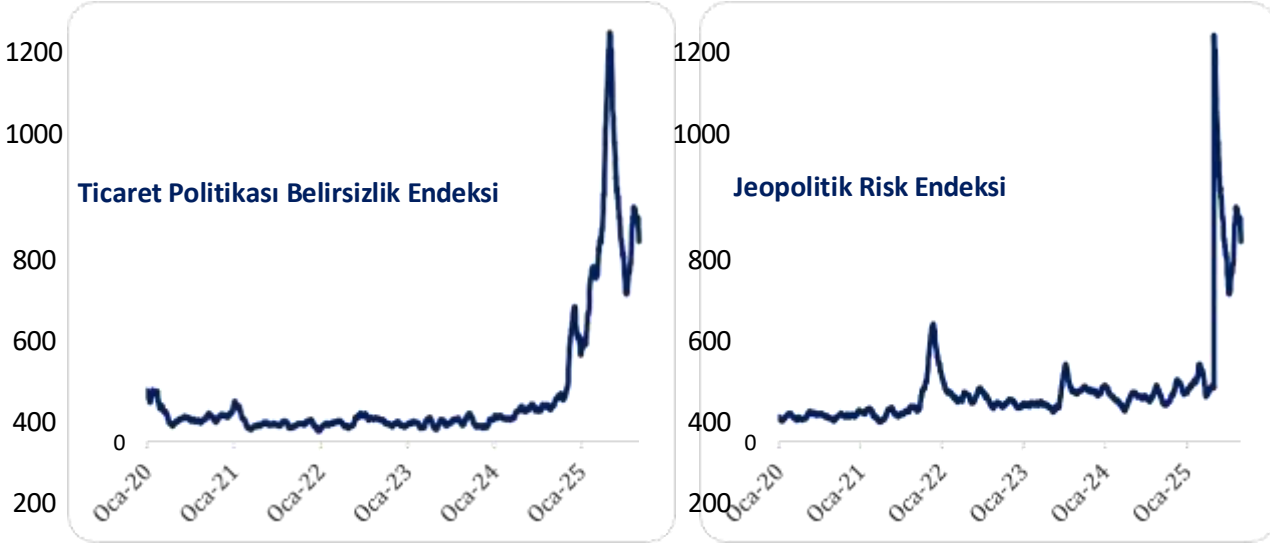
	2023	2024	2025T	2026T
Küresel Hâsıla	3,5	3,3	3,0	3,1
Gelişmiş Ekonomiler	1,8	1,8	1,5	1,6
ABD	2,9	2,8	1,9	2,0
Avro Bölgesi	0,5	0,9	1,0	1,2
Almanya	-0,3	-0,2	0,1	0,9
Diğer Gelişmiş Ekonomiler	1,9	2,2	1,6	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,7	4,3	4,1	4,0
Yükselen ve Gelişmekte Olan Asya	6,1	5,3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

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



fiyatlarında belirleyici unsurlar olacaktır.

Grafik 2: Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi



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

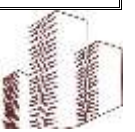
Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomide yüksek kalmaya devam etmektedir. Bu durum, tarifelerin olası etkileriyle birlikte önümüzdeki dönemde enflasyona dair endişeleri canlı tutmaktadır.

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

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

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

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

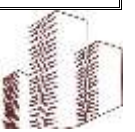
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ilk yarısında ılımlı bir performans sergileyerek yıllık bazda yüzde 3,7 oranında büyümüştür. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü sıkı politikalara rağmen milli gelire sınırlı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

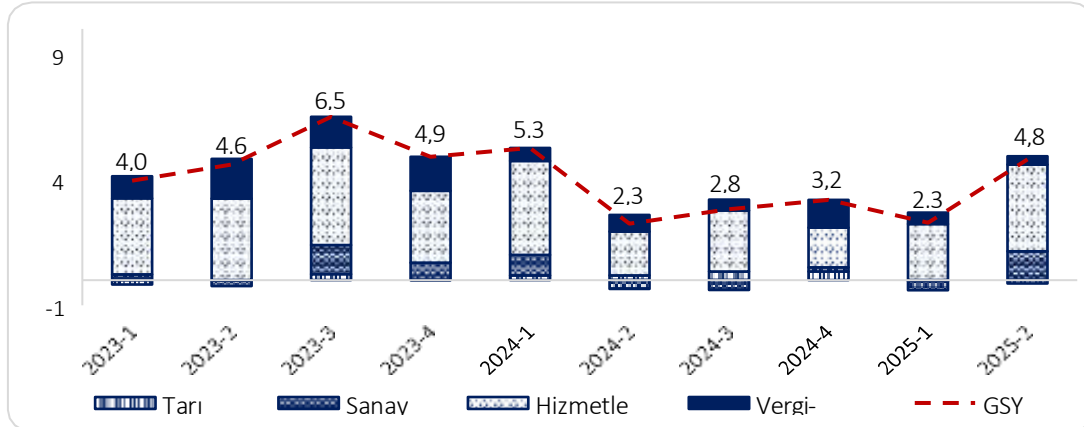
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotifi olmaya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

