



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

HALK GYO A.Ş.

**İZMİR İLİ
KONAK İLÇESİ
AKDENİZ MAHALLESİ
2802 ADA 15 PARSELDE
YER ALAN
5 ADET İŞ YERİ VE
1 ADET TRAFO
VASIFLI TAŞINMAZLARIN
"DEĞERLEME RAPORU"**

29.09.2026

**OGÜN
AYDIN**

Bu belge
***** kimlik
numaralı OGÜN
AYDIN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 29/09/2026
17:18

**HÜSEYİN
ELGÜN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
HÜSEYİN ELGÜN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 29/09/2026
17:09

**EVREN
IPEK**

Bu belge *****
kimlik numaralı
EVREN IPEK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 29/09/2026
17:11

UYGUNLUK BEYANIMIZ

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	28
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	28
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	30
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	30
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	31
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	31
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	31
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	31
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	32
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	33
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	33
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	34
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	35
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	35
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	35
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	36
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	36
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	36
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	39
6.3.	TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	39
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	39
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	39
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	42
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	21
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	21
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	21
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	22
8.	SONUÇ	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN TÜRÜ	:	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesinde yer alan: (*) 2802 Ada, 15 Parsel numaralı, 1-3-5-15-17 B.B. NOLU İŞ YERİ vasıflı taşınmaz (*) 2802 Ada, 15 Parsel numaralı, 16 B.B. NOLU TRAFO vasıflı taşınmazların güncel değerinin tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARININ KISA TANIMI	:	Değerlemeye konu parsel İZMİR İli, KONAK İlçesi, AKDENİZ Mahallesi 2802 ADA 15 PARSELde yer alan taşınmalardan; (*) 2. Kat, 1 B.B. Nolu İş Yeri: 366m² alanlıdır. (*) 3. Kat, 3 B.B. Nolu İş Yeri: 366m² alanlıdır. (*) 4. Kat, 5 B.B. Nolu İş Yeri: 366m² alanlıdır. (*) Zemin Kat, 15 B.B. Nolu İş Yeri: 444m² alanlıdır. (*) Zemin Kat, 16 B.B. Nolu Trafo: 12m² alanlıdır. (*) 1. Kat, 17 B.B. Nolu İş Yeri: 612m² alanlıdır.
TAŞINMAZLARIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
SÖZLEŞME TARİHİ/NUMARASI	:	26.01.2026 / -
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	KDV HARIÇ: 370.000.000-TL KDV DÂHİL: 444.000.000-TL
TESPİT EDİLEN KİRA DEĞERİ	:	Taşınmazların mevcut hali ile toplam 755.000.-TL/Ay ile kiralanabileceği öngörülmektedir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	29.09.2026
RAPORUN NUMARASI	:	2026_ÖZL_92
DEĞERLEME TARİHİ	:	25.09.2026
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazlarının güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	İZMİR İli, KONAK İlçesi, AKDENİZ Mahallesi'nde Yer Alan: (*) 2802 Ada, 15 Parsel numaralı, 1-3-5-15-17 B.B. NOLU İŞ YERİ vasıflı (*) 2802 Ada, 15 Parsel numaralı, 16 B.B. NOLU TRAFO vasıflı taşınmazların güncel satış değerinin tespiti.

RAPORU HAZIRLAYAN : **OGÜN AYDIN (SPK Lisans No: 407823)**
Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME UZMANI / DENETMEN : **HÜSEYİN ELGÜN (SPK Lisans No: 405913)**
Değerleme Uzmanı / Denetmen

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : **MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK (SPK Lisans No: 403778)**
Sorumlu Değerleme Uzmanı

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : A.R.E.A. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve
DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Hilal Mahallesi, Sukarno Caddesi, No: 9/6 Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : HALK GYO A.Ş Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi,
İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri, B Blok, No:28/51,
Ümraniye / İSTANBUL için hazırlanmıştır.

**MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve
VARSA GETİRİLEN
SINIRLAMALAR** : İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların
güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı
gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari
hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup,
Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama
bulunmamaktadır.

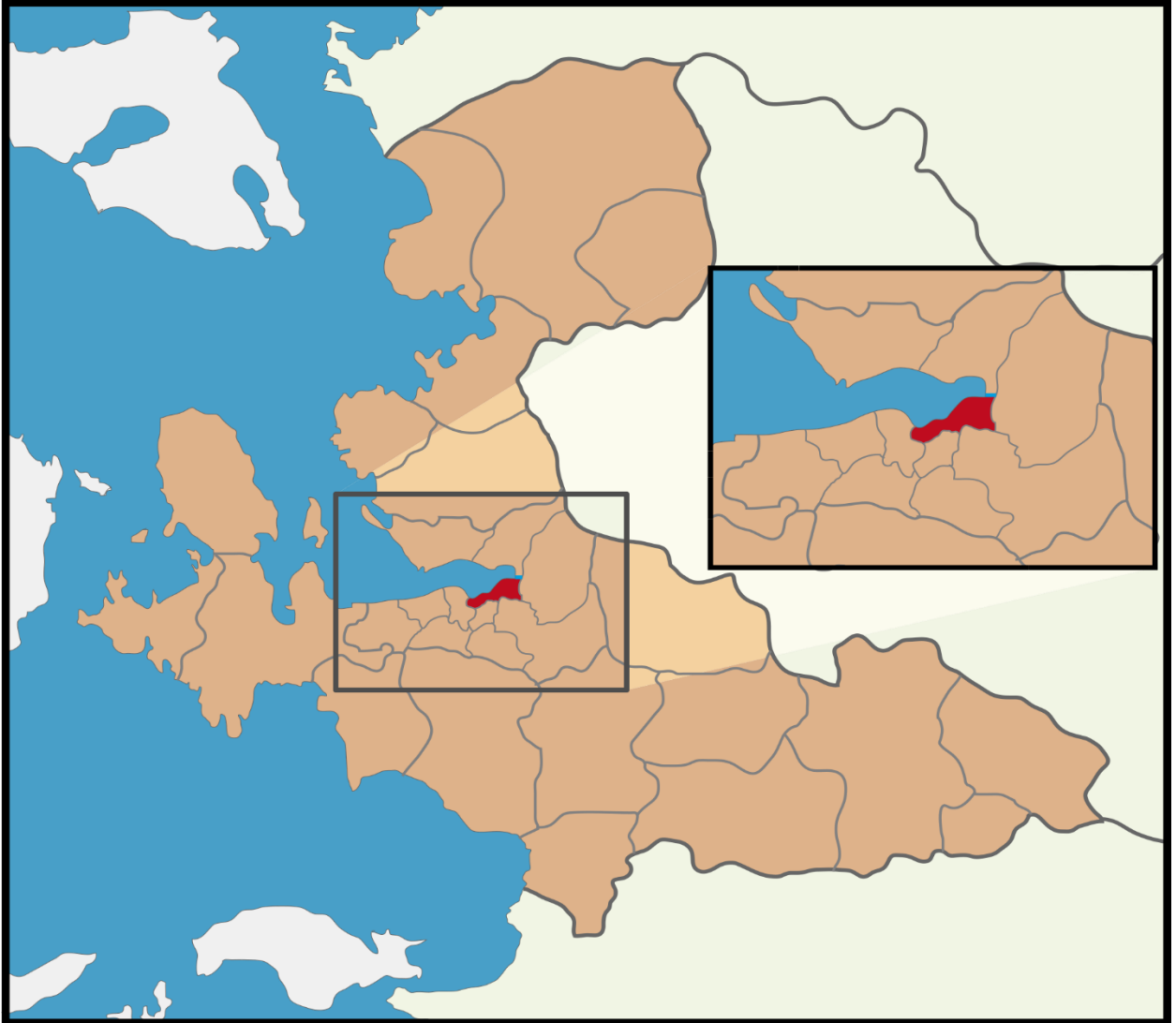
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İZMİR İLİ



KONAK İLÇESİ SINIRLARI



Genel Bilgiler:

İzmir ili, Türkiye'nin batısında Ege Bölgesi'nde yer almakta olup, ülkenin en önemli ticaret, sanayi ve liman kentlerinden biridir. Ege Denizi kıyısında konumlanan şehir, tarihsel süreç içerisinde önemli bir ticaret merkezi olarak gelişmiş ve günümüzde de Türkiye ekonomisinin önemli merkezlerinden biri haline gelmiştir.

İzmir, doğusunda Manisa, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir illeri ile komşu olup batısında Ege Denizi bulunmaktadır. Yaklaşık **11.973 km² yüzölçümüne** sahip olan il; 30 ilçe, 1.301 mahalleden oluşmaktadır. İl merkezi İzmir Körfezi çevresinde gelişmiş olup kentin yerleşim dokusu özellikle Bornova, Karşıyaka, Konak, Bayraklı, Buca ve Karabağlar ilçelerinde yoğunlaşmaktadır.

İzmir, Türkiye'de ekonomik, sosyal ve kültürel gelişmişlik düzeyi yüksek olan metropol kentlerden biri olup liman faaliyetleri, sanayi üretimi, ticaret, turizm ve hizmet sektörleri ile ön plana çıkmaktadır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. İzmir ili Valiliğini sitesinde yer alan güncel verilere göre İzmir İlinin nüfusu 4.504.185 kişi olarak görülmektedir.

Nüfus Yapısı ve Demografik Özellikler:

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre İzmir ilinin nüfusu 2024 yılı itibarıyla yaklaşık **4,5 milyon kişi** seviyesindedir. Bu nüfus büyüklüğü ile İzmir, Türkiye'nin **İstanbul ve Ankara'dan sonra en kalabalık üçüncü ili** konumundadır.

İl nüfusunun yaklaşık yarısı kadın ve yarısı erkek olup demografik yapı dengeli bir dağılım göstermektedir. Nüfusun önemli bir kısmı çalışma çağındaki bireylerden oluşmaktadır. İzmir aynı zamanda Türkiye'de iç göç alan şehirlerden biri olup özellikle eğitim, turizm, sanayi ve hizmet sektörlerindeki iş olanakları nedeniyle farklı bölgelerden göç almaktadır.

Kentte şehirleşme oranı oldukça yüksek olup nüfusun büyük bölümü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Nüfusun eğitim düzeyi Türkiye ortalamasının üzerinde olup üniversite mezunu oranı yüksek olan şehirler arasında yer almaktadır. İzmir'de bulunan çok sayıda üniversite ve eğitim kurumu da kentin genç nüfus potansiyeline katkı sağlamaktadır.

Ekonomik Yapı:

İzmir, Türkiye ekonomisinde önemli bir yere sahip olup çok yönlü bir ekonomik yapıya sahiptir. Kent ekonomisinin temelini **sanayi, ticaret, lojistik, turizm, tarım ve hizmet sektörü** oluşturmaktadır.

Sanayi:

İzmir'de sanayi sektörü oldukça gelişmiş olup özellikle **otomotiv yan sanayi, makine imalatı, gıda sanayi, kimya, tekstil ve metal sanayi** öne çıkan sektörler arasında yer almaktadır. İlde çok sayıda organize sanayi bölgesi ve sanayi sitesi bulunmaktadır. Başta **İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Aliağa Organize Sanayi Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi** olmak üzere birçok üretim merkezi faaliyet göstermektedir.

Ticaret ve Lojistik:

İzmir, tarihsel olarak önemli bir liman kenti olması nedeniyle Türkiye'nin dış ticaretinde önemli rol üstlenmektedir. İzmir Limanı ve Aliağa bölgesindeki liman tesisleri, Ege Bölgesi'nin dış ticaret faaliyetlerinin önemli bir kısmını karşılamaktadır.

Kent, kara yolu, demir yolu, deniz yolu ve hava yolu ulaşım ağlarının kesiştiği noktada bulunması nedeniyle lojistik sektöründe de önemli bir merkez konumundadır.

Turizm:

İzmir, sahip olduğu doğal ve kültürel değerler sayesinde önemli bir turizm potansiyeline sahiptir. Özellikle **Çeşme, Alaçatı, Foça, Seferihisar ve Selçuk** ilçeleri turizm faaliyetlerinin yoğunlaştığı bölgeler arasında yer almaktadır. Ayrıca Efes Antik Kenti ve çevresindeki kültürel miras alanları uluslararası turizm açısından önemli ziyaret noktalarıdır.

Tarım:

İzmir'in ekonomisinde tarım sektörü de önemli bir yer tutmaktadır. Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay havzalarında verimli tarım alanları bulunmakta olup başta **zeytin, üzüm, pamuk, tütün, sebze ve meyve üretimi** yapılmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı Özellikleri:

İzmir ili ulaşım altyapısı bakımından gelişmiş bir kent olup kara, demir, hava ve deniz ulaşım olanaklarına sahiptir.

Karayolu Ulaşımı:

İzmir; İstanbul, Ankara, Manisa, Aydın ve Muğla gibi önemli şehirlerle gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. Özellikle **İzmir-İstanbul Otoyolu, İzmir-Aydın Otoyolu ve İzmir-Çeşme Otoyolu** kentin ulaşım altyapısının önemli parçalarıdır.

Demiryolu ve Raylı Sistemler:

Kentte şehir içi ulaşımında raylı sistemlerin payı oldukça yüksektir. İzmir Metro, İZBAN banliyö hattı ve tramvay hatları şehir içi ulaşımında önemli rol oynamaktadır. Bu sistemler özellikle merkez ilçeler ile çevre ilçeler arasında hızlı ulaşım sağlamaktadır.

Havayolu Ulaşımı:

İzmir’de bulunan **Adnan Menderes Havalimanı**, hem iç hatlar hem de dış hatlar uçuşlarına hizmet veren önemli bir ulaşım merkezidir. Havalimanı, Türkiye’nin en yoğun havalimanlarından biri olup hem turistik hem de ticari seyahatler açısından önemli bir rol oynamaktadır.

Denizyolu Ulaşımı:

İzmir Körfezi’nde faaliyet gösteren vapur hatları şehir içi ulaşımın önemli alternatiflerinden biridir. Bunun yanında İzmir Limanı ve Aliağa liman tesisleri uluslararası yük taşımacılığı açısından önemli bir konuma sahiptir.

Gayrimenkul Piyasası Açısından Değerlendirme

İzmir ili; gelişmiş ekonomik yapısı, güçlü ulaşım altyapısı, sanayi ve ticaret potansiyeli ile Türkiye’nin önemli yatırım merkezlerinden biri olarak değerlendirilmektedir. Nüfus artışı, göç hareketleri, turizm faaliyetleri ve ekonomik gelişim doğrultusunda kentte konut, ticari gayrimenkul ve sanayi arsalarına yönelik talep devam etmektedir.

Özellikle merkezi ilçelerde ve gelişim akslarında yer alan bölgelerde gayrimenkul değerlerinin Türkiye ortalamasının üzerinde seyrettiği gözlemlenmektedir. İzmir’in liman kenti olması, sanayi ve ticaret potansiyelinin yüksekliği ve yaşam kalitesi gibi unsurlar gayrimenkul piyasasının gelişimini destekleyen faktörler arasında yer almaktadır.

Bu çerçevede İzmir ili, yatırım potansiyeli yüksek ve gayrimenkul piyasası aktif olan metropol şehirlerden biri olarak değerlendirilmektedir.

İzmir’de ticari gayrimenkuller; ofis, alışveriş merkezi, cadde mağazaları ve karma projelerden oluşmaktadır. Şehirde ticari gayrimenkul piyasası özellikle merkezi iş alanlarında yoğunlaşmaktadır.

Öne çıkan ticari bölgeler şunlardır:

- **Konak – Alsancak:** Geleneksel ticaret merkezi olup ofis ve mağaza yoğunluğu yüksektir.
- **Bayraklı:** Son yıllarda gelişen yeni finans merkezi olup A sınıfı ofis projeleri yoğunlaşmaktadır.
- **Bornova:** Üniversite ve ticari faaliyetler nedeniyle ofis ve perakende kullanımının yoğun olduğu bölgelerden biridir.
- **Karşıyaka:** Cadde mağazacılığı ve ticari birimler açısından gelişmiş bir yapıya sahiptir.

KONAK İLÇESİ

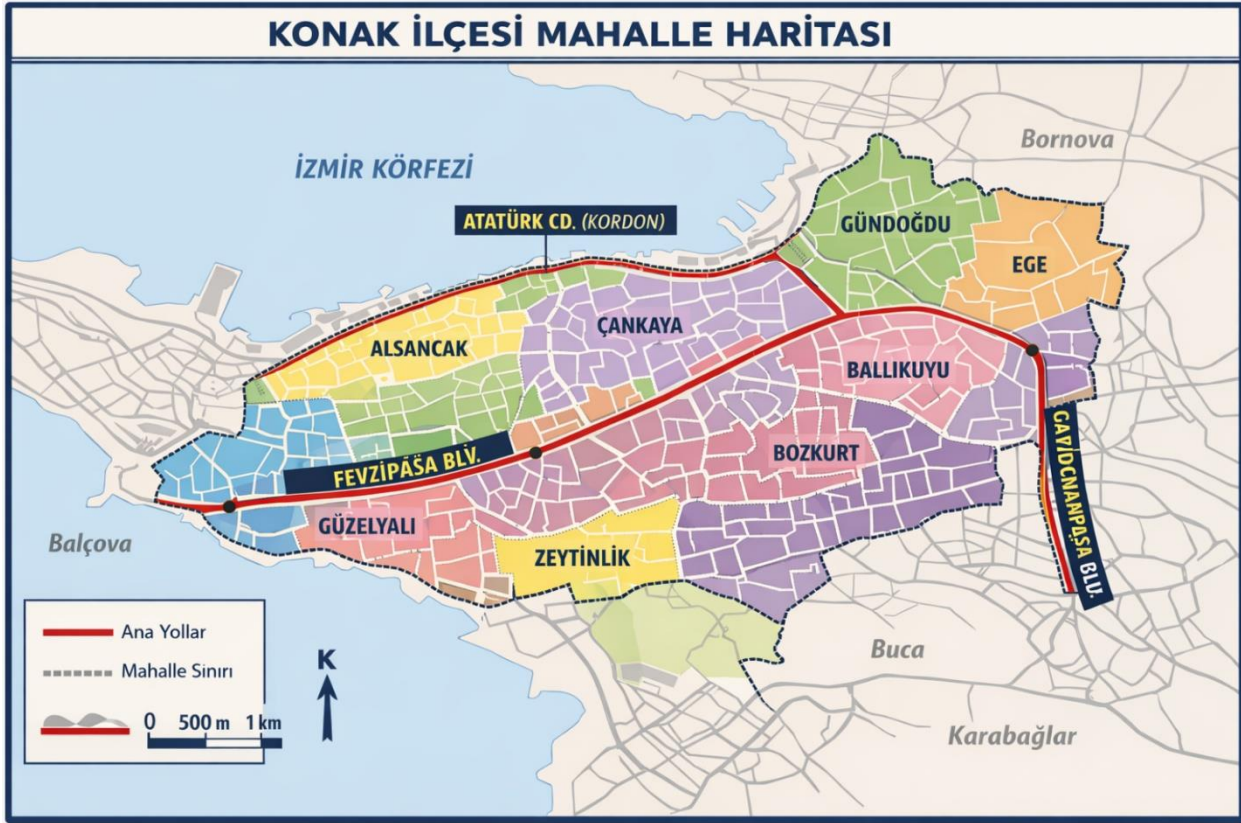


Konak ilçesi, İzmir ilinin merkezi konumunda yer almakta olup kentin tarihsel, idari ve ticari merkezlerinden biridir. İlçe, İzmir Körfezi'nin güney kıyısında konumlanmakta olup kuzeyde Karşıyaka ve Bayraklı ilçeleri ile körfez üzerinden komşu konumda, doğuda Bornova ve Buca, batıda Balçova, güneyde ise Karabağlar ilçeleri ile çevrilidir. Konak ilçesi, İzmir'in en eski yerleşim alanlarından biri olup kentin yönetim, ticaret ve hizmet faaliyetlerinin yoğunlaştığı bölgelerden biridir. İlçe sınırları içerisinde kamu kurumları, ticari işletmeler, finans kuruluşları, turistik alanlar ve çeşitli hizmet sektörlerine ait işletmeler yoğun şekilde bulunmaktadır. Bu nedenle ilçe, gün içerisinde yüksek bir yaya ve araç hareketliliğine sahiptir.

İlçenin simgesel yapılarından biri olan Konak Meydanı ve meydana yer alan İzmir Saat Kulesi, hem turistik hem de kentsel odak noktaları arasında yer almaktadır. Ayrıca Alsancak, Kemeraltı ve çevresi ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bölgeler arasında bulunmaktadır.

Ulaşım açısından Konak ilçesi oldukça gelişmiş bir altyapıya sahiptir. İlçe sınırları içerisinde metro, tramvay ve otobüs hatları bulunmakta olup şehir içi ulaşımın önemli merkezlerinden biridir. Ayrıca İZBAN ve İzmir Metro hatları ile kentin diğer ilçelerine erişim kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Konak ilçesi, merkezi konumu, gelişmiş ulaşım olanakları, ticari faaliyetlerin yoğunluğu ve tarihi dokusu ile İzmir'in en önemli kentsel merkezlerinden biri olup konut, ticari gayrimenkul ve ofis kullanımları açısından aktif bir gayrimenkul piyasasına sahiptir.



Konak, İzmir'in merkez ilçelerinden biri olup ilçede 100'ün üzerinde mahalle bulunmaktadır. Bu mahalleler kentin farklı bölgelerinde konut, ticaret ve karma kullanımlı alanlar olarak gelişmiştir.

Başlıca bilinen mahallelerden bazıları şunlardır:

- Alsancak
- Güzelyalı
- Göztepe
- Çankaya
- Bozkurt
- Barbaros
- Ballıkuyu
- Atilla
- Altıntaş
- Zeytinlik
- Mithatpaşa
- Namık Kemal
- Tan
- Uğur

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Türkiye ekonomisi son yıllarda küresel ekonomik gelişmeler, enflasyon oranları, para politikaları ve finansman koşullarının etkisi altında şekillenmektedir. Gayrimenkul sektörü ise ekonomik büyüme, nüfus artışı, şehirleşme oranı, kredi faiz oranları ve yatırım eğilimleri gibi makroekonomik faktörlerden doğrudan etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.

Türkiye'de konut ve ticari gayrimenkul piyasası, özellikle büyükşehirlerde artan nüfus, göç hareketleri ve kentsel dönüşüm projeleri nedeniyle canlılığını sürdürmektedir. Bununla birlikte son dönemde finansman maliyetlerinin yükselmesi, kredi faiz oranlarının artması ve ekonomik belirsizlikler gayrimenkul talebi üzerinde dönemsel etkiler oluşturabilmektedir.

Türkiye genelinde konut fiyatları ve kira değerleri son yıllarda önemli ölçüde artış göstermiştir. Bu artışta inşaat maliyetlerindeki yükseliş, arsa maliyetleri, döviz kuru hareketleri ve konut arzının talebe göre sınırlı kalması etkili

olmaktadır. Özellikle büyükşehirlerde yeni konut üretiminin maliyet artışları nedeniyle sınırlı kalması, mevcut konut stokuna olan talebi artırmaktadır.

Bunun yanında kentsel dönüşüm projeleri de gayrimenkul piyasasında önemli bir dinamik oluşturmaktadır. Deprem riski bulunan bölgelerde yapı stokunun yenilenmesine yönelik projeler hem konut üretimini artırmakta hem de modern ve güvenli yapıların tercih edilmesine yol açmaktadır.

Ticari gayrimenkul piyasasında ise ofis, perakende ve lojistik alanlarına yönelik talep ekonomik faaliyetlerin gelişimine paralel olarak değişkenlik göstermektedir. Son yıllarda özellikle **lojistik depoları, sanayi yapıları ve e-ticaret faaliyetlerini destekleyen depolama alanları** yatırımcıların ilgisini çeken taşınmaz türleri arasında yer almaktadır.

Gayrimenkul piyasasına ilişkin analizler yapılırken Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Konut Fiyat Endeksi verileri, bankacılık sektörü konut kredisi istatistikleri ve sektör raporları gibi çeşitli veri kaynakları dikkate alınmaktadır. Bu veriler incelendiğinde konut fiyat endeksinin uzun vadede artış eğiliminde olduğu, ancak dönemsel olarak ekonomik koşullara bağlı dalgalanmalar gösterebildiği görülmektedir.

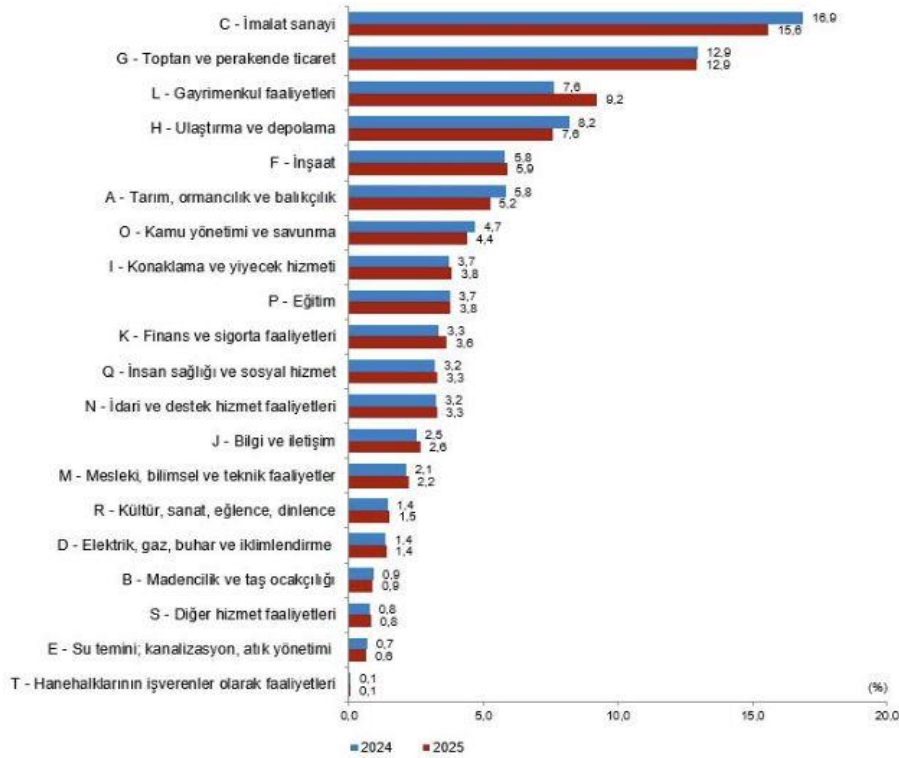
Sonuç olarak Türkiye gayrimenkul piyasası; ekonomik koşullar, finansman olanakları, demografik gelişmeler ve kentsel dönüşüm faaliyetlerinin etkisi altında dinamik bir yapı sergilemektedir. Özellikle büyük şehirlerde konut ve ticari taşınmazlara yönelik talebin devam ettiği, buna karşın finansman maliyetleri ve ekonomik beklentilerin piyasada dönemsel dalgalanmalara yol açabildiği değerlendirilmektedir.

➤ **Global Ekonomik Görünüm**

Yıllık verilere dayalı olarak hesaplanan bağımsız yıllık gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), zincirlenmiş hacim endeksiyle 2025 yılında bir önceki yıla göre %3,7 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2025 yılında bir önceki yıla göre %41,6 artarak 63 trilyon 240 milyar 524 milyon TL oldu. Gayrisafi yurt içi hasılda en yüksek payı 2025 yılında %15,6 ile imalat sanayi aldı. İmalatı, %12,9 ile toptan ve perakende ticaret; motorlu kara taşıtlarının ve motosikletlerin onarımı ve %9,2 ile gayrimenkul faaliyetleri sektörü izledi. Yıllık gayrisafi yurt içi hasılda en düşük pay hane halklarının işverenler olarak faaliyetleri için gerçekleşti.

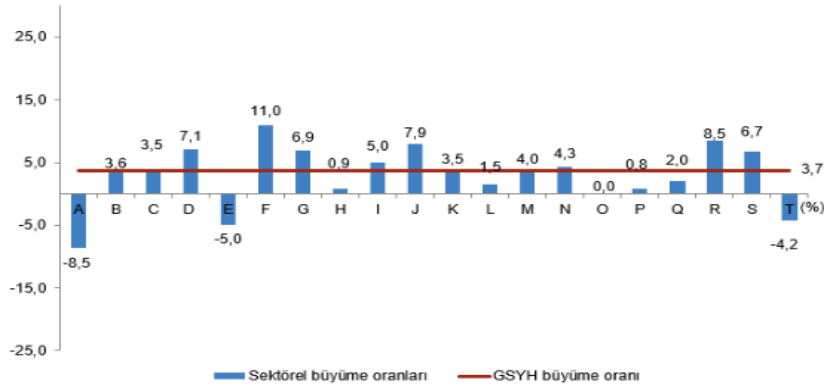
Kişi başına gayrisafi yurt içi hasıla 2025 yılında 714 bin 682 TL oldu. Kişi başına GSYH, 2025 yılında cari fiyatlarla 714 bin 682 TL, ABD doları cinsinden 18 bin 103 dolar oldu.

Üretim yöntemine göre GSYH hesabında sektörlerin payları, cari fiyatlarla, 2024, 2025



İnşaat %11,0 ile en çok büyüyen sektör oldu

Sektörel büyüme oranları, zincirlenmiş hacim endeks değişim oranları, 2025



Yerleşik hane halkı nihai tüketim harcamaları 2025 yılında bir önceki yıla göre %4,2 arttı

Yerleşik hane halkı nihai tüketim harcamaları 2025 yılında bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre %4,2 arttı. Yerleşik hane halkı nihai tüketim harcamalarının cari değerlerle GSYH içindeki payı %54,4 oldu. Hane halkı harcamalarında en yüksek payı alan harcama grupları sırasıyla, %21,4 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %18,0 ile konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlar ve %15,0 ile ulaştırma oldu.