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

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

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





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

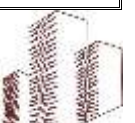
2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde 0,4 oranında azalmış ve büyümeye 0,1 puanlık negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları, inşaat sektöründeki hareketliliğin etkisiyle yüzde 3,7 oranında artış göstermiş ve büyümeye 1,0 puan katkı yapmıştır. Son beş çeyrekte büyümeye negatif etkide bulunan net mal ve hizmet ihracatının 2024 yılı ilk yarısında ise katkısı pozitif 1,4 puan olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılının ikinci yarısında ise özel tüketim, ilk yarıya kıyasla bir miktar ivme kaybetmiş, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,0 oranında artarak büyümeye 2,7 puan katkı sunmuştur. Kamu tüketimi aynı dönemde yüzde 1,1 oranında azalarak ekonomik büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat yatırımlarının yüzde 9,6'lık güçlü büyümesiyle birlikte yüzde 1,8 oranında artmış ve büyümeye 0,4 puanlık katkıda bulunmuştur.

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

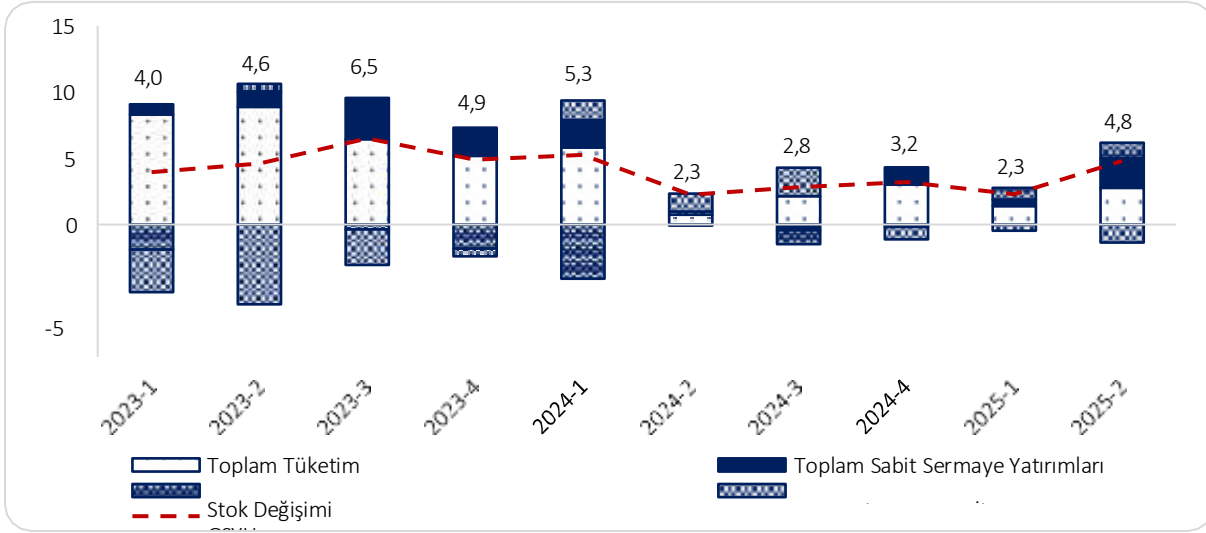
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir. İkinci çeyrek itibarıyla makine-teçhizat yatırımları da yüzde 9,3 oranında belirgin bir artış kaydetmiştir. Toplam yurt içi talep büyümeye 6,2 puan katkı sağlarken ana ihracat pazarlarında süregelen zayıf dış talep koşulları ve küresel ölçekte artan korumacılık politikalarının etkisiyle net mal ve hizmet ihracatının büyümeye 1,4 puan negatif etkide bulunduğu görülmüştür. Bu çerçevede, yılın ikinci çeyreğinde yıllık GSYH artışı yüzde 4,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2025 yılının ikinci yarısına yönelik tahminler, büyümenin dengeli bir görünüm sergileyeceğine işaret etmektedir. Sıkı