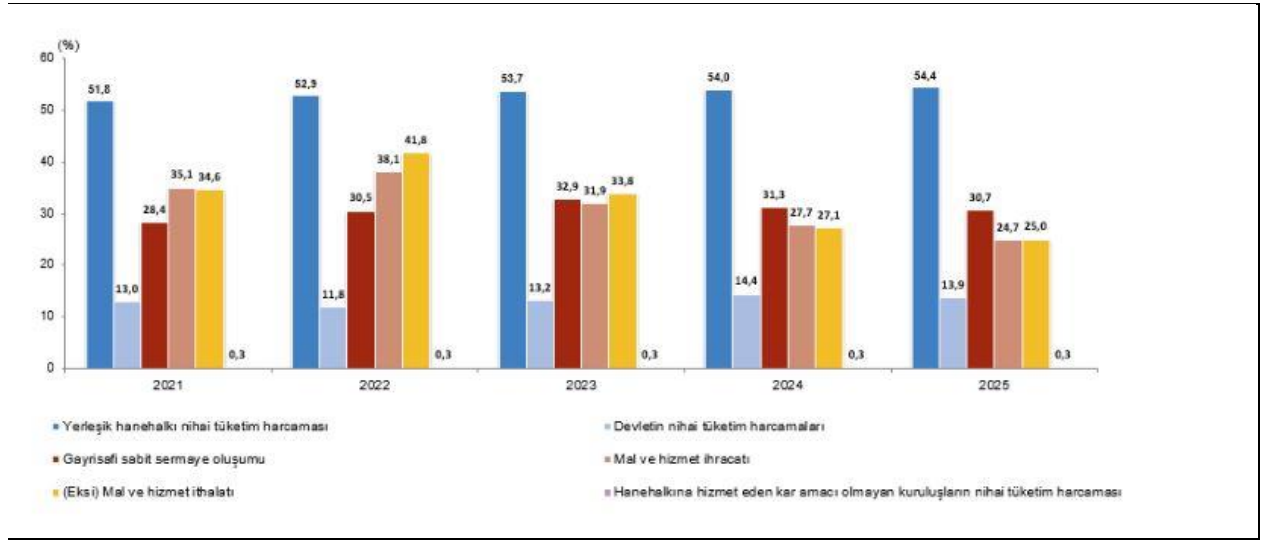
Devletin nihai tüketim harcamaları 2025 yılında bir önceki yıla göre %1,0 arttı

Devletin nihai tüketim harcamalarının GSYH içindeki payı 2025 yılında %13,9 olurken, gayrisafi sabit sermaye oluşumunun payı %30,7 olarak gerçekleşti. Bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre, devletin nihai tüketim harcamaları %1,0 artarken, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %7,3 arttı.

Mal ve hizmet ihracatı 2025 yılında %0,6 azalırken ithalatı %4,6 arttı

Mal ve hizmet ihracatı 2025 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,6 azalırken, ithalatı ise %4,6 arttı. Harcama yöntemine göre cari GSYH ana bileşenleri içerisinde toplam mal ve hizmet ihracatının payı %24,7, ithalatının payı ise %25,0 olarak gerçekleşti.

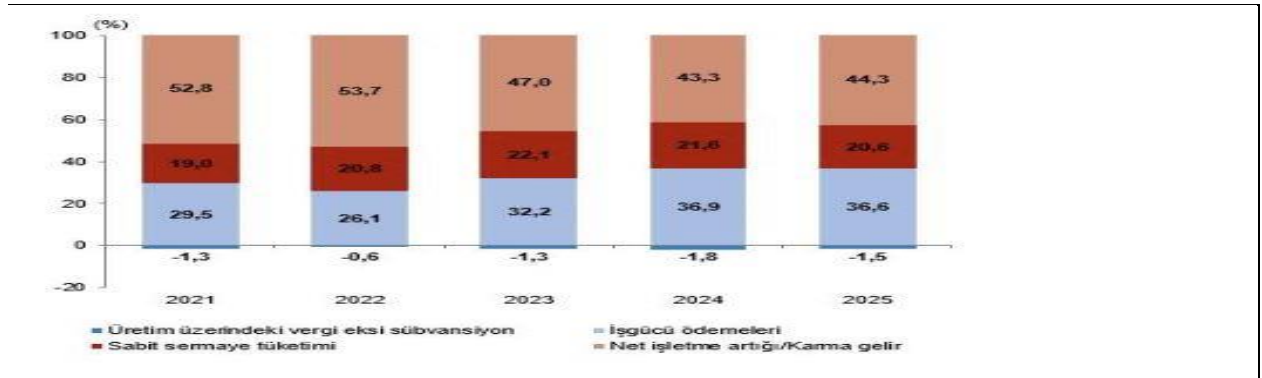
Harcama yöntemiyle GSYH ana bileşenlerinin payları, 2021-2025



İşgücü ödemeleri 2025 yılında %40,0 arttı

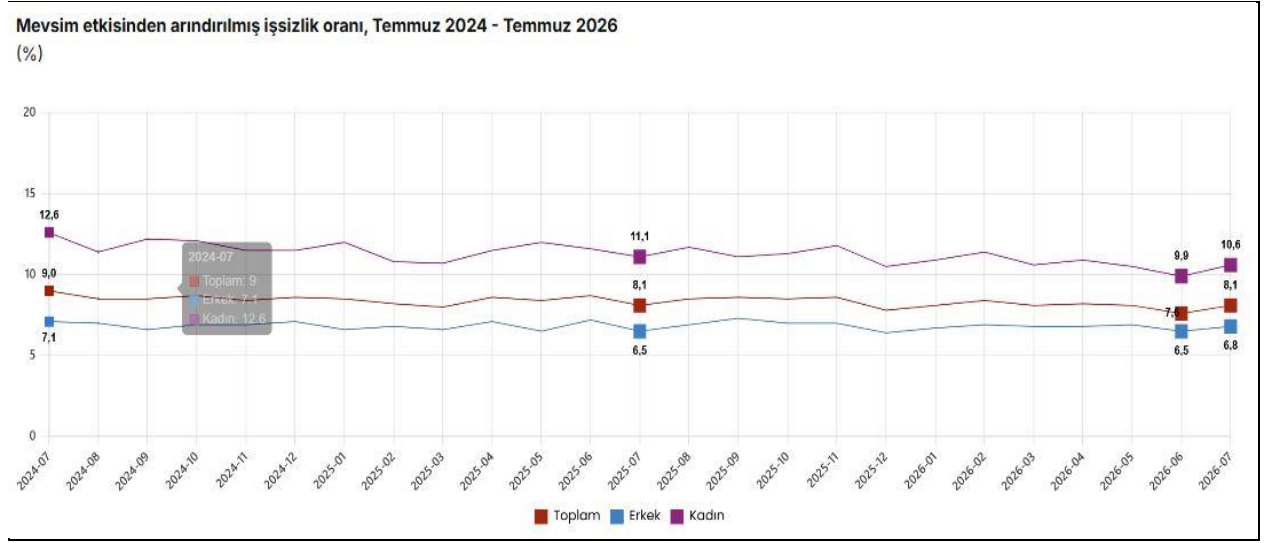
Gelir yöntemiyle gayrisafi yurt içi hasıla hesaplamalarına göre işgücü ödemeleri, 2025 yılında bir önceki yıla göre %40,0 artarken, brüt işletme artışı/karma gelir %41,3 arttı.

Gelir yöntemiyle gayrisafi katma değer ana bileşenleri, 2021-2025



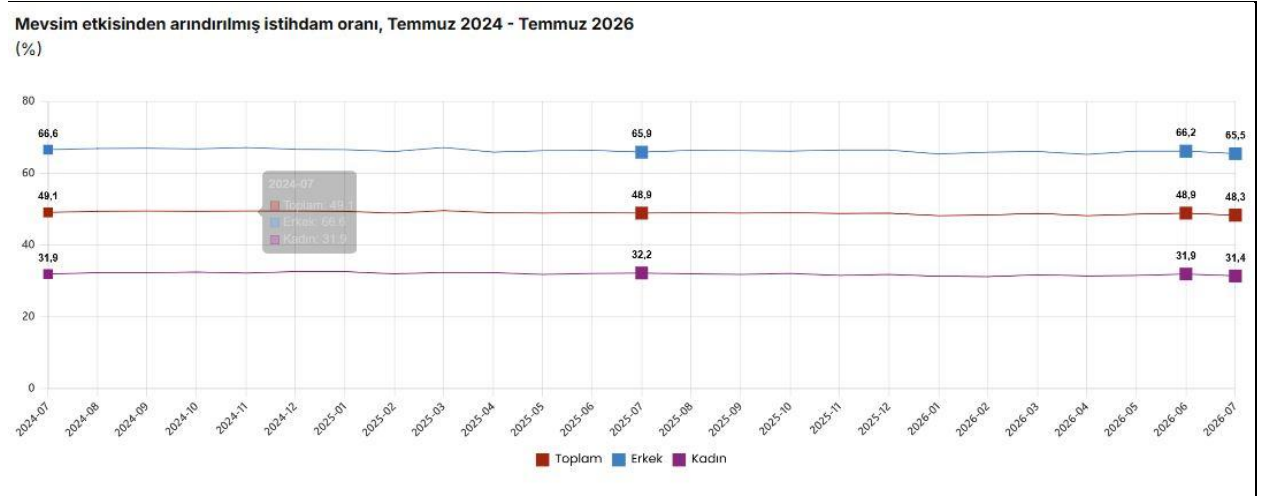
İşgücü İstatistikleri, Temmuz 2026

Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,1 seviyesinde gerçekleşti



Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı %48,3 oldu

İstihdam edilenlerin sayısı 2026 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre 388 bin kişi azalarak 32 milyon 362 bin kişi, istihdam oranı ise 0,6 puan azalarak %48,3 oldu. Bu oran erkeklerde %65,5 iken kadınlarda %31,4 olarak gerçekleşti.



Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı %52,5 olarak gerçekleşti

İşgücü, 2026 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre 238 bin kişi azalarak 35 milyon 222 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,4 puan azalarak %52,5 olarak gerçekleşti. İşgücüne katılma oranı erkeklerde %70,3 iken kadınlarda %35,2 oldu.

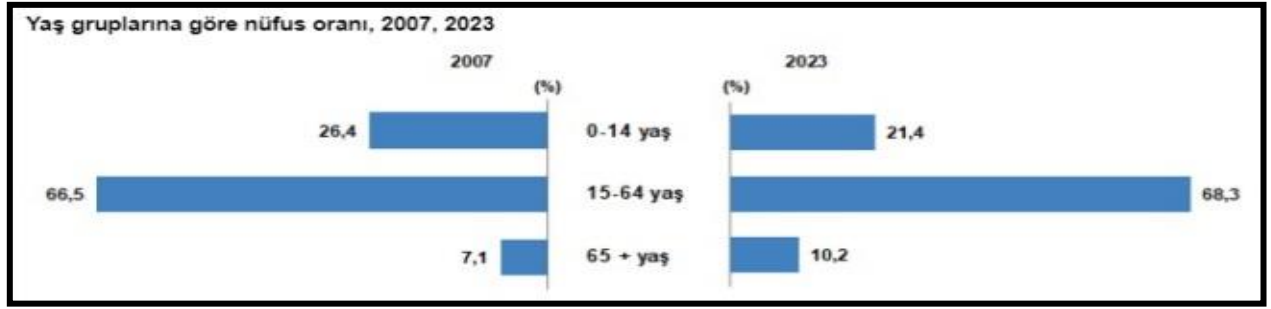
Genç nüfusta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %14,5 oldu

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı bir önceki aya göre 1,5 puan artarak %14,5 oldu. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %11,3, kadınlarda ise %20,3 olarak tahmin edildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış temel işgücü göstergeleri, 15+ yaş, Temmuz 2026

	Temmuz 2026			Bir önceki ay			Bir önceki aya göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
(Bin kişi)									
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	67 043	33 140	33 903	66 983	33 112	33 871	60	28	32
İşgücü	35 222	23 295	11 928	35 460	23 459	12 001	- 238	- 164	- 73
İstihdam	32 362	21 704	10 658	32 750	21 932	10 818	- 388	- 228	- 160
İşsiz	2 860	1 591	1 269	2 710	1 527	1 183	150	64	86
İşgücüne dahil olmayanlar	31 821	9 845	21 976	31 523	9 653	21 870	298	192	106
(%)									
İşgücüne katılma oranı	52,5	70,3	35,2	52,9	70,8	35,4	-0,4	-0,5	-0,2
İstihdam oranı	48,3	65,5	31,4	48,9	66,2	31,9	-0,6	-0,7	-0,5
İşsizlik oranı	8,1	6,8	10,6	7,6	6,5	9,9	0,5	0,3	0,7
Genç nüfusta işsizlik oranı (15-24 yaş)	14,5	11,3	20,3	13,0	10,5	17,6	1,5	0,8	2,7

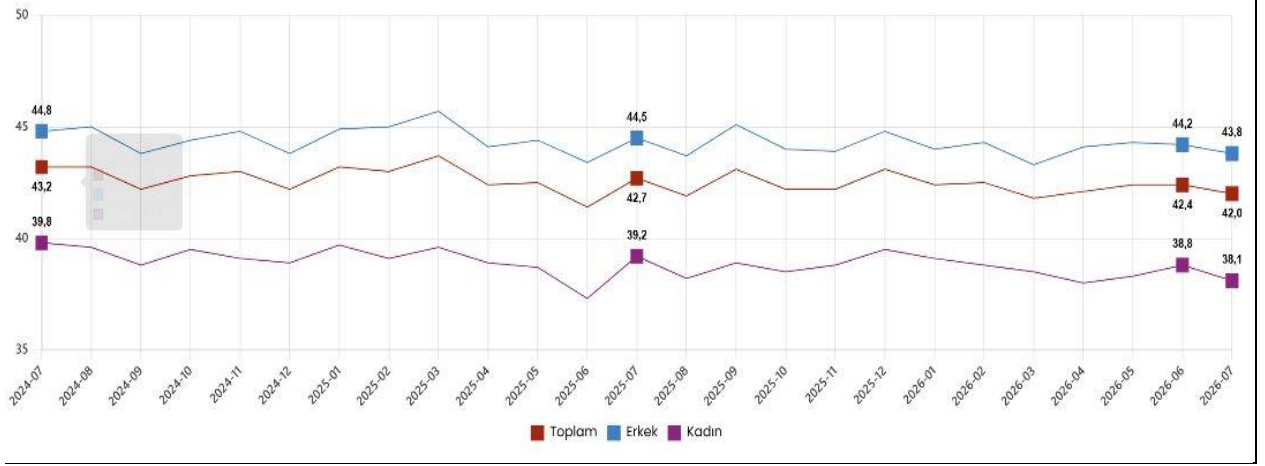
Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir. Mevsimsel etkilerden arındırma yöntemi gereği geçmiş aylara ilişkin tahminler revize edilerek yayımlanmaktadır



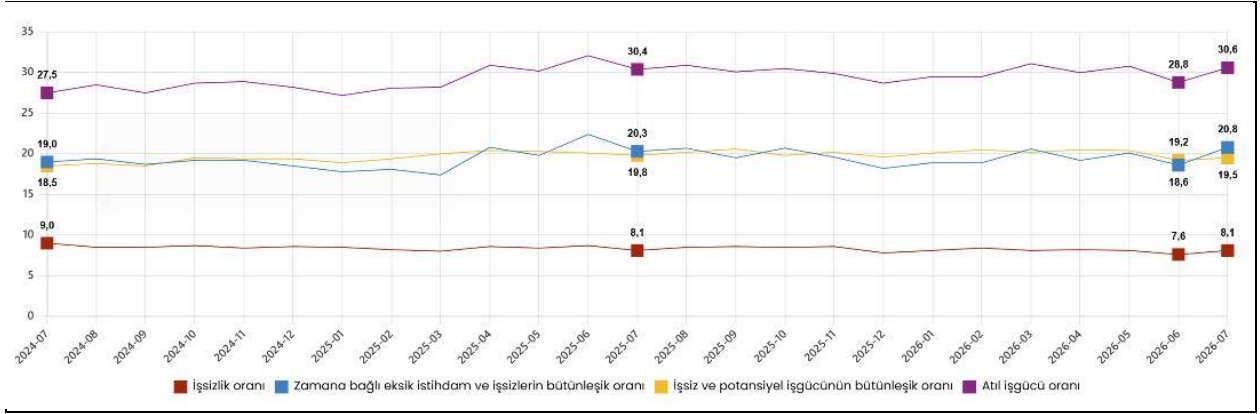
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 42,0 saat oldu

İstihdam edilenlerden referans döneminde işbaşında olanların, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 2026 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre 0,4 saat azalarak 42,0 saat olarak gerçekleşti.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi, Temmuz 2024 - Temmuz 2026 (Saat)



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış işgücüne ilişkin tamamlayıcı göstergeler, Temmuz 2024 - Temmuz 2026 (%)



Tüketici Fiyat Endeksi, Ağustos 2026

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %31,51 arttı, aylık %1,84 arttı

TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,07 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,51 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %31,79 artış olarak gerçekleşti.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2026

TÜFE değişim oranları (%), Ağustos 2026

	Ağustos 2026	Ağustos 2025	Ağustos 2024
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,84	2,04	2,47
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	22,07	21,50	31,94
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	31,51	32,95	51,97
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	31,79	39,62	64,91

TÜFE gıda ve alkolsüz içeceklerde yıllık %33,79 arttı

En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %33,79 artış, ulaşıtırmada %35,08 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %39,77 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana

harcama gruplarının yıllık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 8,12, ulaşırmada 5,94 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda 5,01 yüzde puan oldu.

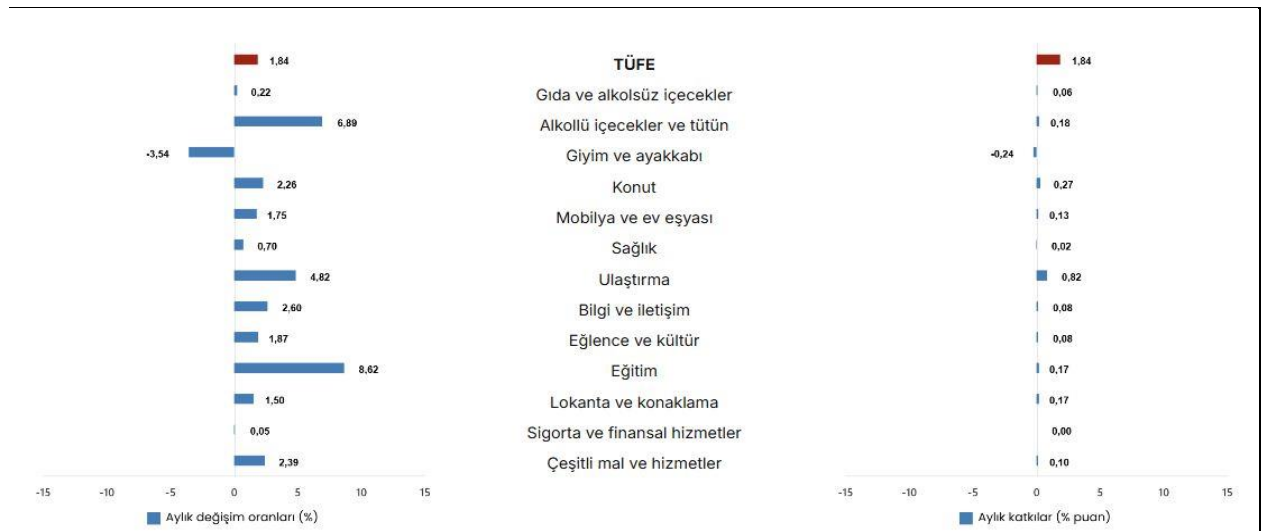
TÜFE ana harcama gruplarının yıllık değişim oranları ve genel endeks değişimine katkıları, Ağustos 2026



TÜFE gıda ve alkolsüz içeceklerde aylık %0,22 arttı

En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun aylık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,22 artış, ulaşırmada %4,82 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %2,26 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların aylık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 0,06, ulaşırmada 0,82 ve konutta 0,27 yüzde puan oldu. (Ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'de, ana harcama gruplarının genel endekste aylık ve yıllık değişime olan katkıları Ek Tablo-3'tedir).

TÜFE ana harcama gruplarının aylık değişim oranları ve genel endeks değişimine katkıları (%), Ağustos 2026



Endekste kapsanan 174 alt sınıftan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 2018 5'li Düzey) 2026 yılı Ağustos ayı itibarıyla, 35 alt sınıfın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 alt sınıfın endeksinde değişim olmadı. 134 alt sınıfın endeksinde ise artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %30,68 arttı, aylık %1,84 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2026 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,97 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,68 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %31,12 artış olarak gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Ağustos 2026

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Ağustos 2026

Grup	Kapsam	Değişim oranları (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,80	23,64	32,98	33,39	137,28
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	1,84	20,97	30,68	31,12	133,99
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	1,81	20,81	30,07	30,47	133,34
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	2,18	21,94	31,25	31,65	135,07
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	1,71	22,01	31,57	31,82	134,61
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	1,72	20,38	29,96	30,67	132,73

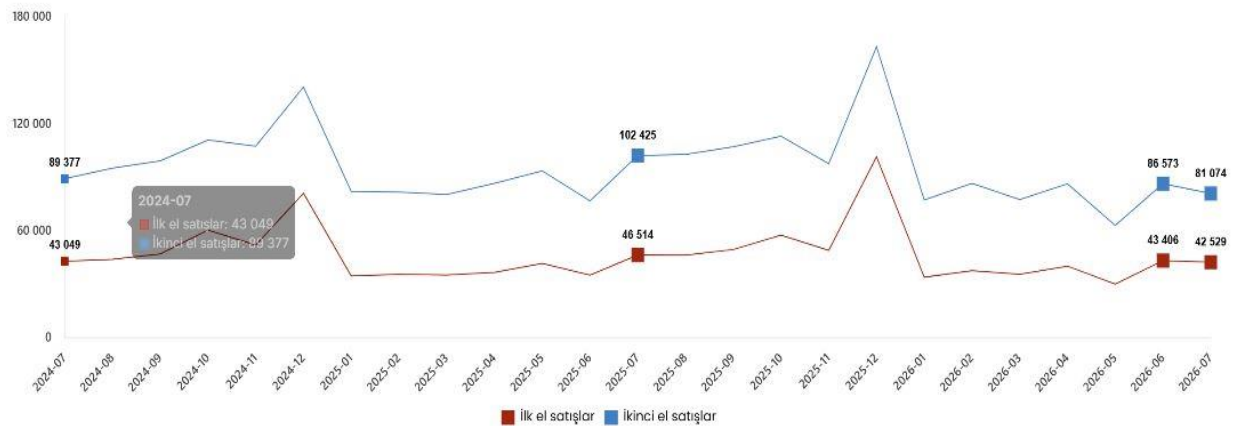
Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri, Temmuz 2026

İlk el konut satışları 42 bin 529, ikinci el konut satışları 81 bin 74 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,6 oranında azalarak 42 bin 529 oldu. İkinci el konut satışları ise Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,8 oranında azalarak 81 bin 74 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %34,4, ikinci el konut satışlarının payı %65,6 oldu

Satış durumuna göre konut satışı, Temmuz 2026

(Adet)

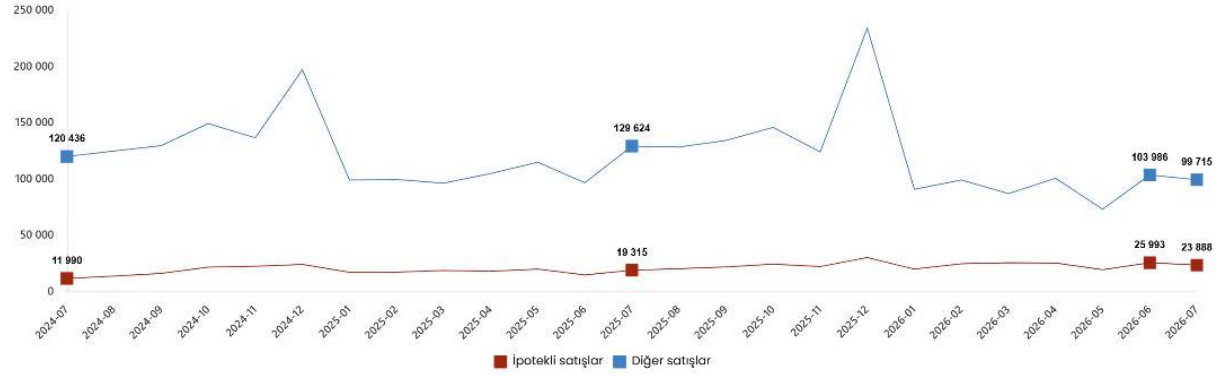


İpotekli konut satışları 23 bin 888, diğer konut satışları 99 bin 715 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,7 oranında artarak 23 bin 888 oldu. Diğer konut satışları ise temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 oranında azalarak 99 bin 715 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %19,3 diğer satışların payı %80,7 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Temmuz 2026

(Adet)



Konut satış sayısı, Temmuz 2026

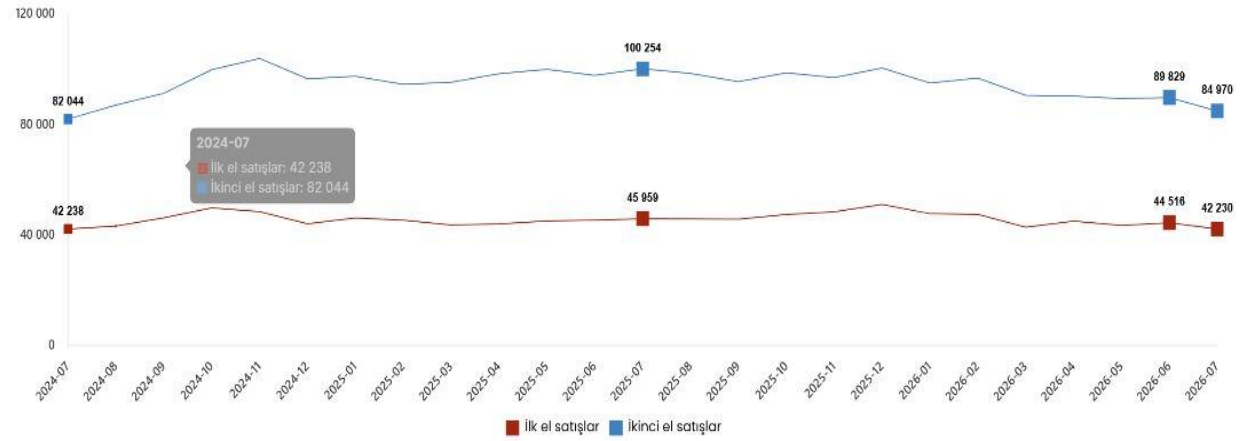
	Temmuz			Ocak-Temmuz		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	123 603	148 939	-17,0	823 119	870 767	-5,5
İlk el satış	42 529	46 514	-8,6	264 016	266 175	-0,8
İkinci el satış	81 074	102 425	-20,8	559 103	604 592	-7,5
Satış şekline göre toplam satış	123 603	148 939	-17,0	823 119	870 767	-5,5
İpotekli satış	23 888	19 315	23,7	166 682	127 299	30,9
Diğer satış	99 715	129 624	-23,1	656 437	743 468	-11,7

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el konut satışları Temmuz ayında %8,6 azaldı

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %8,6 azaldı; ikinci el konut satışları %20,9 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %5,1 azaldı; ikinci el konut satışları %5,4 azaldı

Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış konut satışı, Temmuz 2026

(Adet)

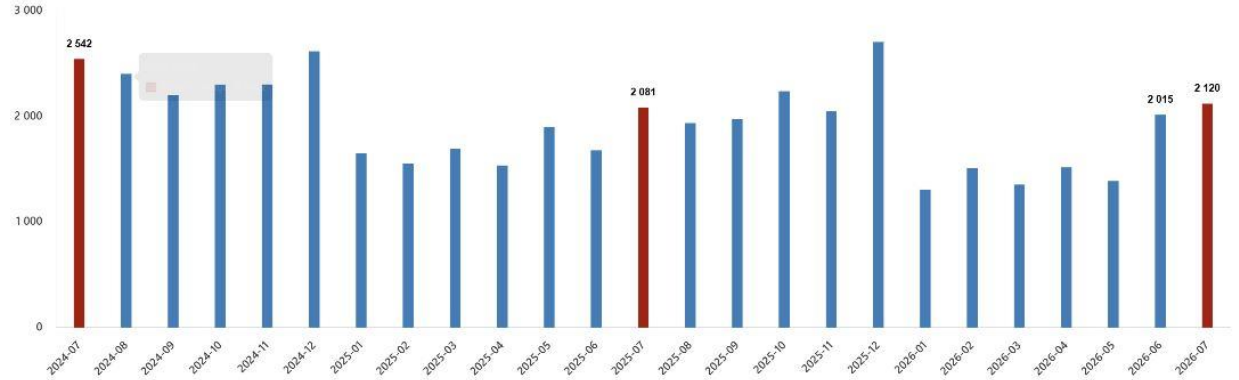


Yabancılar Temmuz ayında 2 bin 120 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artarak 2 bin 120 oldu. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,3 oranında azalarak 11 bin 203 olarak gerçekleşti. Temmuz ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 394 ile Rusya Federasyonu, 189 ile İran ve 145 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

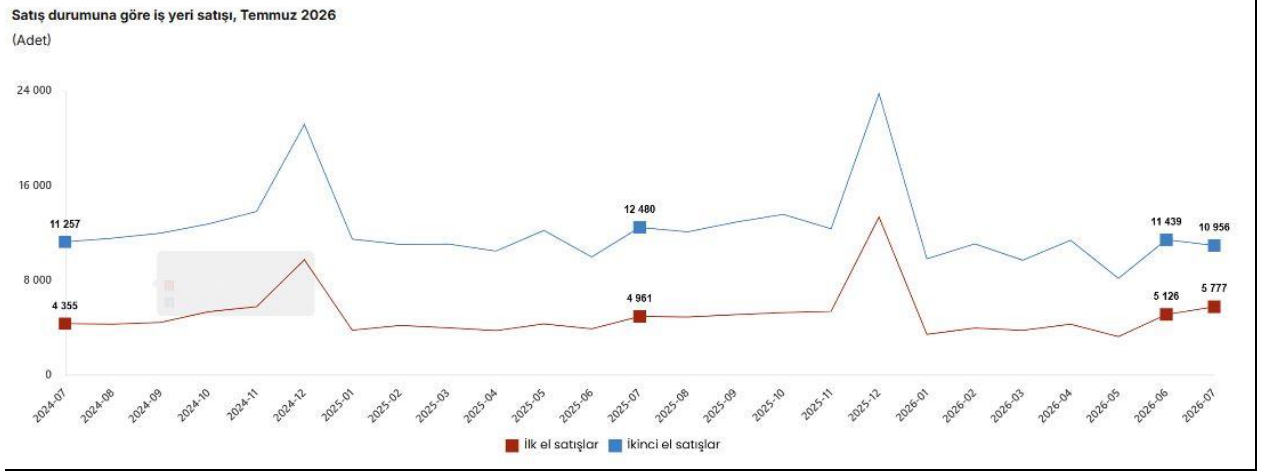
Yabancılar yapılan konut satışı, Temmuz 2026

(Adet)



İlk el iş yeri satışları 5 bin 777, ikinci el iş yeri satışları 10 bin 956 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,4 oranında artarak 5 bin 777 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,2 oranında azalarak 10 bin 956 oldu.