parasal ve mali duruşun etkisiyle, iç talebin daha ılımlı bir patikada seyretmesi beklenirken, kamu harcamalarının büyümeyi destekleyici yöndeki katkısının sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Dış talep tarafında ise, artan jeopolitik belirsizlikler ve küresel ticaret politikalarındaki kısıtlayıcı eğilimlerin, ihracatın büyümeye olan katkısını sınırlandırmaya devam etmesi beklenmektedir. Bu doğrultuda, yılın ikinci yarısında ekonomik büyümenin önceki yıla kıyasla daha dengeli bir yapıda sürmesi, 2025 yılı genelinde ise yüzde 3,3 seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Grafik 4: Harcama Yoluyla GSYH Büyümesi ve Bileşen Katkıları (Yüzde Puan)



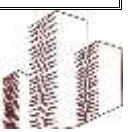
Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

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

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

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

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



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

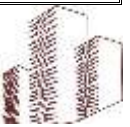
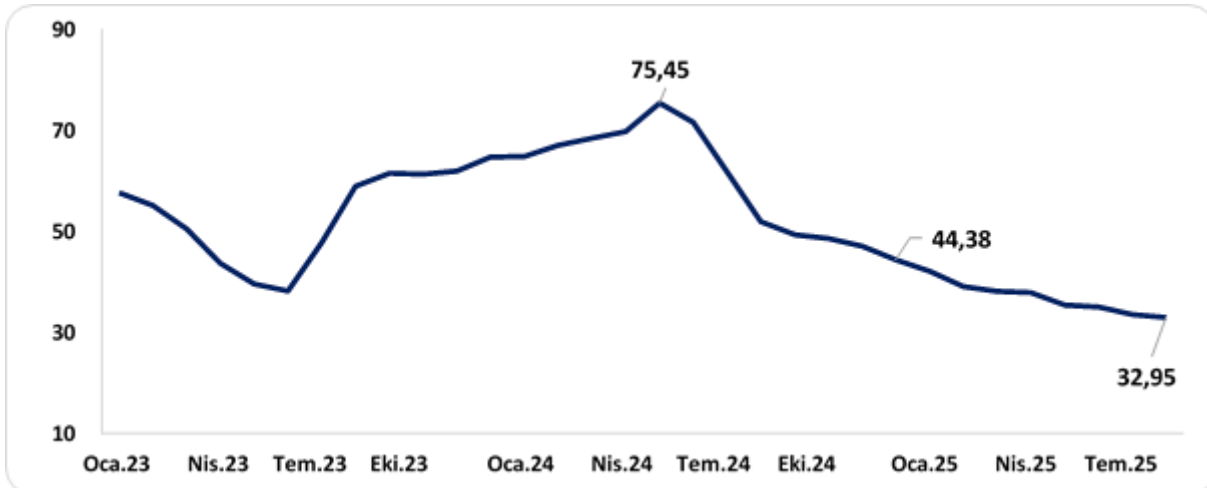
Parasal koşullardaki sıkılaşmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165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

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

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

2025 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 21,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, hizmet grubu fiyat gelişmeleri temel belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, gıda fiyatlarında enflasyonist baskıların azaldığı gözlenmiş olmakla beraber, olumsuz iklim koşullarına bağlı arz yönlü gelişmeler bu görünümü bir miktar sınırlamıştır. Döviz kurunda sağlanan istikrar ise temel mal fiyatlarındaki artışı sınırlayarak tüketici enflasyonunun seyrinde etkili olmuştur.

Dezenflasyon süreci, sürdürülen sıkı para politikası duruşu, Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçlenmesiyle kesintisiz olarak devam etmiş, Ağustos 2025 itibarıyla TÜFE yıllık artış oranı yüzde 32,95 seviyesine gerilemiştir. Alt gruplar itibarıyla değerlendirildiğinde, yıllık enflasyondaki yavaşlamaya en yüksek katkı gıda ve hizmet gruplarından gelirken, temel mallar grubu bu kalemleri izlemiştir.



Grafik 6: TÜFE Yıllık Artışı (Yüzde) Kaynak: TÜİK

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

2024 yılında küresel 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.