İpotekli iş yeri satışları 695, diğer iş yeri satışları 16 bin 38 olarak gerçekleşti

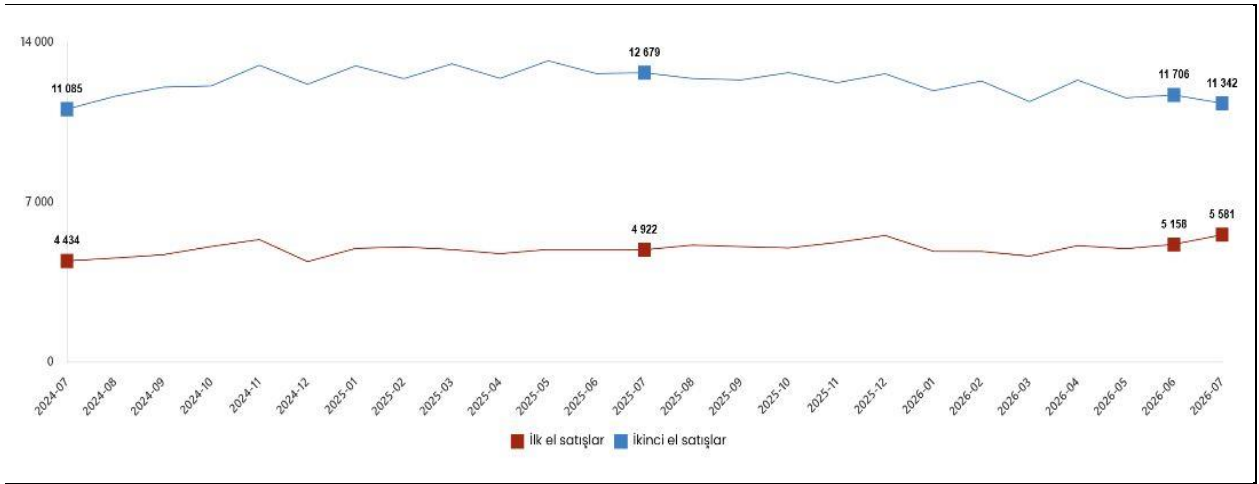
Türkiye genelinde ipotekli iş yeri satışları temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,6 oranında artarak 695 oldu. Diğer iş yeri satışları ise temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,7 oranında azalarak 16 bin 38 oldu.

İş yeri satış sayısı, Temmuz 2026						
	Temmuz			Ocak-Temmuz		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	16 733	17 441	-4,1	102 261	107 747	-5,1
İlk el satış	5 777	4 961	16,4	29 671	28 972	2,4
İkinci el satış	10 956	12 480	-12,2	72 590	78 775	-7,9
Satış şekline göre toplam satış	16 733	17 441	-4,1	102 261	107 747	-5,1
İpotekli satış	695	441	57,6	4 700	2 845	65,2
Diğer satış	16 038	17 000	-5,7	97 561	104 902	-7,0

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el iş yeri satışları Temmuz ayında %16,5 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el iş yeri satışları %16,5 arttı; ikinci el iş yeri satışları %12,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el iş yeri satışları %8,2 arttı; ikinci el iş yeri satışları %3,1 azaldı

Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış iş yeri satışı, Temmuz 2026



Gelir Dağılımı İstatistikleri, 2025

En yüksek gelir grubunun toplam gelirden aldığı pay %48,0 oldu

Gelir Dağılımı İstatistiklerinin hesaplandığı Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması 2025 yılı sonuçlarına ilişkin gelir bilgileri, bir önceki takvim yılı olan 2024 yılını referans almaktadır. Gelir hesaplamalarında hane halkı gelirleri; hane halkı büyüklüğü ve kompozisyonu dikkate alınarak eşdeğer hane halkı kullanılabilir fert gelirine dönüştürülmektedir. Son yapılan araştırma sonuçlarına göre; en yüksek eşdeğer hane halkı kullanılabilir fert gelirine sahip %20'lik grubun toplam gelirden aldığı pay bir önceki yıla göre 0,1 puan azalarak %48,0 olurken en düşük gelire sahip %20'lik grubun aldığı pay ise 0,1 puan artarak %6,4 oldu

Sıralı %20'lik gruplar itibarıyla yıllık eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirinin dağılımı (%), 2016-2025

Anket yılı	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gelir referans yılı	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Toplam	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
İlk %20 (En düşük)	6,2	6,3	6,1	6,2	5,9	6,1	6,0	6,1	6,3	6,4
İkinci %20	10,6	10,7	10,6	10,9	10,6	10,8	10,4	10,2	10,4	10,4
Üçüncü %20	15,0	14,8	14,8	15,2	14,9	15,1	14,7	14,3	14,6	14,6
Dördüncü %20	21,1	20,9	20,9	21,4	21,1	21,3	20,9	20,6	20,7	20,7
Son %20 (En yüksek)	47,2	47,4	47,6	46,3	47,5	46,7	48,0	48,7	48,1	48,0

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Gini katsayısı 0,410 olarak tahmin edildi

Gelir dağılımı eşitsizliği ölçütlerinden olan Gini katsayısı, sıfıra yaklaştıkça gelir dağılımında eşitliği, bire yaklaştıkça gelir dağılımında bozulmayı ifade etmektedir. Gini katsayısı hesabında hanenin ve fertlerin elde ettiği yıllık gelirlerin toplamından, gelir referans döneminde ödenen vergiler ve diğer hane veya kişilere yapılan düzenli transferler düşüldükten sonra bulunan hane halkı kullanılabilir geliri kullanılmaktadır. Daha önceki yıllardan farklı olarak 2025 yılı sonuçları ile birlikte, idari kayıtlardan elde edilen vergi ve sosyal güvenlik priminin net kullanılabilir gelire dahil edilmesi ile elde edilen brüt gelir için Gini katsayısı hesaplandı. En son yapılan araştırma sonuçlarına ilişkin Gini katsayısı bir önceki yıla göre 0,003 puan azalış ile 0,410 olarak tahmin edildi. Tüm sosyal transferler hariç tutulduğunda Gini katsayısı 0,473, emekli ve dul yetim maaşı dahil diğer tüm sosyal transfer gelirleri hariç tutulduğunda ise 0,420 olarak tahmin edildi. Brüt gelir üzerinden hesaplanan Gini katsayısı ise 0,422 oldu

Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirine göre gelir dağılımı göstergeleri, 2016-2025

Anket yılı	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gelir referans yılı	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
P80/P20 oranı	7,7	7,5	7,8	7,4	8,0	7,6	7,9	7,9	7,7	7,5
P90/P10 oranı	13,6	13,4	13,7	13,0	14,6	13,7	14,2	13,8	13,3	12,9
Gini katsayısı	0,404	0,405	0,408	0,395	0,410	0,401	0,415	0,420	0,413	0,410
Gini katsayısı (Brüt)	-	-	-	-	-	-	-	0,428	0,422	0,422
Gini katsayısı (Sosyal transferler hariç)	0,465	0,468	0,473	0,463	0,470	0,482	0,487	0,488	0,476	0,473
Gini katsayısı (Emekli ve dul-yetim maaşı dahil diğer tüm sosyal transfer gelirleri hariç)	0,412	0,414	0,417	0,405	0,420	0,419	0,423	0,431	0,423	0,420

Toplulun en yüksek gelir elde eden %20'sinin elde ettiği payın en düşük gelir elde eden %20'sinin elde ettiği paya oranı şeklinde hesaplanan P80/P20 oranı bir önceki yıla göre 0,2 puan azalarak 7,5, gelirden en fazla pay alan %10'unun elde ettiği gelirin en az pay alan %10'unun elde ettiği gelire oranı şeklinde hesaplanan P90/P10 oranı ise 0,4 puan azalarak 12,9 olarak gerçekteşti

Yıllık ortalama hane halkı kullanılabilir geliri 662 bin 414 TL oldu

Türkiye'de yıllık ortalama hane halkı kullanılabilir geliri bir önceki yıla göre %76,7 artarak 662 bin 414 TL oldu

Yıllık ortalama hanehalkı kullanılabilir geliri ve bir önceki yıla göre değişim, 2016-2025

Anket yılı	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gelir referans yılı	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yıllık ortalama hanehalkı geliri (TL)	41 399	46 131	51 374	59 873	69 349	76 733	98 416	181 200	374 899	662 414
Bir önceki yıla göre değişim (%)	14,9	11,4	11,4	16,5	15,8	10,6	28,3	84,1	106,9	76,7

Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri 332 bin 882 TL oldu

Türkiye'de yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri bir önceki yıla göre %77,3 artarak 187 bin 728 TL'den 332 bin 882 TL'ye yükseldi.

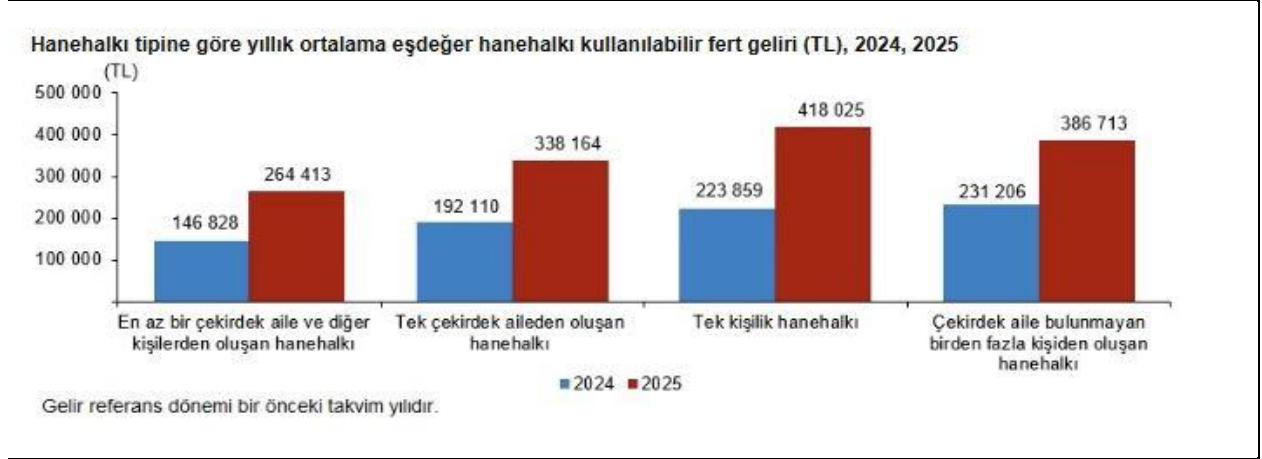
Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri ve bir önceki yıla göre değişim, 2016-2025

Anket yılı	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gelir referans yılı	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı fert geliri (TL)	19 139	21 577	24 199	28 522	33 428	37 400	48 642	90 116	187 728	332 882
Bir önceki yıla göre değişim (%)	15,9	12,7	12,2	17,9	17,2	11,9	30,1	85,3	108,3	77,3

Tek kişilik hanehalklarında yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir geliri 418 025 TL oldu

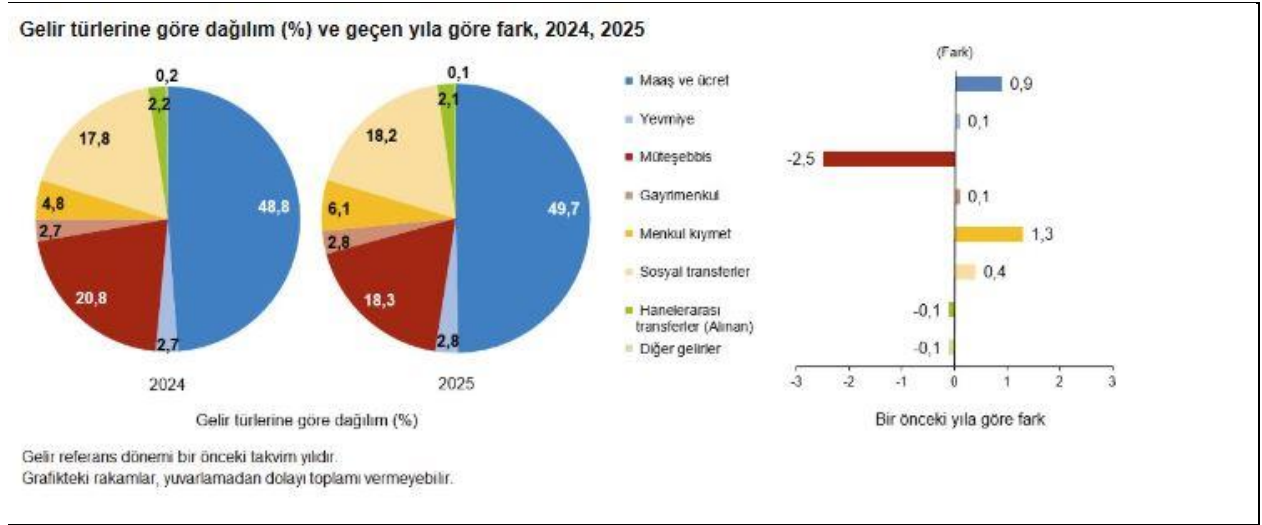
Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirlerinde en yüksek gelir, geçen yıla göre 194 bin 166 TL artarak 418 bin 025 TL ile tek kişilik hanehalklarının oldu. Çekirdek aile bulunmayan birden fazla kişiden oluşan hanehalklarının yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri 386 bin 713 TL iken tek çekirdek aileden oluşan hanehalklarında bu değer 338 bin 164 TL oldu. En düşük yıllık ortalama eşdeğer kullanılabilir

hanehalkı fert gelirine sahip hanehalkı tipi ise 264 bin 413 TL ile en az bir çekirdek aile ve diğer kişilerden oluşan hanehalkları oldu



Toplam gelirden en yüksek payı %49,7 ile maaş ve ücret geliri aldı

Toplam gelir içerisinde en yüksek payı, %49,7 ile bir önceki yıla göre 0,9 puan artan maaş ve ücret geliri aldı. İkinci sırayı %18,3 ile önceki yıla göre 2,5 puan azalan müteşebbis geliri alırken üçüncü sırayı %18,2 ile önceki yıla göre 0,4 puanlık artış gösteren sosyal transfer geliri oluşturdu. Tarım gelirinin müteşebbis geliri içindeki payı %15,6 olurken, emekli ve dul-yetim aylıklarının sosyal transferler içindeki payı ise %89,3 olarak gerçekleşti



En yüksek yıllık ortalama esas iş geliri 566 bin 839 TL ile yükseköğretim mezunlarının oldu

Eğitim durumuna göre yıllık ortalama esas iş gelirleri sırasıyla yükseköğretim mezunlarında 566 bin 839 TL, lise ve dengi okul mezunlarında 376 bin 932 TL, lise altı eğitimlilerde 290 bin 323 TL, bir okul bitirmeyenlerde 183 bin 900 TL olarak hesaplandı. Geçen yıla göre yıllık ortalama esas iş gelirinde en yüksek artış %83,0 ile yükseköğretim, en düşük artış ise %56,7 ile lise ve dengi okul mezunlarında oldu.

Eğitim durumuna göre yıllık ortalama esas iş gelirleri (TL), 2024, 2025

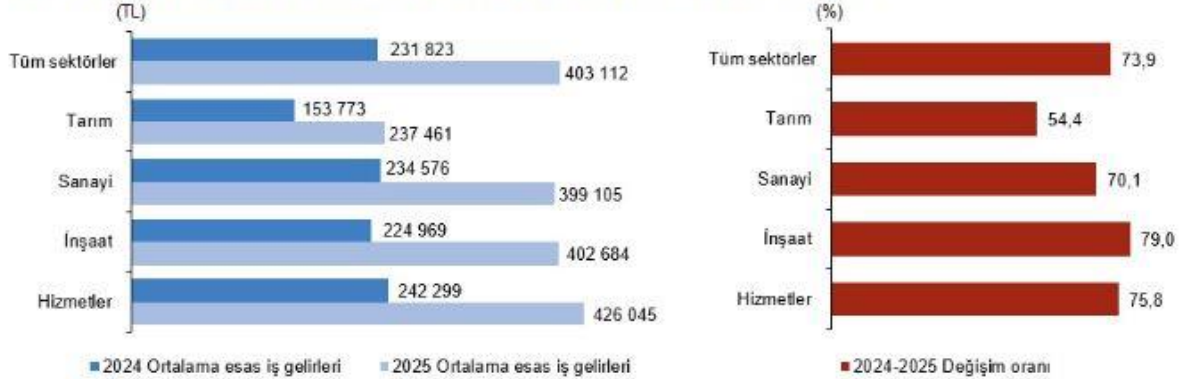
Eğitim durumu	Toplam			Erkek			Kadın		
	2024	2025	Değişim (%)	2024	2025	Değişim (%)	2024	2025	Değişim (%)
Tüm eğitim düzeyleri	231 823	403 112	73,9	251 050	431 555	71,9	183 153	332 316	81,4
Bir okul bitirmeyen	106 478	183 900	72,7	133 841	229 118	71,2	68 918	126 794	84,0
Lise altı eğitilmiş	168 407	290 323	72,4	182 523	315 009	72,6	111 455	191 244	71,6
Lise ve dengi okul	240 470	376 932	56,7	268 394	414 809	54,6	145 046	253 199	74,6
Yükseköğretim	309 721	566 839	83,0	348 658	634 988	82,1	251 923	465 848	84,9

Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

Yıllık ortalama esas iş gelirinde en yüksek artış %79,0 ile inşaat sektöründe oldu

Esas iş gelirleri sektörel ayırmada incelendiğinde; en yüksek yıllık ortalama gelirin 426 bin 045 TL ile hizmet sektöründe, en düşük yıllık ortalama gelirin ise 237 bin 461 TL ile tarım sektöründe olduğu görüldü. Bir önceki yıla göre; yıllık ortalama esas iş gelirinde en yüksek artış %79,0 ile inşaat sektöründe gözlenirken, bunu %75,8 ile hizmet sektörü izledi. Diğer taraftan sanayi sektöründe %70,1, tarım sektöründe ise %54,4 artış gözlemlendi.

Sektörlere göre yıllık ortalama esas iş gelirleri ve geçen yıla göre değişim, 2024, 2025



Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

En yüksek yıllık ortalama esas iş geliri 1 milyon 204 bin 791 TL ile işverenlerin oldu

İşteki duruma göre yıllık ortalama esas iş gelirleri sırasıyla işverenlerde 1 milyon 204 bin 791 TL, ücretli maaşlılarda 379 bin 047 TL, kendi hesabına çalışanlarda 348 bin 045 TL ve yevmiyelilerde 186 bin 682 TL olarak hesaplandı. Geçen yıla göre en yüksek artış %80,7 ile ücretli ve maaşlılarda, en düşük artış ise %49,7 ile işverenlerde oldu.

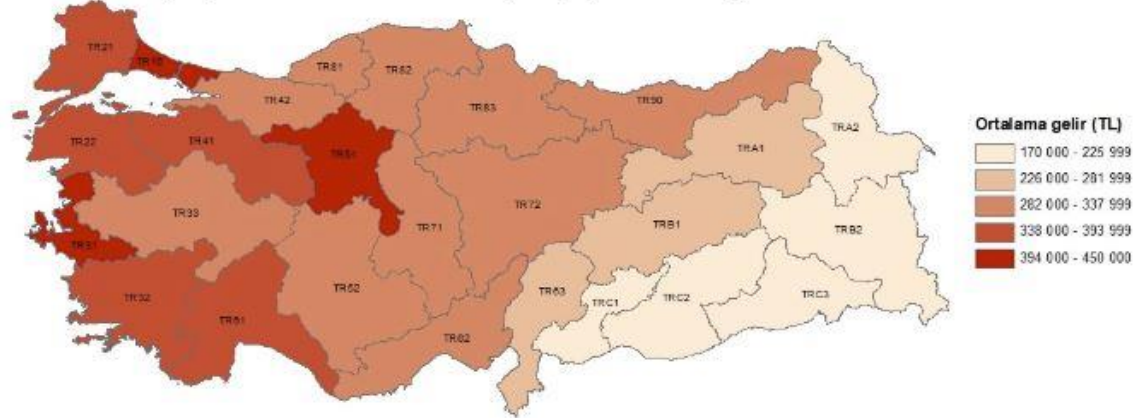
Esas işteki durumlarına göre yıllık ortalama esas iş gelirleri (TL), 2024, 2025

İşteki durum	Toplam			Erkek			Kadın		
	2024	2025	Değişim (%)	2024	2025	Değişim (%)	2024	2025	Değişim (%)
Tüm çalışanlar	231 823	403 112	73,9	251 050	431 555	71,9	183 153	332 316	81,4
Ücretli, maaşlı	209 764	379 047	80,7	221 964	399 920	80,2	184 695	337 001	82,5
Yevmiyeli	105 712	186 682	76,6	117 059	205 994	76,0	61 014	109 145	78,9
İşveren	804 882	1 204 791	49,7	846 879	1 264 500	49,3	509 751	807 591	58,4
Kendi hesabına	210 679	348 045	65,2	221 720	362 311	63,4	147 792	264 987	79,3

Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

En düşük gelir TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkari) bölgesinde gerçekleşti

Araştırma sonuçlarına göre 2025 yılında, Türkiye'de yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri 332 bin 882 TL iken, İBBS 2. Düzey bölgeleri itibarıyla en yüksek olduğu bölge 449 bin 618 TL ile TR51 (Ankara) bölgesi oldu. Bu bölgeyi, 434 bin 929 TL ile TR10 (İstanbul) bölgesi ve 405 bin 896 TL ile TR31 (İzmir) bölgesi izledi. En düşük yıllık ortalama eşdeğer hane halkı kullanılabilir fert geliri ise 172 bin 552 TL ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkari) bölgesinde gerçekleşti.

Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri (TL), İBBS 2. Düzey, 2025**Gelir eşitsizliği en fazla TR71 (Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir) bölgesinde oldu**

Son yapılan araştırma sonuçlarına göre P80/P20 oranı Türkiye'de 7,5 iken, bu değerin en düşük olduğu İBBS 2. Düzey bölgesi 4,6 ile TRB1 (Malatya, Elazığ, Bingöl, Tunceli) ve TR42 (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova) olurken bu bölgeyi 4,9 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) ve TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkari) bölgeleri izledi. P80/P20 oranının en yüksek olduğu İBBS 2. Düzey bölgeleri ise 8,5 ile TR71 (Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir), 8,3 ile TR61 (Antalya, Isparta, Burdur) ve 8,1 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) oldu.

Bir önceki yıla göre son %10'luk grupta olanların %68,1'i aynı gelir grubunda kaldı

Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirine göre sıralı %10'luk gelir grupları itibarıyla fertlerin bir önceki yıla göre yüzdelik geçişleri incelendiğinde; bir önceki yılda ilk %10'luk grupta olan fertlerin 2025 yılında %58,9'unun, son %10'luk grupta olan fertlerin ise %68,1'inin gelir grubu değişmedi. Ayrıca 2024 yılında ilk %10'luk grupta olan fertlerin %19,8'i 2025 yılında bir gelir grubundan fazla yükseldi. Son %10'luk grupta olan fertlerin %11,4'ü ise bir gelir grubundan fazla düştü

Fertlerin bir önceki yıla göre %10'luk gelir gruplarındaki geçiş oranları (%), 2024, 2025

2024 yılındaki %10'luk gruplar	Toplam	2025 yılındaki %10'luk grup değişimleri				
		%10'luk gelir grubu bir gruptan fazla azalan	%10'luk gelir grubu bir grup azalan	%10'luk gelir grubu değişmeyen	%10'luk gelir grubu bir grup artan	%10'luk gelir grubu bir gruptan fazla artan
İlk %10 (En düşük)	100,0	-	-	58,9	21,2	19,8
İkinci %10	100,0	-	24,3	36,2	18,3	21,1
Üçüncü %10	100,0	8,4	21,7	30,5	18,6	20,9
Dördüncü %10	100,0	14,1	20,3	25,5	18,4	21,7
Beşinci %10	100,0	18,4	21,4	25,5	16,9	17,8
Altıncı %10	100,0	19,9	18,9	24,6	19,3	17,3
Yedinci %10	100,0	20,5	19,3	28,4	20,9	10,9
Sekizinci %10	100,0	19,0	19,3	33,1	22,6	6,1
Dokuzuncu %10	100,0	18,9	20,0	40,5	20,6	-
Son %10 (En yüksek)	100,0	11,4	20,5	68,1	-	-

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Bir önceki yılda işsiz olan fertlerin %38,7'si 2025 yılında çalışmaya başladı

Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması panel veriden elde edilen sonuçlara göre 2024 yılında işsiz olan fertlerin %38,7'si 2025 yılında çalışmaya başladı. Faaliyet durumu 2024 yılında çalışan olarak belirlenen fertlerin %90,3'ü 2025 yılında çalışma hayatına devam etti. Bir önceki yıl işgücüne dahil olmayan fertlerin ise %10,1'i işgücüne (çalışan+işsiz) katıldı.

Fertlerin bir önceki yıla göre faaliyet durumundaki değişimi (15-64 yaş) (%), 2024, 2025

2024 yılı faaliyet durumu	Toplam	2025 yılı faaliyet durumu		
		Çalışan	İşsiz	İşgücüne dahil olmayan
Çalışan	100,0	90,3	4,4	5,4
İşsiz	100,0	38,7	44,0	17,3
İşgücüne dahil olmayan	100,0	7,1	3,0	89,9

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu taşınmazlar Akdeniz Mahallesi, Atatürk Caddesi, Pamuk Plaza, No:45 / 45A Konak/İZMİR posta adresinde yer almaktadır. UAVT Kodları ve iç kapı numaralarını gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir.

Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri		
Bina Kimlik No	Ada	Parsel	Posta Kod	Numarataj Tipi	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	UAVT Kod No	İç Kapı	Durum
292810785	2802	15	35210	Bina Ana Giriş	PAMUK PLAZA	45	1368778906	1	Yapı Kayıt Belgeli
292810785	2802	15	35210	Bina Ana Giriş	PAMUK PLAZA	45	1368178925	3	Yapı Kayıt Belgeli
292810785	2802	15	35210	Bina Ana Giriş	PAMUK PLAZA	45	1367578943	5	Yapı Kayıt Belgeli
292810785	2802	15	35210	Bina Ana Giriş	PAMUK PLAZA	45	5034813617	15	Yapı Kayıt Belgeli
430446641	2802	15	35210	Bağımsız Ana Giriş	PAMUK PLAZA	45A	1375652185	17	Yapı Kayıt Belgeli

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi sınırları içerisinde, İzmir kent merkezinin en önemli ticari ve tarihi bölgelerinden biri olan Konak – Kemeraltı – Çankaya bölgesinde konumlanmaktadır. Bölge, İzmir Körfezi kıyısında yer almakta olup şehir merkezinin idari, ticari ve turistik faaliyetlerinin yoğunlaştığı alanlardan biri niteliğindedir.

Taşınmazın bulunduğu çevre; Fevzipaşa Bulvarı, Cumhuriyet Bulvarı, Atatürk Caddesi ve Mimar Kemalettin Caddesi gibi kentin ana ulaşım akslarına yakın konumdadır. Söz konusu ulaşım aksları İzmir şehir merkezinin en yoğun araç ve yaya sirkülasyonuna sahip arterleri arasında yer almakta olup bölgenin erişilebilirliğini artırmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde bankalar, noterlikler, restoran ve kafeler, turistik işletmeler, çeşitli hizmet sektörüne yönelik işletmeler ve küçük ölçekli perakende ticaret birimleri yer almaktadır. Bölge, İzmir'in en önemli geleneksel ticaret merkezlerinden biri olan Kemeraltı Çarşısı'na yakın konumda olması nedeniyle yoğun ticari aktiviteye sahiptir.

Bölge genel olarak yüksek yaya hareketliliğine sahip, ticari potansiyeli yüksek ve merkezi bir konumda yer almakta olup bu durum bölgedeki ticari gayrimenkullerin değerini olumlu yönde etkileyen faktörler arasında yer almaktadır.

Bölge, İzmir şehir içi ulaşım ağı içerisinde önemli bir noktada bulunmakta olup otobüs, metro, tramvay ve minibüs hatları ile desteklenen güçlü bir toplu taşıma altyapısına sahiptir. Taşınmazın yakın çevresinde yer alan Çankaya Metro İstasyonu, şehir içi ulaşımın önemli noktalarından biri olup taşınmaza yaya mesafesinde erişim imkânı sağlamaktadır.

Bunun yanında Konak Meydanı ve çevresinde yer alan toplu taşıma durakları da bölgenin erişilebilirliğini artırmaktadır.

Taşınmazın İzmir şehir merkezindeki önemli noktalara olan yaklaşık mesafeleri aşağıda belirtilmiştir:

Konak Meydanı: yaklaşık 400 m, Konak Pier: yaklaşık 300 m, Kemeraltı Çarşısı: yaklaşık 200 m, İzmir Alsancak Bölgesi: yaklaşık 2 km, Adnan Menderes Havalimanı: yaklaşık 17 km

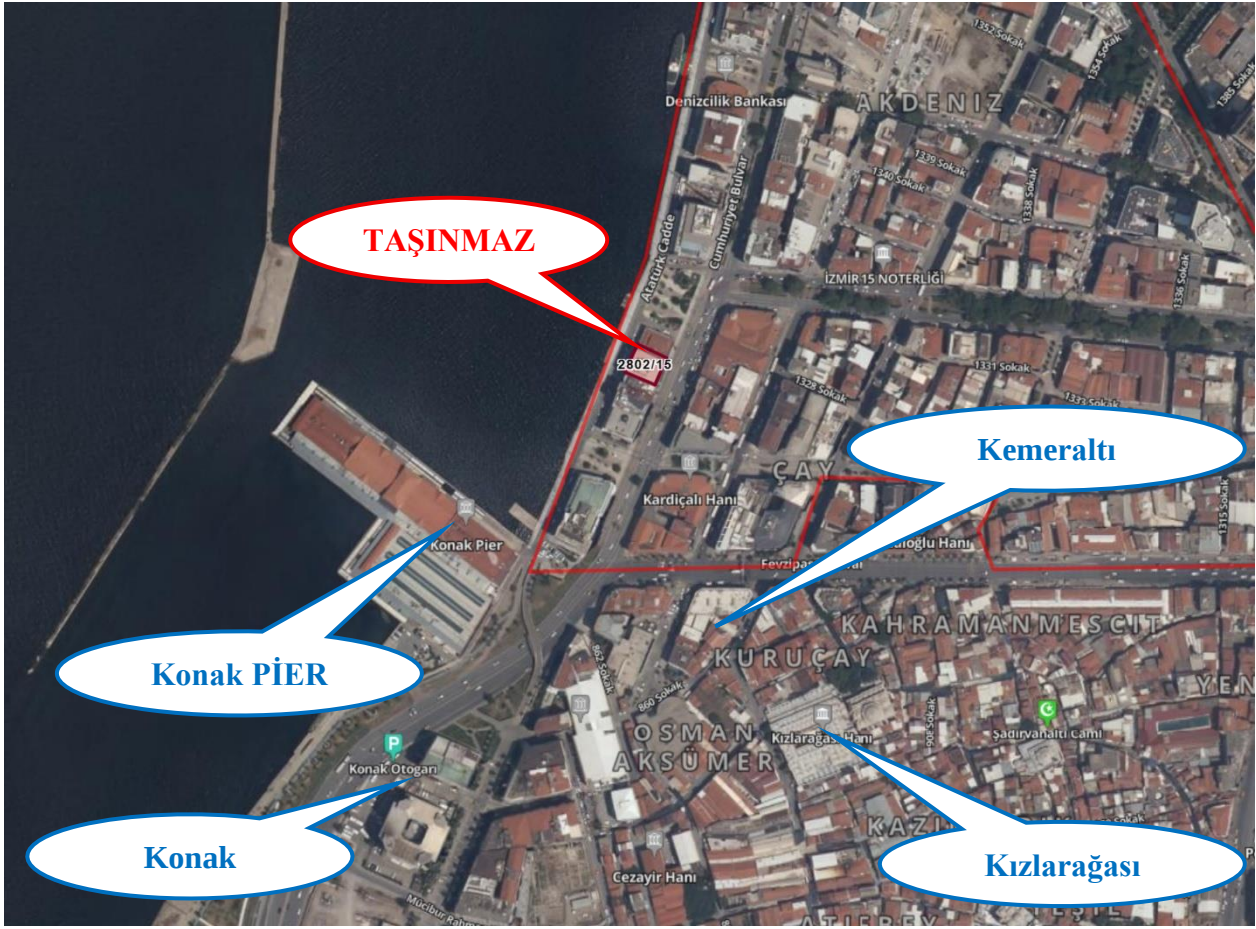
Genel olarak değerlendirildiğinde, taşınmazın bulunduğu bölge ana ulaşım akslarına yakınlığı, gelişmiş toplu taşıma olanakları ve şehir merkezinde yer alması nedeniyle ulaşım ve erişilebilirlik açısından avantajlı bir konuma sahiptir.