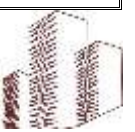
2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki artış da belirleyici olmuştur. 2025 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 faaliyetlerdeki dengelenmeye de bağlı olarak Temmuz 2025 tarihi itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7'den yüzde 2,2'ye yükselmiştir. Bu artışta, tüketici kredileri ve kredi kartlarının alacak bakiyesindeki yükseliş etkili olurken alt kırılıma bakıldığında en fazla artışın ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartı alacak bakiyelerinde gerçekleştiği görülmüştür. Son dönemde yaşanan bu artışa bağlı olarak BDDK, 2024 Eylül ve 2025 Temmuz aylarında, dönem borcu kısmen ya da tamamen ödenmemiş ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartlarına yeniden yapılandırma imkânı getirmiştir. Yapılandırma düzenlemesinin ilerleyen süreçte, tahsili geciken ihtiyaç kredileri ve bireysel kredi kartlarının banka bilançolarının aktif kalitesine yönelik oluşturacağı riski azaltması beklenmektedir. Buna ilaveten ayrılan yüksek karşılık oranları ve bankaların güçlü sermaye yapısı finansal piyasalar açısından riskleri sınırlandırmaktadır.

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

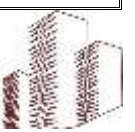
KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025 tarihi itibarıyla toplam KKM bakiyesi geçen yılın aynı dönemine kıyasla 47 milyar dolardan 9,7 milyar dolara gerilemiştir. TL dönüşümlü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

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

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

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

Uluslararası karşılaştırmalarda, Türkiye'nin borçluluk göstergeleri düşük seviyelerde seyretmeye devam etmektedir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) verilerine göre, 2024 yılında kamu borcunun milli gelire oranı bir önceki yıla kıyasla 4,8 puan gerileyerek yüzde 24,8 olmuştur. Bu seviye, gelişmekte olan ülkelerin yüzde 70,5'lik ve gelişmiş ülkelerin yüzde



104,7'lik ortalamalarının oldukça altındadır. Benzer şekilde hanehalkı borçluluğu da uluslararası ortalamaların belirgin biçimde altında seyretmektedir. 2024 yılında Türkiye'de hanehalkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 1,2 puan düşerek yüzde 9,7'ye gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ortalaması yüzde 46,6, gelişmiş ülkelerin ortalaması ise yüzde 67,0 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

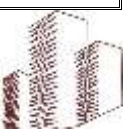
Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konut yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrike ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☐	Yok ☒
Yapım yılı	1960	Otopark	Var ☐	Yok ☒
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☐	Yok ☒
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit dış cephe kaplamalı	
Su Deposu-Hid.	Yok	Çatı Tipi	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	Yok	Jeneratör	Var ☐	Yok ☒

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;



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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

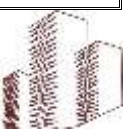
Konum Özelliği	: Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Bitişik Nizam
Binanın Kat Adedi	: 7 Kat
Yapı Sınıfı	: IV/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: 15.05.1996 tarihli ve 657 sayılı
Yaşı	: 65
Malzeme Durumu	: Kötü
İşçilik Durumu	: Kötü
Elektrik	: Var (Şebeke)
Su	: Var (Şebeke)
Kanalizasyon	: Var (Şebeke)
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Var

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

- Taşınmazın ticaretin yoğun olduğu yerde konumlanması
- Taşınmazın iskan alıp, kat mülkiyetine geçmiş olması
- Taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması

Olumsuz Etkenler:

- Yapı yaşının yüksek olması
- Proje dışı değişiklik olması
- İç mekan tefrişatlarının ve tesisatların sökülmesi



4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

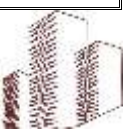
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı 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, taşınmaz 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 çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

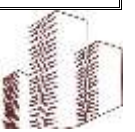
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

İŞYERİ EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/ m ²)
1	Coldwell Banker Car	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, binada bodrum ve zemin katta konumlu, bodrum katı 40 m ² , zemin katı 60 m ² olan dükkan pazarlıklı olarak 22.000.000,-₺ bedelle satılıktır. (Bodrum Kat 1/5 oranında zemine indirgenmiştir.)	22.000.000 ₺	68,00 m ²	323.529,41 ₺/m ²
	0 (535) 791 93 29				
2	Turas Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, binada bodrum ve zemin katta konumlu, bodrum katı 180 m ² , zemin katı 180 m ² olan dükkan pazarlıklı olarak 65.000.000,-₺ bedelle satılıktır. (Bodrum Kat 1/5 oranında zemine indirgenmiştir.)	65.000.000 ₺	216,00 m ²	300.925,93 ₺/m ²
	0 (532) 739 26 67				
3	FCTU	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, binada zemin kat konumlu, 54 m ² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 21.200.000,-₺ bedelle satılıktır.	21.200.000 ₺	54,00 m ²	392.592,59 ₺/m ²
	0 (536) 921 68 35				

İŞYERİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Coldwell Banker Car	Turas Gayrimenkul	FCTU
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (535) 791 93 29	0 (532) 739 26 67	0 (536) 921 68 35
SATIŞ FİYATI (₺)	22.000.000 ₺	65.000.000 ₺	21.200.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	15%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	19.800.000 ₺	58.500.000 ₺	17.850.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	68,00 m ²	216,00 m ²	54,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/ m ²)	291.176,47 ₺/m ²	270.833,33 ₺/m ²	330.555,56 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	ÇOK BAKIMLI	ÇOK BAKIMLI	ÇOK BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	-30%	-25%	-30%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	ESKİ	ESKİ	ESKİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-30%	-25%	-30%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/ m ²)	203.823,53 ₺/m ²	203.125,00 ₺/m ²	231.388,89 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/ m ²)	212.779,14 ₺/m ²		



OFİS EMSAL TABLOSU

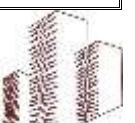
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Kayaoğlu Gayrimenkul 0 (532) 643 22 30	Değerleme konusu taşınmazla aynı binada 6. katta konumlu, 288m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 39.000.000,-₺ bedelle satılıktır.	39.000.000 ₺	288,00 m²	135.416,67 ₺/m²
2	Spica Gayrimenkul 0 (531) 790 66 98	Değerleme konusu taşınmaza yakın, daha iyi konumda yer alan benzer binada ara kat konumlu, 115 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 26.000.000,-₺ bedelle satılıktır.	26.000.000 ₺	115,00 m²	226.086,96 ₺/m²
3	Remax Capella 0 (532) 772 39 35	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan daha iyi konumda, bulunduğu binada ara kat konumlu, 250 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 34.900.000,-₺ bedelle satılıktır.	34.900.000 ₺	250,00 m²	139.600,00 ₺/m²
4	Better Homes 0 (545) 232 03 08	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan daha iyi konumda, bulunduğu binada ara kat konumlu, 125 m² alanlı daire pazarlıklı olarak 18.200.000,-₺ bedelle satılıktır.	18.200.000 ₺	125,00 m²	145.600,00 ₺/m²

OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
İLANA VEREN KİŞİ	Kayaoğlu Gayrimenkul	Spica Gayrimenkul	Remax Capella	Better Homes
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 643 22 30	0 (531) 790 66 98	0 (532) 772 39 35	0 (545) 232 03 08
SATIŞ FİYATI (₺)	39.000.000 ₺	26.000.000 ₺	34.900.000 ₺	18.200.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	20%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	35.100.000 ₺	20.800.000 ₺	31.410.000 ₺	16.380.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	288,00 m²	115,00 m²	250,00 m²	125,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	121.875,00 ₺/m²	180.869,57 ₺/m²	125.640,00 ₺/m²	131.040,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	-25%	-25%	-25%	-25%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	KÜÇÜK	BENZER	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	-10%	0%	-10%
YAPI YAŞI DURUMU	ESKİ	ESKİ	ESKİ	ESKİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	-15%	-15%	-15%	-15%
KONUM DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-60%	-70%	-60%	-70%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	48.750,00 ₺/m²	54.260,87 ₺/m²	50.256,00 ₺/m²	39.312,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	48.144,72 ₺/m²			

İŞYERİ KİRA EMSAL TABLOSU

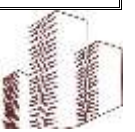
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	AYLIK KİRA FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Karşıyaka Emlak 0 (532) 397 44 13	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, bulunduğu binada zemin katta konumlu, 160 m² alanlı dükkan aylık 100.000,-₺ bedelle kiralıktır.	100.000 ₺	160,00 m²	625,00 ₺/m²
2	Alesta Via 0 (536) 352 22 22	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, bulunduğu binada zemin kat konumlu, 210 m² alanlı dükkan aylık 130.000,-₺ bedelle kiralıktır.	130.000 ₺	210,00 m²	619,05 ₺/m²
3	Sturtkey Puzzle 0 (505) 998 80 68	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, daha kötü konumda, bulunduğu binada zemin kat konumlu, 180 m² alanlı dükkan aylık 110.000,-₺ bedelle kiralıktır.	110.000 ₺	180,00 m²	611,11 ₺/m²
4	Turyap Ataşehir 0 (532) 413 97 78	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, bulunduğu binada zemin katta konumlu, 165 m² alanlı dükkan aylık 95.000,-₺ bedelle kiralıktır.	95.000 ₺	165,00 m²	575,76 ₺/m²



İŞYERİ KİRA EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Karşıyaka Emlak	Alesta Via	Sturtkey Puzzle	Turyap Ataşehir
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 397 44 13	0 (536) 352 22 22	0 (505) 998 80 68	0 (532) 413 97 78
KİRA FİYATI (₺)	100.000 ₺	130.000 ₺	110.000 ₺	95.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	95.000 ₺	123.500 ₺	104.500 ₺	90.250 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	160,00 m ²	210,00 m ²	180,00 m ²	165,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	593,75 ₺/m ²	588,10 ₺/m ²	580,56 ₺/m ²	546,97 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTME	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTME	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTME	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTME	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	593,75 ₺/m ²	588,10 ₺/m ²	580,56 ₺/m ²	546,97 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	577,34 ₺/m ²			

OFİS KİRA EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLÂN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	AYLIK KİRA FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	By Aktar Emlak	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda yer alan benzer konumda, bulunduğu binada ara kat konumlu, 135 m ² alanlı ofis aylık 35.000,-₺ bedelle kiralıktır.	35.000 ₺	135,00 m ²	259,26 ₺/m ²
	0 (553) 708 00 78				
2	Edam Emlak	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda yer alan benzer konumda, bulunduğu binada ara kat konumlu, 150 m ² alanlı ofis aylık 40.000,-₺ bedelle kiralıktır.	40.000 ₺	150,00 m ²	266,67 ₺/m ²
	0 (541) 657 84 61				
3	Coldwell Banker Teok	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda yer alan benzer konumda, bulunduğu binada ara kat konumlu, 130 m ² alanlı ofis aylık 35.000,-₺ bedelle kiralıktır.	35.000 ₺	130,00 m ²	269,23 ₺/m ²
	0 (532) 331 22 72				
4	İnvest Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda yer alan benzer konumda, aynı caddede cepheli, bulunduğu binada ara kat konumlu, 120 m ² alanlı ofis aylık 27.500,-₺ bedelle kiralıktır.	27.500 ₺	120,00 m ²	229,17 ₺/m ²
	0 (537) 336 66 62				

OFİS KİRA EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	By Aktar Emlak	Edam Emlak	Coldwell Banker Teok	İnvest Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (553) 708 00 78	0 (541) 657 84 61	0 (532) 331 22 72	0 (537) 336 66 62
KİRA FİYATI (₺)	35.000 ₺	40.000 ₺	35.000 ₺	27.500 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	33.250 ₺	38.000 ₺	33.250 ₺	26.125 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	135,00 m ²	150,00 m ²	130,00 m ²	120,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	246,30 ₺/m ²	253,33 ₺/m ²	255,77 ₺/m ²	217,71 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTME	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTME	-15%	-15%	-15%	-15%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTME	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KAT DÜZELTME	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER



KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-15%	-15%	-15%	-15%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	209,35 ₺/m ²	215,33 ₺/m ²	217,40 ₺/m ²	185,05 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	206,79 ₺/m ²			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır. Raporun 6.2. maddesine belirtilmiştir.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul Beş Mağaza Ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası” nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

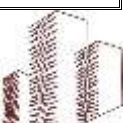
Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazın halihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.



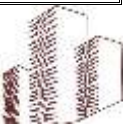
Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında ‘Gelir Yaklaşımı’ ve ‘Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı’ uygulanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar tüm yasal sorumluluklarını yerine getirerek, yapı kullanma izin belgelerini almış ve ana yapıda kat irtifakı kurulmamış olup, cins tahsisi yapılmıştır.

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

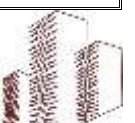
Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu’nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

“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 taşınmazın 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 fıkra da 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.

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “İşyeri” 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 değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,*

Yapı Denetim 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. Değerleme konusu taşınmaz İmar Kanunun 26. Maddesine istinaden yapı sahibi “Kamu” statüsünde olduğundan yapı denetim hakkında kanun kapsamında değildir.

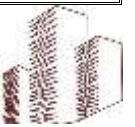


Bölüm 6

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

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazın 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 taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdiri edilmiştir.

Kullanılan Kriterler

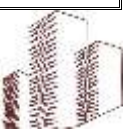
Bölgede yer alan satılık ticari nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

HESAP DETAYI			
KAT	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT DEĞERİ
Zemin Kat	761,00 m ²	211.997,37 ₺/m ²	161.330.000,00 ₺
Galeri Kat	609,00 m ²	52.003,28 ₺/m ²	31.670.000,00 ₺
1. Kat	713,00 m ²	48.001,40 ₺/m ²	34.225.000,00 ₺
2. Kat	713,00 m ²	48.001,40 ₺/m ²	34.225.000,00 ₺
3. Kat	713,00 m ²	48.001,40 ₺/m ²	34.225.000,00 ₺
4. Kat	713,00 m ²	48.001,40 ₺/m ²	34.225.000,00 ₺
5. Kat	713,00 m ²	48.001,40 ₺/m ²	34.225.000,00 ₺
6. Kat	443,00 m ²	51.997,74 ₺/m ²	23.035.000,00 ₺
Çatı Kat	55,00 m ²	55.000,00 ₺/m ²	3.025.000,00 ₺
KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER		390.185.000 ₺	

KİRA HESAP DETAYI			
KAT	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT DEĞERİ
Zemin Kat	761,00 m ²	574,90 ₺/m ² /Ay	437.500,00 ₺/Ay
Galeri Kat	609,00 m ²	145,32 ₺/m ² /Ay	88.500,00 ₺/Ay
1. Kat	713,00 m ²	190,04 ₺/m ² /Ay	135.500,00 ₺/Ay
2. Kat	713,00 m ²	190,04 ₺/m ² /Ay	135.500,00 ₺/Ay
3. Kat	713,00 m ²	190,04 ₺/m ² /Ay	135.500,00 ₺/Ay
4. Kat	713,00 m ²	190,04 ₺/m ² /Ay	135.500,00 ₺/Ay
5. Kat	713,00 m ²	190,04 ₺/m ² /Ay	135.500,00 ₺/Ay
6. Kat	443,00 m ²	209,93 ₺/m ² /Ay	93.000,00 ₺/Ay
Çatı Kat	55,00 m ²	218,18 ₺/m ² /Ay	12.000,00 ₺/Ay
TOPLAM KİRA		1.308.500 ₺/Ay	

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

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



Taşınmazın yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmaları sonucunda; benzer nitelikli taşınmazlara ait kapitalizasyon oranlarının genellikle %4,00 - %4,50 civarında gerçekleştiği tespit edilmiştir. Bölgenin ulaşım olanakları, altyapı durumu, sosyo-ekonomik yapısı, kiralama potansiyeli ve taşınmazın konumu dikkate alındığında; değerlendirme konusu taşınmaz için piyasa koşullarına uygun kapitalizasyon oranı %4,25 olarak kabul edilmiştir.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZIN ALANI	5.433,00 m ²
TAŞINMAZIN KİRA BİRİM FİYATI	240,84 ₺/m ²
TAŞINMAZIN AYLIK KİRASI	1.308.500 ₺/Ay
TAŞINMAZIN YILLIK KİRASI	15.702.000 ₺/Yıl
BÖLGE CAP-RATE	4,25%
GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ	369.458.824 ₺
TAKDİR EDİLMİŞ DEĞER	369.460.000 ₺

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

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

PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
TAŞINMAZLARIN SİGORTAYA ESAS DEĞERİ	116.809.500,00 ₺	2.748.633,44 \$	2.367.401,83 €
TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ DURUM DEĞERİ	390.185.000,00 ₺	9.181.406,82 \$	7.907.958,53 €
TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL DURUM DEĞERİ	468.222.000,00 ₺	11.017.688,18 \$	9.489.550,23 €
Merkez bankasının 02.12.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		42,4973 ₺	49,3408 ₺

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 03.12.2025 tarihinde 68 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme ve proje geliştirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Muhammet İlyas TAŞ Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402164)	Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	--	---