Bu durum taşınmazın ticari potansiyelini ve gayrimenkul değerini olumlu yönde etkileyen faktörler arasında değerlendirilmektedir.

Bölgedeki yapılaşma genel olarak bitişik nizam olup parseller küçük ve orta büyüklükte ticari yapıların bulunduğu bir yapı dokusu göstermektedir. Yapıların önemli bir kısmı eski yapı niteliğinde olmakla birlikte son yıllarda bölgede restorasyon ve yenileme çalışmaları da görülmektedir.

Taşınmazın uydu fotoğrafına göre konumu gösteren kroki aşağıda gösterilmiştir.





5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

(*) Ana gayrimenkul; İzmir ili, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 Parsel numaralı, “On Katlı Kargir Bina” vasıflı, 616,50 m² yüzölçümüne sahip olup parsel geometrik olarak düzgün bir geometrik şekle sahiptir. Yapıya Pamuk Plaza olarak isim verilmiştir. Düz bir topografik yapıdadır. Ana gayrimenkulün üzerinde bulunduğu parsel; kuzey yönünden Atatürk Caddesine, güney yönünden Cumhuriyet Bulvarına, batı ve doğu yönünden komşu parsellere cephelidir. Arsa üzerinde bitişik nizam, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş betonarme bina yer almaktadır. Yapı Bodrum kat + Zemin kat + 8 Normal kat olarak inşa edilmiştir. Kat mülkiyetinin güncel son haline göre yapıda 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İmar barışı projesine göre; Zemin katta; 15 numaralı iş yeri ve 16 numaralı trafo,

1. katta; 17 numaralı iş yeri,
2. katta 1 numaralı İşyeri ve 2 numaralı Mesken,
3. katta 3 numaralı İşyeri ve 4 numaralı Mesken,
4. katta 5 numaralı İşyeri ve 6 numaralı Mesken,
5. katta 7-8 numaralı Mesken,
6. katta 9-10 numaralı Mesken,
7. katta 11-12 numaralı Mesken,
8. katta 13-14 numaralı Mesken olarak kat mülkiyeti tescil edilmiştir.

Binanın dış cephesi cam giydirme olup 2 asansör bulunmaktadır. Bina giriş kapısı ve merdiven korkulukları yapıldır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların özgün vasıf ve özellikleri aşağıda sırasıyla verilmiştir.

***2. Kat, 1 B.B. Nolu İş Yeri:** Yapının 2. katında konumlu iş yeridir. Değerlemeye konu taşınmaz kuzey-güney cepheli İş Yeri vasıflıdır. İmar barışı mimari projesine göre brüt 366 m² alanlıdır. Projesine göre tek mahalden oluşmaktadır.

***3. Kat, 3 B.B. Nolu İş Yeri:** Yapının 3. katında konumlu iş yeridir. Değerlemeye konu taşınmaz kuzey-güney cepheli İş Yeri vasıflıdır. İmar barışı mimari projesine göre brüt 366 m² alanlıdır. Projesine göre tek mahalden oluşmaktadır.

***4. Kat, 5 B.B. Nolu İş Yeri:** Yapının 4. katında konumlu iş yeridir. Değerlemeye konu taşınmaz kuzey-güney cepheli İş Yeri vasıflıdır. İmar barışı mimari projesine göre brüt 366 m² alanlıdır. Projesine göre tek mahalden oluşmaktadır.

***Zemin kat, 15 B.B. Nolu İş Yeri:** Yapının zemin katında konumlu iş yeridir. Değerlemeye konu taşınmaz kuzey-güney cepheli İş Yeri vasıflıdır. İmar barışı mimari projesine göre brüt 444 m² alanlıdır. Projesine göre tek mahalden oluşmaktadır.

***Zemin kat, 16 B.B. Nolu Trafo:** Yapının zemin katında konumlu trafodur. Değerlemeye konu taşınmaz bina içerisine cephelidir. Trafo vasıflıdır. İmar barışı mimari projesine göre brüt 12 m² alanlıdır. Projesine göre tek mahalden oluşmaktadır.

***Zemin kat, 17 B.B. Nolu İş Yeri:** Yapının 1. katında konumlu iş yeridir. Değerlemeye konu taşınmaz kuzey-güney cepheli İş Yeri vasıflıdır. İmar barışı mimari projesine göre brüt 612 m² alanlıdır. Projesine göre tek mahalden oluşmaktadır.

İç mekân özellikleri; Taşınmazların iç mekân özellikleri benzer olup zeminler seramik kaplama, duvarları saten alçı üzeri plastik boyalıdır. Pencerelemeler camlı alüminyum doğramadır. Isıtma sistemi merkezi ısıtma doğalgazlı olduğu bilgisi tarafımıza beyan edilmiştir. Kullanılan malzeme ve işçilik iyi seviyededir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Ana gayrimenkul; İzmir ili, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 Parsel numaralı, “On Katlı Kargir Bina” vasıflı, 616,50 m² yüzölçümüne sahip olup parsel geometrik olarak düzgün bir geometrik şekle sahiptir. Yapıya Pamuk Plaza olarak isim verilmiştir. Düz bir topografik yapıdadır. Ana gayrimenkulün üzerinde bulunduğu parsel; kuzey yönünden Atatürk Caddesine, güney yönünden Cumhuriyet Bulvarına, batı ve doğu yönünden komşu parsellere cephelidir. Arsa üzerinde bitişik nizam, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş betonarme bina yer almaktadır. Yapı Bodrum kat + Zemin kat + 8 Normal kat olarak inşa edilmiştir. Yapı sınıfı 3/B ‘dır

5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

- 2802 Ada 15 Parsel bünyesinde ulaşım, doğalgaz, su, kanalizasyon, elektrik ve telekomünikasyon gibi altyapı imkânları tamdır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

Ada	Parsel	Zemin ID No	Malik	Hisse Pay	Hisse Payda	Edinme Sebebi	Edinme Tarihi	Edinme Yevmiye
2802	15	119949687	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması	02-11-2010	14583
2802	15	119949688	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması	02-11-2010	14583
2802	15	119949689	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması	02-11-2010	14583
2802	15	119949691	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	1	1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması	02-11-2010	14583

			ANONİM ŞİRKETİ V					
2802	15	119949690	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması	02-11-2010	14583
2802	15	568215836	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi	17-02-2021	5184

Taşınmaz ID	İl/ilçe	Mahalle/ Köy	Ada/ Parsel	Kat/ BB	Nitelik	Yüzölçümü	Arsa Pay/ Payda
18182061	İZMİR/ KONAK	AKDENİZ	2802/15	2/1	İş Yeri	616.50	60/1000
18182126	İZMİR/ KONAK	AKDENİZ	2802/15	3/3	İş Yeri	616.50	60/1000
18182129	İZMİR/ KONAK	AKDENİZ	2802/15	4/5	İş Yeri	616.50	60/1000
18234030	İZMİR/ KONAK	AKDENİZ	2802/15	ZEMİN/15	İş Yeri	616.50	200/1000
18201130	İZMİR/ KONAK	AKDENİZ	2802/15	ZEMİN/16	Trafo	616.50	3/1000
113264691	İZMİR/ KONAK	AKDENİZ	2802/15	1/17	İş Yeri	616.50	97/1000

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESENE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

Web Tapu portalından elektronik ortamda **27.04.2026** tarih ve saat **10:04** itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır. (Tapu kayıtları tarafımızca alınmamış olup HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafından alınmış kayıtlar tarafımıza iletilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Taşınmazın satışına engel olabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi engel bir takyidat bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Tapu kaydında bulunan takyidatların taşınmazların değerine etkisinin olmayacağına kanaat getirilmiştir.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

Beyanlar Hanesinde:

-Y. PLANI:11/08/1994 (12.08.1994 tarih, 4219 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
-3194 SY. KANUNUN GEÇİCİ 16. MADDESİ GEREĞİNCE KAT VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM İLAVESİ
YAPILMIŞTIR. (17.02.2021 tarih, 5184 yevmiye) (15, 17 nolu taşınmazlar üzerinde)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-İNTİFA HAKKI 49 YILLIĞINA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.(TEDAŞ), ÇIPLAK MÜL. PAMUKBANK
T.A.Ş YE AİTTİR. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) (16 nolu taşınmaz üzerinde)

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

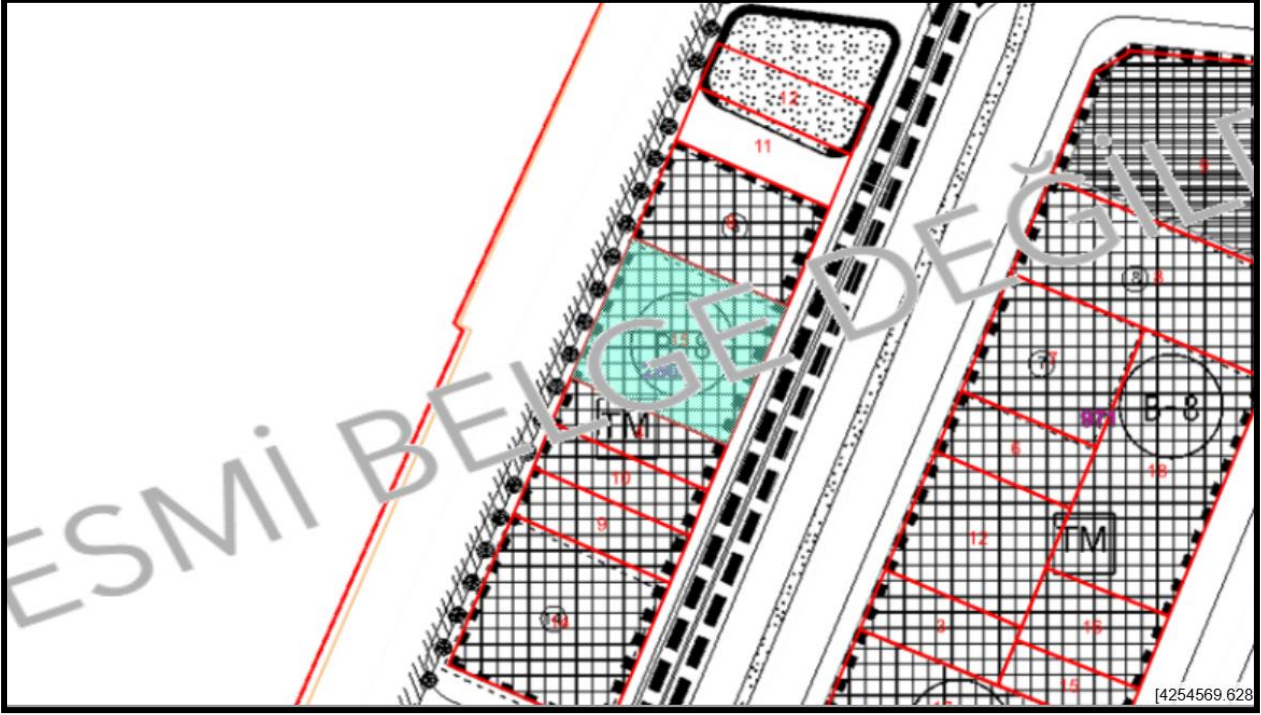
5.3.2.1. İMAR DURUMU

Konak Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan görüşmede alınan bilgiye göre konu taşınmazların bulunduğu parselin, 24.01.1985 onaylı 1/1000 ölçekli Alsancak Uygulama İmar Planına göre Bitişik Nizam, 8 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. TM-Ticaret seçenekli konut bölgesi

(Zemin kata konut yapılmayacaktır) olarak gösterilmiş lejantta kalmaktadır. Yola terki bulunmadığı öğrenilmiştir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut planda durumu korunacak alanlar (K) içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Yakın

bölgesinde eski eserler bulunduğu için yapılacak her türlü tadilat vb. durumlarda İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden görüş ve izin alınması gerektiği belirtilmiştir.

İMAR PAFTASI



5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

(*) Mimari Proje:

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ada/parsel bazında yeri parselasyon planından, ana gayrimenkulün konumu, bağımsız bölüm bazında taşınmazların kat, kattaki konum ve alan olarak

projesi ile uyumlu olduğu Konak Belediyesi ve TKGM Web Tapu Sistemi üzerinden incelenen imar barışına esas proje incelenmek sureti ile tespit edilmiştir.

(*) Yapı Ruhsatı:

Konak Belediyesi arşivinde yapı için düzenlenmiş 12.08.1993 tarih ve 274 nolu **Yeni Yapı Ruhsatı** mevcuttur. (Toplam 10 kat ve toplam 4923 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir)

Konak Belediyesi arşivinde yapı için düzenlenmiş 24.12.1993 tarihli **Tadilat Yapı Ruhsatı** mevcuttur. (Toplam 10 kat ve toplam 4923 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir)

Konak Belediyesi arşivinde yapı için düzenlenmiş 20.02.1995 tarihli **Tadilat Yapı Ruhsatı** mevcuttur. (Toplam 10 kat ve toplam 4923 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir)

(*) Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Konak Belediyesi arşivinde yapı için düzenlenmiş 22.11.1995 tarih ve 2029 nolu **Yapı Kullanma İzin Belgesi** mevcuttur. (Toplam 10 kat ve toplam 2142 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir) (Tüm yapı için)

Konak Belediyesi arşivinde yapı için düzenlenmiş 22.06.1998 tarih ve 541 nolu **Yapı Kullanma İzin Belgesi** mevcuttur. (Toplam 10 kat ve toplam 12 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir) (Trafo için)

(*) Değerleme tarihi itibarıyla yapıya ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

(*) İlgili belediye imar arşivinde, parsel üzerinde yer alan yapıyı etkileyecek herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

(*) Parsellerin konum doğruluğu, Konak Belediyesi'nde yer alan imar paftası üzerinden kontrol edilmiştir.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

(*) Konak Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde değerlemeye konu ana gayrimenkule ait yapı tatil tutanağı ve encümen kararı gibi olumsuz bir evraka rastlanılmamıştır.

(*) Konak Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerinde mevcut yapı inşa edildiği tarih itibarıyla Yapı Denetime tabi değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlarının güncel imar durumunda geline aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Değerleme konusu taşınmazların son 5 yıl içerisinde alım-satım vb. işleme konu edilmemiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel geline durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerlemeye konu ana gayrimenkullerin üzerinde bulunduğu yapı 1993 yılında inşa edilmiştir. İmar barışına ilişkin işlemler görmüş olup imar barışı projesine göre değerlendirilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmaktadır.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- Pazar (Emsal) Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

➤ PAZAR (EMSAL) YAKLAŞIMI:

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

➤ GELİR YAKLAŞIMI:

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

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

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

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

➤ MALİYET YAKLAŞIMI:

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim

maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturulabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

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

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

Taşınmaz Mülkiyet Hakları;

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

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

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

Geliştirme Amaçlı Mülk;

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini etkileyen herhangi olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın İzmir şehir merkezinde, Konak ilçesinde yer alması
- Bölgenin Kemeraltı ticaret bölgesine, Konak Saat Kulesi ve Konak Pier gibi önemli ticari ve turistik merkezlere yakın konumda bulunması
- Cumhuriyet Bulvarı, Fevzipaşa Bulvarı ve Gazi Bulvarı gibi ana ulaşım akslarına yakınlık
- Otobüs ve diğer toplu taşıma araçlarına kolay erişim imkânı
- Bölgenin ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir merkez olması
- Yaya hareketliliğinin yüksek olması nedeniyle ticari işletmeler için avantajlı konumda bulunması
- Turistik ve tarihi mekanlara yakınlık nedeniyle turizm potansiyeline sahip olması
- Bölgede bankalar, noterlikler, ticari işletmeler ve hizmet sektörünün yoğun olarak bulunması
- Şehir merkezinde yer alması nedeniyle gayrimenkul talebinin süreklilik göstermesi
- Denize sıfır, geniş deniz manzarasına sahip olmaları

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Otopark imkânlarının sınırlı olması
- Bölgedeki yapılaşma dokusunun bazı alanlarda fiziksel olarak eski ve yenileme ihtiyacı olan yapılar içermesi
- Ticari yoğunluk nedeniyle özellikle günün belirli saatlerinde yaya ve araç sirkülasyonunun oldukça yoğun olması

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemi çerçevesinde; taşınmazlarının imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazların üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

SATILIK DÜKKÂN EMSAL BİLGİLERİ

EMSAL 1:

MY POINT GAYRİMENKUL 0 (543) 463 43 01

Aynı bölgede, Fevzipaşa Caddesi üzerinde bodrum, zemin, 1 ve 2. katı 150 m² olmak üzere toplam 600 m² olduğu beyan edilen dükkân emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 89.000.000 Türk Lirası bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Bodrum kat 1/4 1. Kat 1/2 2. Kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir.) (Zemine ind. Alan: 150/4 + 150 + 150/2 + 150/4: 300 m²) (Dükkan birim fiyat; 89.000.000 TL / 300 m² x -%5 paz. pay: 281.833 TL/m²) Emsal dükkân daha kötü ticari potansiyele sahip kısımdadır. Şerefiye düzeltilmesi uygulanmıştır. (**281.833 TL/m² x +%40 şerefiye düzeltilmesi: 394.566 TL/m² ‘dir.**)

EMSAL 2:

İNVEST GAYRİMENKUL 0 (541) 430 35 35

Aynı bölgede, tek hacim 220 m² olduğu beyan edilen dükkân emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 85.000.000 Türk Lirası bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Dükkan birim fiyat; 85.000.000 TL / 220 m² x -%5 paz. pay: 367.045 TL/m²) Emsal dükkân daha kötü ticari potansiyele sahip kısımdadır. Şerefiye düzeltilmesi uygulanmıştır. (**367.045 TL/m² x +%10 şerefiye düzeltilmesi: 403.749 TL/m² ‘dir.**)

EMSAL 3:

STARTKEY MACRO GAYRİMENKUL 0 (532) 280 46 33

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu konum itibari ile dükkân m² birim fiyatlarının 350.000 – 425.000 TL aralığında değer edebileceği bilgisi verilmiştir.

EMSAL 4:

STARTKEY MACRO GAYRİMENKUL 0 (532) 280 46 33

Aynı bölgede, Mimar Kemalettin Caddesi üzerinde zemin katta bulunan zemin katı 180 m² üzere toplam 180 m² olduğu beyan edilen dükkân emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 45.000.000 Türk Lirası bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Dükkan birim fiyat; 45.000.000 TL / 180 m² x -%5 paz. pay: 237.500 TL/m²) Emsal dükkân daha kötü ticari potansiyele sahip kısımdadır. Şerefiye düzeltilmesi uygulanmıştır. (237.500 TL/m² x +%65 şerefiye düzeltilmesi: 391.875 TL/m² 'dir.)

KİRALIK DÜKKAN EMSAL BİLGİLERİ

EMSAL 5:

COLDWELL BANKER NOVA 0 (542) 351 01 69

Aynı bölgede, taşınmazların yakınında zemin kat + 1.katta bulunan zemin katı 120 m² + 1. katı 100 m² olmak üzere toplam 220 m² olduğu beyan edilen 2 katlı dükkân için emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 160.000 Türk Lirası bedel ile aylık kira istenmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Zemine indirgeme: (120+(100m²/2) = 170 m²) (Dükkan aylık kira birim fiyat; 160.000 TL/ay / 170 m² x -%5 paz. pay: 894,12 TL/m²/ay) Emsal dükkân denize sıfır konumda değildir. Şerefiye düzeltilmesi uygulanmıştır. (894,12 TL/m²/ay x +%35 şerefiye düzeltilmesi: 1.207,05 TL/m² 'dir.)

EMSAL 6:

REMAX GALAKSİ 0 (531) 644 94 94

Aynı bölgede, zemin kat + 1. ve 2. katta bulunan zemin katı 150 m² + 1. Ve 2. katı 100 m² olmak üzere toplam 250 m² olduğu beyan edilen 2 katlı dükkân için emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 180.000 Türk Lirası bedel ile aylık kira istenmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Zemine indirgeme: (150+(100m²/2= 200 m²) (Dükkan aylık kira birim fiyat; 180.000 TL/ay / 200 m² x -%5 paz. pay: 855 TL/m²/ay) Emsal dükkân ticari hareketliliğin daha kötü olduğu bölgede yer almaktadır. Şerefiye düzeltilmesi uygulanmıştır. (855 TL/m²/ay x %40 şerefiye düzeltilmesi: 1.197 TL/m² 'dir.)

DÜKKAN EMSAL KROKİ



SATILIK OFİS EMSAL BİLGİLERİ

EMSAL 7:

COLDWELL BANKER YÖN 0 (553) 337 80 73

Aynı bölgede, yer aldığı yapının 3. katında yer alan 70 m² olduğu beyan edilen ofis kullanımlı taşınmaz emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 6.400.000 Türk Lirası bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konumu bakımından dezavantajlıdır. (Ofis birim fiyat; 6.400.000 TL / 70 m² x -%5 paz. pay x +%10 Konum şerefiyesi düzeltmesi: **95.543 TL/m²**)

EMSAL 8:

DM EMLAK 0 (536) 961 40 70

Aynı bölgede, daha iç kısımda, denize sıfır olmayan bina içerisinde yapının 4. katında yer alan 50 m² olduğu beyan edilen ofis kullanımlı taşınmaz emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 4.750.000 Türk Lirası bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Ofis birim fiyat; 4.750.000 TL / 90 m² x -%3 paz. pay: 92.150 TL/m²) Deniz manzarası bulunmadığı için daha düşük şerefiyeye sahiptir. (**92.150 TL/m²/ay x +%5 şerefiye düzeltmesi: 96.757 TL/m² ‘dir.**)

EMSAL 9:

ALESTA VİYA ORSA 0 (507) 947 55 57

Aynı bölgede, denize sıfır bina içerisinde yapının 2. katında yer alan 95 m² olduğu beyan edilen ofis kullanımlı taşınmaz emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 5.300.000 Türk Lirası bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Ofis birim fiyat; 5.300.000 TL / 95 m²) x -%5 paz. pay: 53.000 TL/m²) Eski yapıda yer aldığından daha düşük şerefiyeye sahiptir. (**53.000 TL/m²/ay x +%75 şerefiye düzeltmesi: 92.750 TL/m² ‘dir.**)

OFİS EMSAL KROKİ



Değerleme “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” dikkate alınarak yapılmıştır. Emsal verilerden hareketle taşınmazlarının konum ve durumlarına göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılarak elde edilen satış birim değerleri ile sonuca gidilmiş, satış birim değerleri saptanmıştır. Rapora konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış/kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşai kalite,

bina yası ve manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ /EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmaza;

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazlarına “Maliyet Yöntemi” kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Taşınmazların hali hazırda dükkân nitelikli ve boş durumda olup mevcut hali ile kira kabiliyeti bulunmadığından muhtemel hasılat geliri ile indirgeme yapılmamıştır.

6.6.4 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların mevcut hali ile toplam **755.000.-TL/Ay** ile kiralanabileceği öngörülmektedir.

6.6.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlar üzerinde risk teşkil edebilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.7. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımını dükkân ve ofis olarak değerlendirilmiştir.

6.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti taşınmazların tamam hissesi için yapılmıştır.

6.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu taşınmazlarının emsal bilgileri ışığında satış değerleri Emsal karşılaştırma Yöntemi analizinde tespit edilmiştir. Yapılan çalışmada; değerlemeye konu taşınmazların emsal bilgileri ışığında dükkân değerleri tespit edilmiştir. Değerleme analizinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi tespitinde projeksiyon sonucunda oluşacak hasılat ile gelir indirgeme yöntemi uygulanmıştır.

Bu çalışmada değerleme konusu taşınmazlar üzerinde projelendirilen Mevlana Türbe Önü Çarşısı onaylı mimari projesi ve ruhsat bilgilerinden faydalanılarak projeksiyon yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların bağımsız bölümlerin değer takdiri aşağıda Değerleme Detayında ayrıntılı olarak sunulmuştur. Oluşacak olan toplam hasılat üzerinden paylaşım modeline göre dükkân kira değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Yaklaşım	TOPLAM DEĞER (TL)
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Toplam Yasal Piyasa Değeri)	370.000.000 TL
Gelir Yöntemine Göre Piyasa Değeri	302.000.000 TL

KATLARA GÖRE PAZAR FİYAT TABLOSU							
Kat No	Bağımsız Bölüm Numarası	Yasal Alanı m ²	Mevcut Alanı m ²	Yasal Birim Fiyatı TL/m ²	Mevcut Birim Fiyatı TL/m ²	Yasal Değeri TL	Mevcut Değeri TL
2	1	366	366	101.092	101.092	37.000.000	37.000.000
3	3	366	366	101.092	101.092	37.000.000	37.000.000
4	5	366	366	101.092	101.092	37.000.000	37.000.000
ZEMİN	15	444	444	409.909	409.909	182.000.000	182.000.000
ZEMİN	16	12	12	0	0	0	0
1	17	612	612	125.816	125.816	77.000.000	77.000.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ						370.000.000	370.000.000
KATLARA GÖRE BİRİM KİRA FİYAT TABLOSU							
Kat No	Bağımsız Bölüm Numarası	Yasal Alanı m ²	Mevcut Alanı m ²	Yasal Birim Fiyatı TL/m ²	Mevcut Birim Fiyatı TL/m ²	Yasal Aylık Kira Değeri TL	Mevcut Aylık Kira Değeri TL
2	1	366	366	259,56	259,56	95.000	95.000
3	3	366	366	259,56	259,56	95.000	95.000
4	5	366	366	259,56	259,56	95.000	95.000
ZEMİN	15	444	444	765,77	765,77	340.000	340.000
ZEMİN	16	12	12	0,00	0,00	0	0
1	17	612	612	212,42	212,42	130.000	130.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ						755.000	755.000
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TAKDİRİ							
TAKDİR EDİLEN KİRA BEDELİ (TL/AY)						755.000	
ÖNGÖRÜLEN KAPİTALİZASYON SÜRESİ (AY)						400	
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)						302.000.000	

SİGORTAYA ESAS DEĞERLER					
Kat No	Bağımsız Bölüm Numarası	Mevcut Alanı m²	YAPI SINIFI	YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/m²)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)
2	1	366	3/B	21.050	7.704.300
3	3	366	3/B	21.050	7.704.300
4	5	366	3/B	21.050	7.704.300
ZEMİN	15	444	3/B	21.050	9.346.200
ZEMİN	16	12	3/B	21.050	252.600
1	17	612	3/B	21.050	12.882.600
TOPLAM DEĞERİ					45.594.300

Emsal Karşılaştırma Yöntemi yapılan değerleme işleminde; Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Piyasa araştırması esnasında taşınmazlarının yakın çevresinde taşınmazlarına doğrudan emsal teşkil edecek benzer özelliğe sahip emsaller dikkate alınmıştır. Ayrıca bölge hakkında bilgi sahibi olduğu düşünülen bölge emlak ofisleri ile görüşülerek beyan niteliğinde bilgiler ile emsal verileri kontrol edilmiştir. Rapora konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi yapılan değerleme işleminde;

Taşınmazların tahmini kira değerinden ve bölge kapitalizasyon oranından yola çıkılarak bilgi amaçlı gelir yöntemi de uygulanmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu taşınmazların gerekli tüm izinleri alınmış, ilgili evraklar incelenmiş, tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkullerin SPK mevzuatı uyarınca G.Y.O portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içerisinde değerlendirme uzmanı tarafından yapılan analiz ve sonuçların kontrolü tarafımda yapılmış olup uzman tarafından ulaşılan sonuçlara katılıyorum.

(*) Taşınmazlarının toplam piyasa değeri, emsal bilgileri kapsamında yapılan mukayeseler, olumlu ve olumsuz özellikleri ile oluşan şerefiyesi doğrultusunda düzeltilerek toplam **370.000.000 TL (Üç Yüz Yetmiş Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Bu takdir, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

(*) HALK GYO A.Ş tarafından değerlemesi talep edilen taşınmazların güncel satış değerinin tespiti yapılmış olup değer tablosu “8.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ” kısmında yer almaktadır

(*) Taşınmazların toplam 755.000.-TL bedelle kiralanabileceği öngörülmektedir.

(*) Cumhurbaşkanlığının 12 Eylül 2018 tarihli 85 Sayılı Kararı ile Türk Lirası Koruma Kanunu Kapsamında Türkiye’de yerleşik kamu ve özel hukuku kişilerinin, Hazine ve Maliye Bakanlığı (“Bakanlık”) tarafından belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz maddesi bulunmasına rağmen bölgedeki lüks projelerin dolar bazında satıldığı da bilinmektedir. Dövizdeki hareketlilik taşınmazların m²/TL bazında değişkenlik gösterebileceğini göz önünde bulundurulmasında fayda vardır.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkullerin arsasının alanı, geometrik şekli, topografik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

29/09/2026 TARİHİ İTİBARIYLA

TAŞINMAZLARININ TOPLAM YASAL ve MEVCUT PİYASA DEĞERİ

(KDV Hariç)

370.000.000.-TL

7.541.432.-USD

(KDV Dahil)

444.000.000.-TL

9.049.718.-USD

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa satış değeridir.

2- KDV hariçtir.

3- 28/09/2026 itibarıyla T.C.M.B 1 USD efektif satış kuru = 49.0623, - TL' dir.

4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

DEĞERLEME UZMANI // DEĞERLEME UZMANI/DENETMEN // SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

OGÜN AYDIN

HÜSEYİN ELGÜN

MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK