



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2026.HALKGYO.21

EYLÜL, 2026

**NECATI
MURAT
SÜLÜNOĞLU**



Bu belge *****
kimlik numaralı
NECATI MURAT
SÜLÜNOĞLU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 30/09/2026 14:
51

**FATİH
ORKUN
SAKALLI**



Bu belge *****
kimlik numaralı
FATİH ORKUN
SAKALLI tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

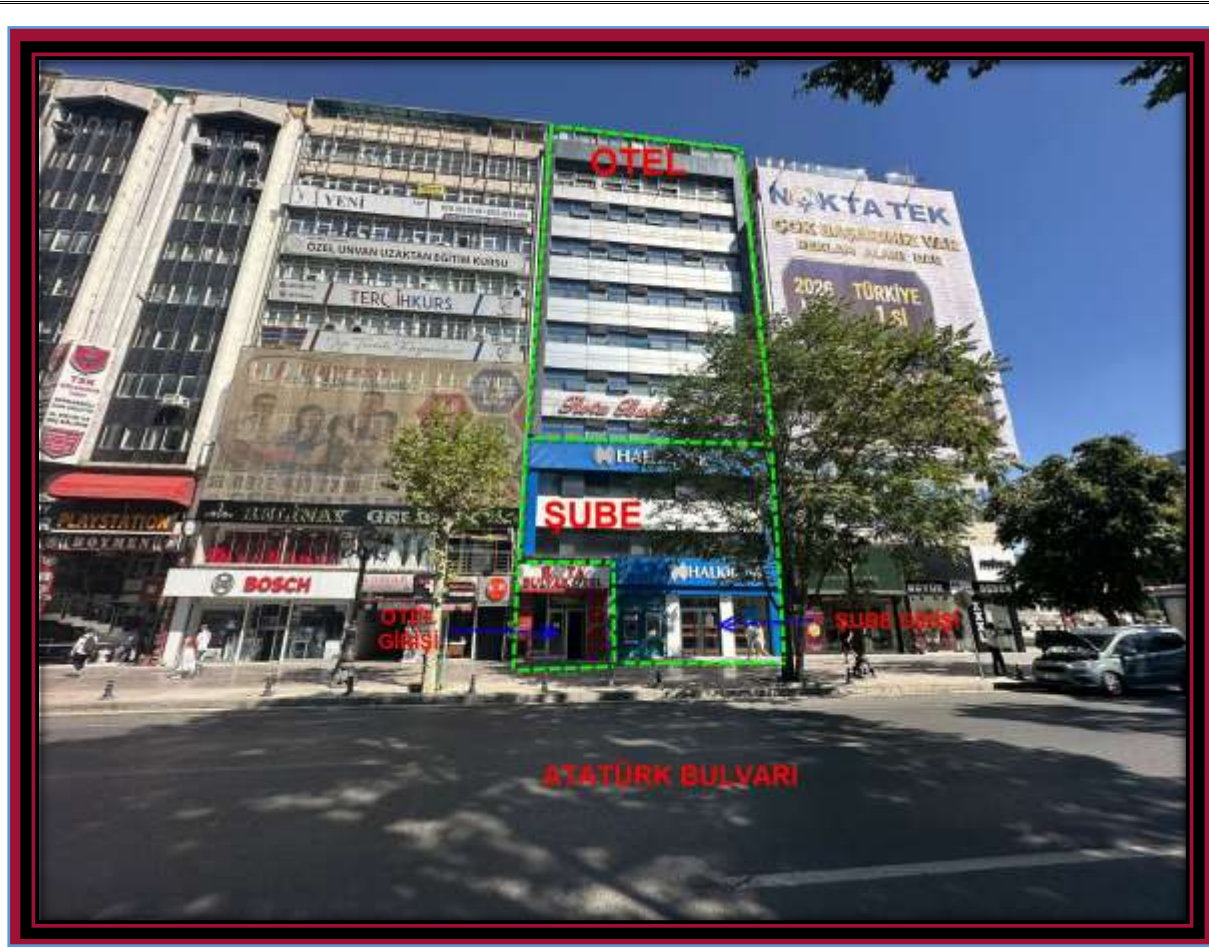
Tarih: 30/09/2026
13:08

**CETİN
BEGİC**

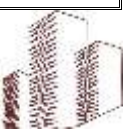


Bu belge *****
kimlik numaralı
CETİN BEGİC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 30/09/2026
13:09

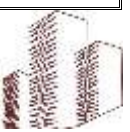


Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.09.2026
Rapor Numarası	2026.HALKGYO.21
Raporun Konusu	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada, 27 Parselde Konumlu Olan 1 Adet Depolu Dükkan İle 1 Adet Çatı Aralı Otel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada, 27 Parselde Konumlu Olan 1 Adet Depolu Dükkan İle 1 Adet Çatı Aralı Otel Satış Değer Tespiti
- İş bu rapor, Yetmişdokuz (79) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

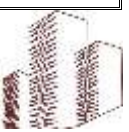


İçindekiler

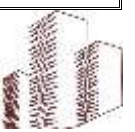
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası.....	8
1.3 Raporun Türü / Başlık	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı.....	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:.....	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:.....	12
3.1.3. Tanımı:	17
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	17
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	18
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	19
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	19
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	19
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	19
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	20
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:.....	20
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.....	20
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	20
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	20
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	20
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	22
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	22
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	32
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	32
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	33
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler.....	33
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	33
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	34
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	34
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	34
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı.....	34
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	34
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri.....	34
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	34
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	35
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	35
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	37
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	38
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	38
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	38
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	38
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri.....	40
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri.....	40
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	40

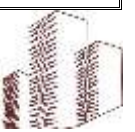


5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	40
6. SONUÇ	42
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	42
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	42
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	43
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.....	43
7. EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2026.HALKGYO.21 / 30.09.2026
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.
Taşınmazların Açık Adresi	Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:63, D:1-2-A Çankaya / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada, 27 Parsel, 1-2 B.B.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	1 B.B.: Şube (YENİŞEHİR ANKARA ŞUBESİ) - 2 B.B.: Otel (ROTA OTEL)
İmar Durumu	1046 ada 27 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "MİA + Ticaret" Alanı lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; 10 Kat, Hmax: 30.50 m olarak belirlenmiştir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Toplam Alanı	1.966,00 m²
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	330.000.000,00 ₺ (Üçyüzotuzmilyon Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	396.000.000,00 ₺ (Üçyüzdoksanaltımilyon Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri	958.500,00 ₺ (Dokuzyüzellisekibin Beşyüz Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayanlar	Necati Murat SÜLÜNOĞLU - SPK Lisans No: 410627
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



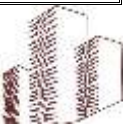
Bölüm 1

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** : 30.09.2026**1.2 Rapor Numarası** : 2026.HALKGYO.21**1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor**1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı**

Necati Murat SÜLÜNOĞLU (SPK Lisans No: 410627)

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 11.09.2026 ile 29.09.2026 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

23.01.2026 / 2026.HALKGYO.21

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde olan "Depolu Dükkan" vasıflı taşınmazlar ile "Çatı Aralı Otel" vasıflı taşınmazların mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; 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 taşınmazlar için; 2024.HALKGYO.2 rapor numarası ile 25.06.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç 118.350.000,00 ₺ (Yüzonsekizmilyon Üçyüzellibin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

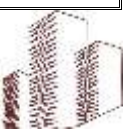
Değerleme konusu taşınmazlar için; 2024.HALKGYO.11 rapor numarası ile 24.12.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç 142.020.000,00 ₺ (Yüzkırkikimilyon Yirmibin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için; 2025.HALKGYO.2 rapor numarası ile 27.06.2025 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç 175.000.000,00 ₺ (Yüzyetmişbeşmilyon Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için; 2025.HALKGYO.2 rapor numarası ile 01.12.2025 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç 245.600.000,00 ₺ (İkiyüzkırkbeşmilyon Altıyüzbin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için; 2025.HALKGYO.6 rapor numarası ile 31.03.2026 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç 282.950.000,00 ₺ (İkiyüzseksenikimilyon Dokuzyüzellibin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için; 2025.HALKGYO.12 rapor numarası ile 30.06.2026 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç 310.000.000,00 ₺ (Üçyüzonmilyon Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.



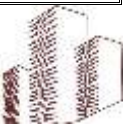
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket Adresi : Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri B Blok No: 28 İç Kapı No: 51 Ümraniye / 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,-₺

Telefon : 0212 600 10 00

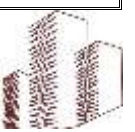
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

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 taşınmazlara ait tapu kayıtları Halk GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

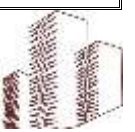
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada 27 Parselde Olan “Depolu Dükkan” Vasıflı Gayrimenkul ile “Çatı Aralı Otel” Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Satış ve Kira Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

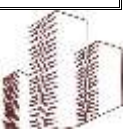
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2025 yılı itibarıyla 5.909.658 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra, Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır.



Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.

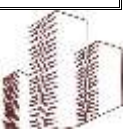
Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km²'dir. 1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayriresmî nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında



nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Ankara'nın nüfusu 2025 yılı itibarıyla 5.909.658 kişidir. İlde km² başına 232 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 5.930 kişi ile Keçiören'dir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir. Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yükseköğretim mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

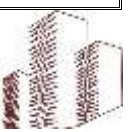
Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelirle 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerlik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Gölbaşı, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.



Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzümdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir.

Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır.[120] Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Çankaya İlçesi

Çankaya, Ankara ilinin bir ilçesi. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2025 yılı nüfus verilerine göre Ankara ilinin birinci, Türkiye'nin ise en büyük ikinci ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığının yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 2. ilçesi seçilmiştir. İlçenin tarihçesi; Coğrafi özellikleri; Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak, Altındağ ve Elmadağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur.

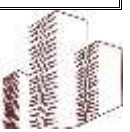
Kültürel: Çankaya İlçesi sırasıyla Hatti, Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Pers İmparatorluğu, Makedonya Krallığı, Galatlar, Roma İmparatorluğu, Doğu Roma İmparatorluğu, Büyük Selçuklu İmparatorluğu, Anadolu Selçuklu Devleti, Ahiler ve Osmanlı İmparatorluğu dönemlerini yaşamıştır. 19. yüzyılda önemini kaybeden yerleşim, 20. yüzyılın başlarında Bağdat Demiryolu'nun yapılması, daha sonra Mustafa Kemal Atatürk'ün, Kurtuluş Savaşı'nı buradan yönetmesi ile gelişti. Ankara'nın, 13 Ekim 1923 tarihinde, yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişen Çankaya, 15 Haziran 1936 tarihinde 3012 No.lu Kanun ile ilçe statüsüne erişmiştir. Ayrıca, bu tarihte Elmadağ ve Gölbaşı bucakları Çankaya ilçesine bağlanmıştır. 1960 yılında bucak teşkilatının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucakları bu statülerini kaybetmiştir. 30 Kasım 1983 tarihinde Çankaya sınırlarına dâhil olan Gölbaşı ve Mamak, ilçe statüsüne kavuşarak Çankaya'dan ayrılmıştır.

Ekonomik: Çankaya İlçesinin ekonomisi, sanayi ve hizmet sektörlerine dayanır. Son yıllarda inşaat sektörü de hızla gelişmiştir. Özellikle konut projeleri, ilçenin ekonomik canlılığını artırmıştır. Bölgede tarım ve hayvancılık faaliyetleri yok denecek kadar azdır. Bölgenin en önemli ekonomi sektörü hizmet sektörüdür.

Nüfus: Ankara ilinin en yüksek nüfusuna sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2025 sayımlarına göre 947.330 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ikinci ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 25 yılda yaklaşık 177.999 kişi artmıştır.

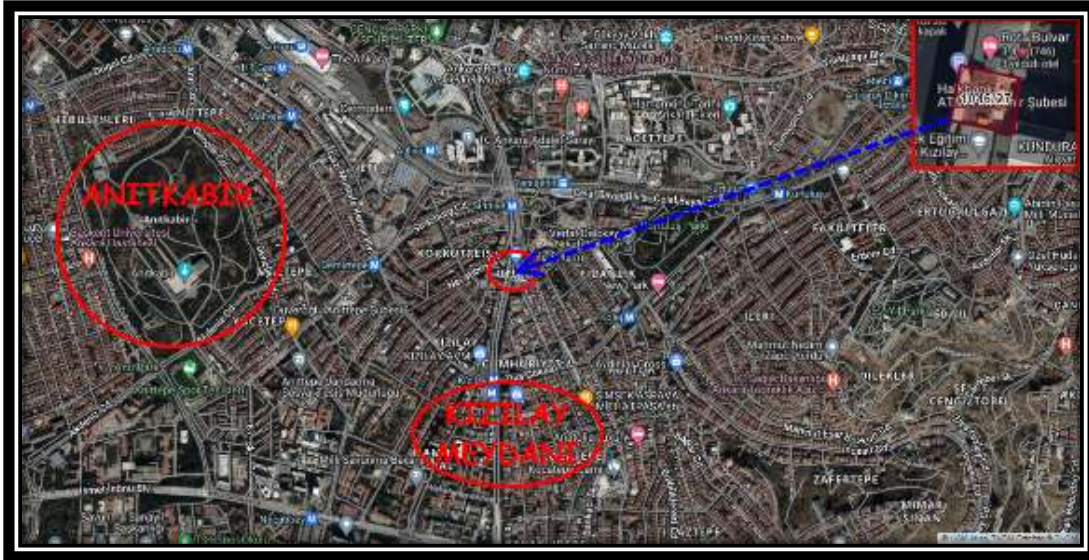
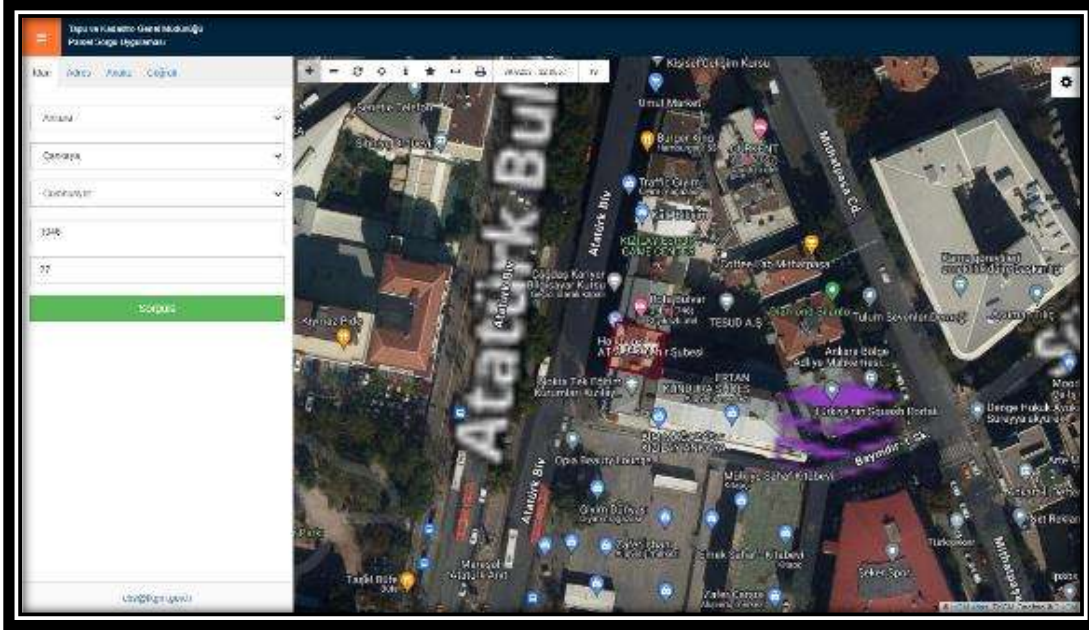
Ulaşım: Çankaya İlçesi, Ankara şehir merkezinde konuludur. Ana yollar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır. Özellikle metro ve otobüs hatları, ilçenin diğer bölgelere bağlantısını sağlamaktadır.

Halk Yapısı: Çankaya İlçesin'de çeşitli etnik gruplar ve sosyal sınıflar bir arada yaşamaktadır. Yerel halk, genellikle sıcak kanlı ve misafirperverdir. İlçedeki sosyal yaşam, aile bağları ve komşuluk ilişkileriyle öne çıkar.

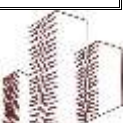


Coğrafi Konum: Çankaya ilçesi, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltir çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır. İklim ve beşeri özellikler; ilçede karasal iklim hüküm sürmektedir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışları kuru bir ayaz görülür. İlkbahar mevsiminde kırkikindi olarak adlandırılan yükselim yağışları düşer. İç Anadolu Bölgesi'nde Türkiye'nin en az yağış alan bölümü olduğu için ilçede yılın üçte biri güneşli geçer. Ankara il merkezi'nin yıllık yağış ortalaması 404,5 milimetredir. En çok yağış 51,8 mm ile Mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile Ağustos ayında düşer.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada, 27 Parselde olan “Depolu Dükkan” vasıflı taşınmazlar ile “Çatı Aralı Otel” vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar konum olarak, Ankara’nın merkezi olan Kızılay Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmazlar Atatürk Bulvarı’na cepheli olup, önünde araç ve yaya trafiği oldukça fazladır. Taşınmazların bulunduğu bölgedeki binaların zemin katlarında dükkânlar mevcut olup, üst katlar genel olarak ofis tarzı kullanılmakta az da olsa bankaların bölge müdürlükleri mevcuttur. Bölgeye ulaşım kolay olup, önünden toplu taşıma araçlar geçmektedir.



3.1.3. Tanımı:

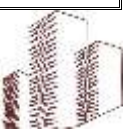
Değerlemeye konu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada, 27 parsel olan 205,00 m² alanlı " 11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası " vasıflı arazi üzerinde yer alan 2 bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat + çatı kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşan bina yer almaktadır. Binada "Depolu Dükkan" nitelikli 1 no.lu bağımsız bölüm ve "Çatı Aralı Otel" nitelikli 2 no.lu bağımsız bölüm bulunmaktadır.

KAT ALAN TABLOSU		
AÇIKLAMA	ALAN	KULLANIM
2. BODRUM KAT	200,00 m ²	ORTAK ALAN
1. BODRUM KAT	200,00 m ²	ŞUBE
ZEMİN KAT	200,00 m ²	ŞUBE
1. NORMAL KAT	158,00 m ²	ŞUBE
2. NORMAL KAT	165,00 m ²	ŞUBE
3. NORMAL KAT	165,00 m ²	5 ODA (OTEL)
4. NORMAL KAT	165,00 m ²	5 ODA (OTEL)
5. NORMAL KAT	165,00 m ²	5 ODA (OTEL)
6. NORMAL KAT	165,00 m ²	5 ODA (OTEL)
7. NORMAL KAT	165,00 m ²	5 ODA (OTEL)
8. NORMAL KAT	165,00 m ²	5 ODA (OTEL)
9. NORMAL KAT	165,00 m ²	5 ODA (OTEL)
ÇATI KAT	88,00 m ²	YEMEK SALONU
TOPLAM		2.166,00 m²

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Ankara
İlçesi	:	Çankaya
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Cumhuriyet
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	1046
Parsel No.	:	27
Yüzölçümü	:	205,00 m ²
Ana Taşınmaz Vasfı	:	11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası

Bağımsız Bölüm No	:	1
Kat	:	Zemin+1+2
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Depolu Dükkan
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Tarihi	:	30.09.2016
Cilt	:	34
Sayfa	:	3273
Yevmiye No	:	73681
Arsa Pay/Payda	:	70/205
Taşınmaz ID	:	94315418



Bağımsız Bölüm No	:	2
Kat	:	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Çatı Aralı Otel
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Tarihi	:	30.09.2016
Cilt	:	34
Sayfa	:	3274
Yevmiye No	:	73681
Arsa Pay/Payda	:	135/205
Taşınmaz ID	:	94315419

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

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

Taşınmazlara ait imar dosyası Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde dijital ortamda incelenmiştir.

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

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ve Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait 03.06.2014 onay tarihli mimari projesi incelenmiş olup, taşınmazlar vaziyet planı ile konum olarak; kat planı ile kat ve konum olarak uyumlu iken alan ve planlama olarak uyumsuzdur. Ekspertiz günü itibarıyla yerinde yapılan tespitte taşınmazlardan 2 bağımsız bölümün çatı kat projesinde yer alan 75,00 m² alanlı terasın kapatıldığı ve ana taşınmazın ortak alanı olan 2. bodrum kattaki kısımlar ile 1 bağımsız bölümün eklenti deposunun 2 bağımsız bölüm tarafından iç hacimlerde kullanım amacına yönelik değişiklikler yapılarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapılan bu değişiklikler ekte gösterilmiş olup, basit bir tadilat ile projesine uygun hale getirilebilir durumdadır.

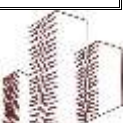
RUHSAT TABLOSU									
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
1046	27	YENİ YAPI RUHSATI	07.07.1966	A/543	TİCARET + TURİZM	2	10	12	2.204,00 m ²
		TADİLAT RUHSATI	12.06.1968	B/104	TİCARET + TURİZM	2	10	12	2.204,00 m ²
		TADİLAT RUHSATI	22.05.1995	27	TİCARET + TURİZM	2	10	12	2.204,00 m ²
		TADİLAT RUHSATI	27.11.2014	193/14	TİCARET + TURİZM	2	10	12	2.204,00 m ²

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
1046	27	YAPI KULLANMA İZİN	19.06.1968	397	TİCARET + TURİZM	2	10	12	2.204,00 m ²
		YAPI KULLANMA İZİN	26.04.2016	357	TİCARET + TURİZM	2	10	12	2.204,00 m ²

MİMARİ PROJE TABLOSU						
ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU	
1046	27	03.06.2014	TİCARET + TURİZM	2.204,00 m ²	İNŞA EDİLMİŞ	

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

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



3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

11.08.2026 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan TAKBİS belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 bağımsız bölümün niteliği “Depolu Dükkan” şeklinde olup, tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

11.08.2026 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan TAKBİS belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 2 bağımsız bölümün niteliği “Çatı Aralı Otel” şeklinde olup, tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

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

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde 1046 ada 27 no.lu parselde 1 ile 2 bağımsız bölümlerin son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazların maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 30.09.2016 tarihli ve 73681 sayılı yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: Kat Mülkiyeti Tesisi) ile mülkiyet hakkı kazanmışlardır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 11.08.2026 tarihinde alınan TAKBİS belgesi bilgilerine göre Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde:

-Diğer (Konusu: Turizim Amaçlı Kullanım Dışında Kullanılamayacağına veya Konaklama Birimleri Üzerinde Devre Mülk, Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Kurulamayacağına, Yaratılma, Kullanma ve Yönetimi İlişkin Anlaşmaların Tapu Siciline Şerh Edilemeyeceğine Yönelik Yazı Sitemde Taralıdır.) Tarih: - Sayı: 8011846 (27.02.2026 tarih, 22196 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

-Yönetim Planı : 20/09/2016 (30.09.2016 tarih, 73681 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Eklenti Bilgileri:

-E: 1 DEPO(Tip: Depo) (30.09.2016 tarih, 73681 yevmiye) (1 nolu taşınmazlar üzerinde)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

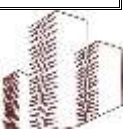
Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi’nden alınan imar durum bilgilerine göre; değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel olan 1046 ada 27 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “MİA + Ticaret” Alanı lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; 10 kat, Hmax: 30.50 m olarak belirlenmiştir.



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

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden plan onay tarihi bilgisi birim kararı gereği alınamamıştır.

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

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların 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.

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

"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 fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

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

Taşınmazların 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,

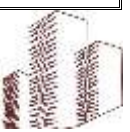
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanunu (Çıkış Tarihi : 13.07.2001) öncesi inşa edilen bir yapı olması sebebiyle kapsamında değildir. Taşınmazların bulunduğu bina her ne kadar yapı denetim kanunu sonrası tadilat ruhsatı ve iskan alsa da, bu tarz durumlarda ilk yapı ruhsat tarihi dikkate alınmaktadır.

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 taşınmazlardan 1 No.lu Bağımsız Bölüm "Depolu Dükkan" ve 2 No.lu Bağımsız Bölüm "Çatı Aralı Otel" nitelikli olup, değerlendirme bu vasa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

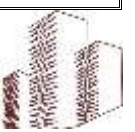
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



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 taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada, 27 parselden olan “Depolu Dükkan” ve “Çatı Aralı Otel” vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazların etrafında dükkanlar, mağazalar, ofisler, eğitim tesisleri ile ticari binalar bulunmaktadır.

Bölge Ankara’nın merkezi olarak kabul edilen “Kızılay Meydanı” na oldukça yakındır. Taşınmazın cepheli olduğu Atatürk Bulvarı’nda yaya ve araç sirkülasyonu oldukça yüksektir. Kızılay bölgesinin her tarafı ayrı bir ticari potansiyele sahip olup, konu taşınmazların bulunduğu bölge ticaretin düşük olduğu yerdir. Taşınmaz Sıhhiye Meydanı olarak adlandırılan Hitit Güneşi Kursu Anıtı’na oldukça yakındır.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

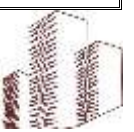
2024 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticaretle belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme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

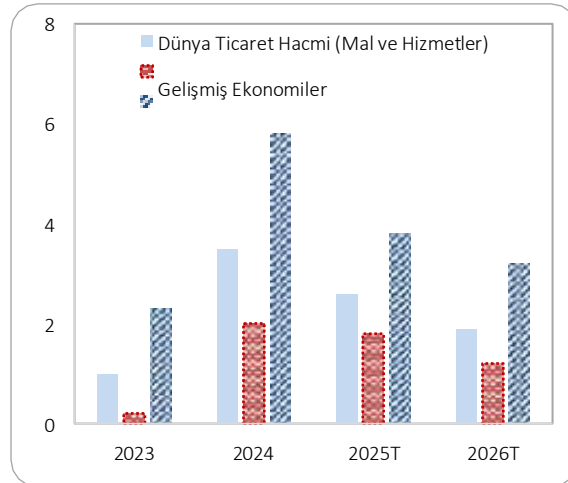
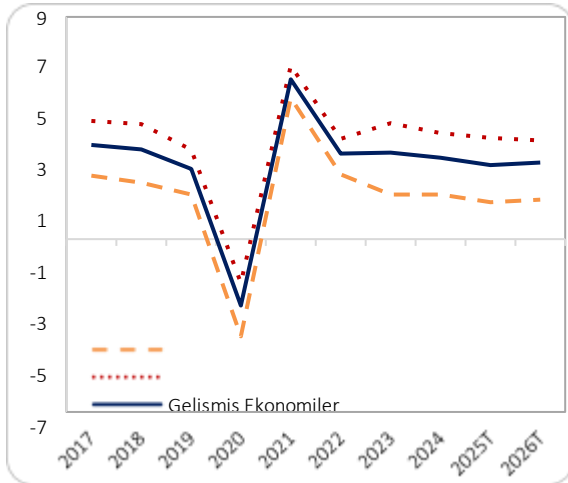
Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve



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.

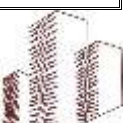
Enflasyon oranlarının birçok ekonomide hedef seviyelere yaklaşması ve bazı ülkelerde iktisadi faaliyette yavaşlamanın belirginleşmesi, küresel finansal koşullarda sınırlı bir gevşemeye zemin hazırlamıştır. Bununla birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler, özellikle büyük ekonomiler arasında 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)

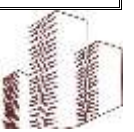
2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş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



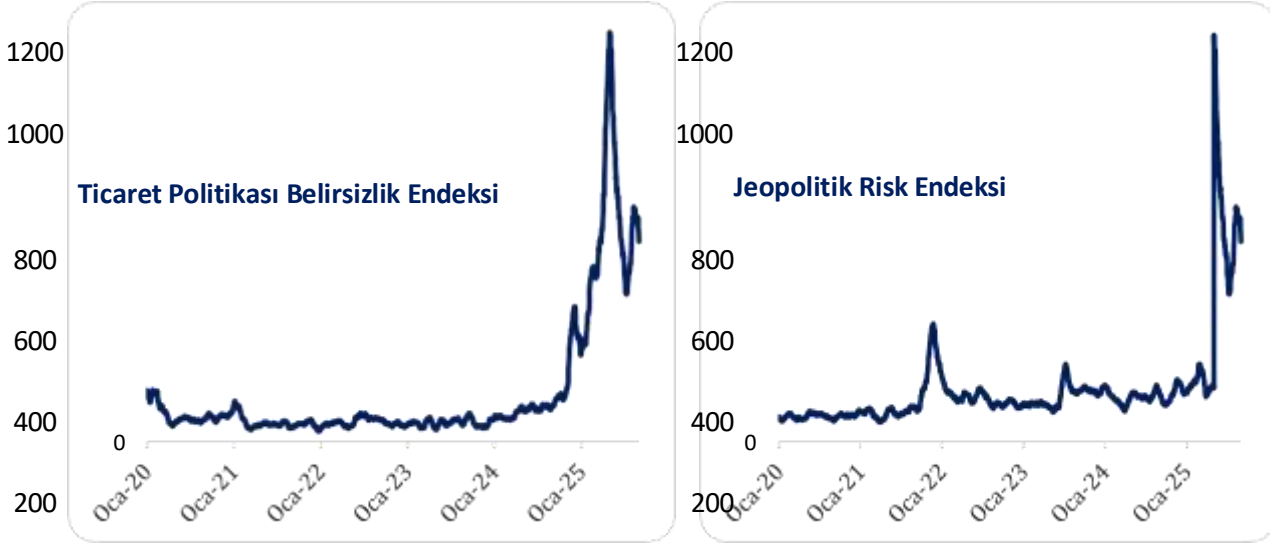
ticaret hacmi artış hızının gelişmiş ülkelerde yüzde 1,2 oranına, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 3,2 oranına gerilemesi tahmin edilmektedir.

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

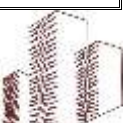
Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte 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 sıkılaşmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir. Orta Vadeli Program (2026-2028)'in makroekonomik politika çerçevesi ortaya konulurken söz konusu aşağı ve yukarı yönlü riskler dikkate alınmış, hedefler belirlenirken ihtiyatlı bir yaklaşım benimsenmiştir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Küresel ölçekte devam eden enflasyonla mücadele politikalarının etkisiyle dış talebin zayıf seyrettiği, jeopolitik gerilimlerin sürdüğü ve finansal koşulların nispeten sıkı seyrettiği 2024 yılında, Türkiye ekonomisi dezenflasyon sürecine uyumlu şekilde büyümesini sürdürmüştür. Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikaları ile 2024 yılı Haziran ayından itibaren fiyatlar genel seviyesindeki artış hızı yavaşlamaya başlamıştır. 2023 yılında yaşanan deprem felaketinin yol açtığı hasarın giderilmesine yönelik uygulanan tedbirlere ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetlerine 2024 yılında



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

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

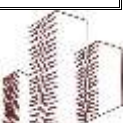
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ilk yarısında ılımlı bir performans sergileyerek yıllık bazda yüzde 3,7 oranında büyümüştür. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü sıkı politikalara rağmen milli gelire sınırlı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

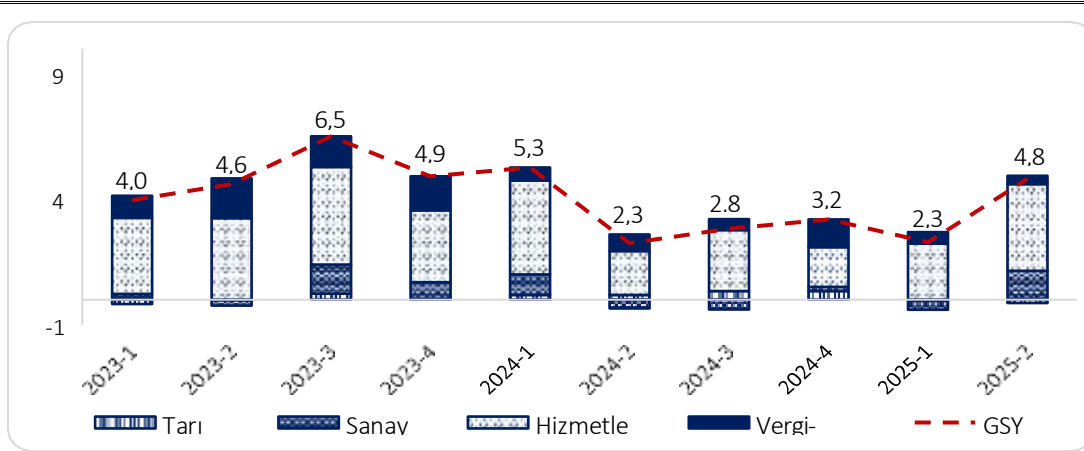
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotif olmaya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

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

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

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





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

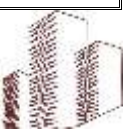
2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde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

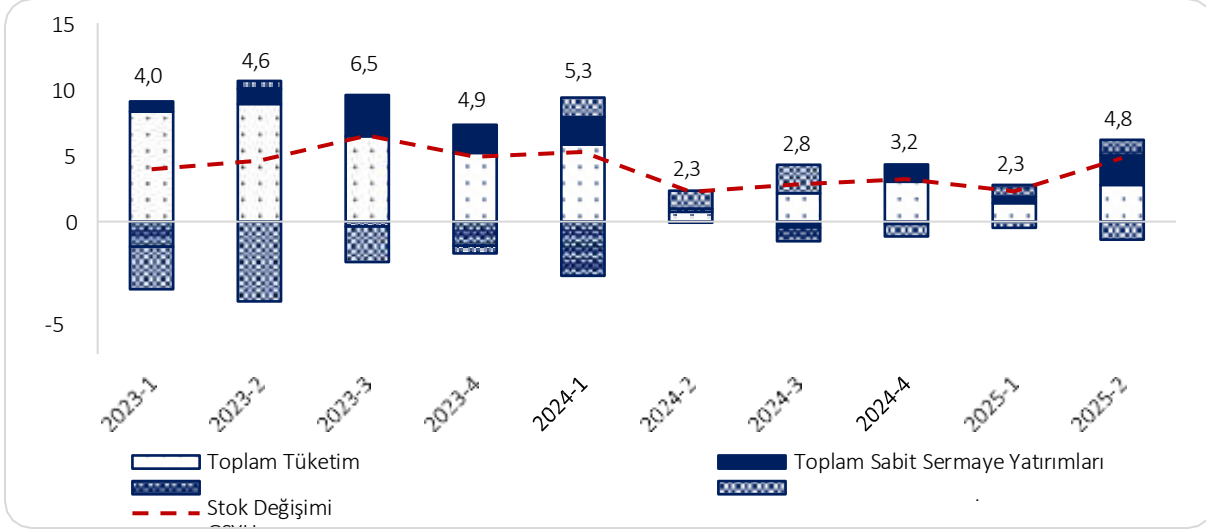
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir.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



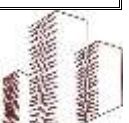
Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

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.

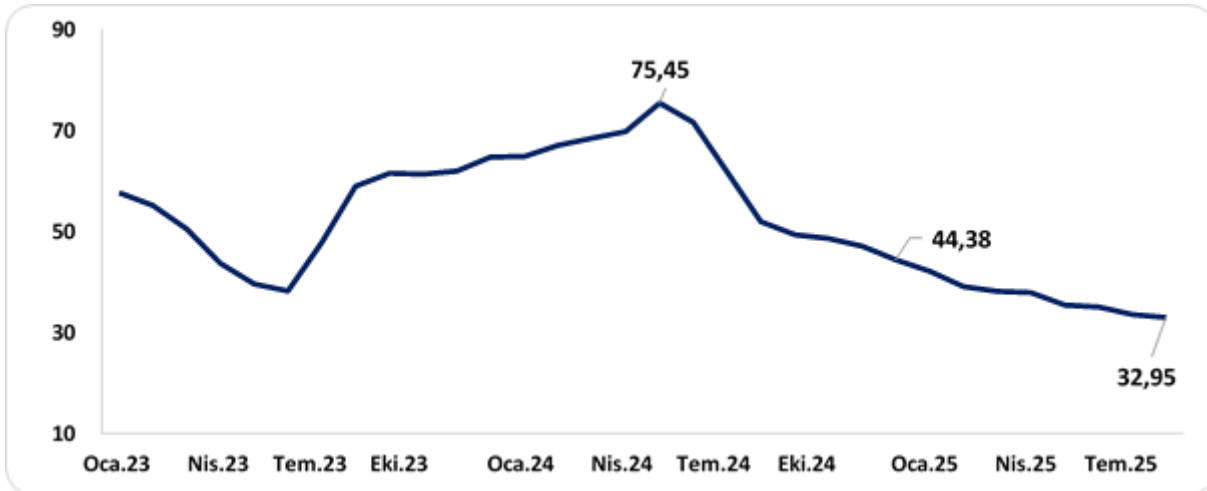
Parasal koşullardaki sıkılaşmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165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

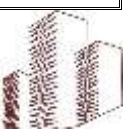
2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m³'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı 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.

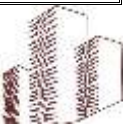
2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki artış da belirleyici olmuştur. 2025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

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

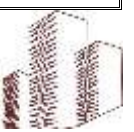
KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025 tarihi itibarıyla toplam KKM bakiyesi geçen yılın aynı dönemine kıyasla 47 milyar dolardan 9,7 milyar dolara gerilemiştir. TL dönüşümlü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

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

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

Pay senedi piyasalarında, yılın ilk sekiz ayında yabancı yatırımcı ilgisi geçen yılın aynı dönemine göre toparlanma kaydetmiş ve toplam 1.950 milyon dolar düzeyinde yabancı yatırım girişi olmuştur. Söz konusu dönemde yerli yatırımcı ilgisi ılımlı düzeylerde gerçekleşerek 2025 yılı Ağustos ayı itibarıyla yerli yatırımcı sayısı 6 milyonun üzerinde kaydedilmiştir. BİST 100 Endeksinde ise yılın ilk çeyreğinde 11 bin seviyesine yaklaşılrken 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 seyretmıştır. 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 ülkelere reel sektör borcunun GSYH’ya oranı yüzde 56,5 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca reel sektör firmalarının net döviz pozisyon açığı Haziran 2025 itibarıyla 2024 yıl sonuna göre 38 milyar dolar artış göstermiştir. Bu artışta firmaların yurt içi ve yurt dışı döviz kredilerindeki yükseliş etkili olmuştur. Kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise aynı dönemde gerileyerek 4,5 milyar dolar olarak kaydedilmiştir.

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

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

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

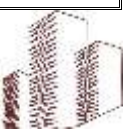
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konut yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrike ☐
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Güvenlik	Var ☐	Yok ☒
Yapım yılı	1966	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.	Var	Çatı Tipi	Kiremit Çatı	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,



- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Bitişik Nizam
Binanın Kat Adedi	: 12 Kat
Yapı Sınıfı	: IV/A
Deprem Bölgesi	: 4. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: 26.04.2016 tarihli ve 357 sayılı iskan belgesi bulunmaktadır.
Yaşı	: 60
Malzeme Durumu	: Tüm Bağımsız Bölümler : İyi
İşçilik Durumu	: Tüm Bağımsız Bölümler : İyi
Elektrik	: Var (Şebeke)
Su	: Var (Şebeke)
Kanalizasyon	: Var (Şebeke)
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

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

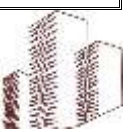
Olumsuz Etkenler:

- Yapı yaşının yüksek olması
- Proje dışı değişiklik olması
- Bazı bağımsız bölümlerin küçük inşa edilmiş olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

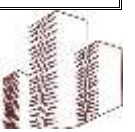
Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte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

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.



4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

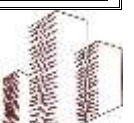
Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Konu çalışmaya ait emsaller aşağıdadır.

DÜKKAN EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Startkey Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza göre konum şerefyesi, yaya trafiğinin ve ticari dükkan hacimlerinin benzer bölgede 350 m² zemin, 290 m² depo hacmi bulunan dükkan hacmi 195.000.000-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 180.000.000-₺ bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın bodrum hacmi 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş olup emsal alan 408 m² olarak kabul edilmiştir.	195.000.000 ₺	180.000.000 ₺	408,00 m²	441.176,47 ₺/m²
	0533 682 09 42					
2	Ufuk Emlak Ticari	Değerleme konusu taşınmaza göre konum şerefyesi, yaya trafiğinin ve ticari dükkan hacimlerinin benzer bölgede 400 m² zemin, 150 m² depo hacmi bulunan dükkan hacmi 200.000.000-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 185.000.000-₺ bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın bodrum hacmi 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş olup emsal alan 430 m² olarak kabul edilmiştir.	200.000.000 ₺	185.000.000 ₺	430,00 m²	430.232,56 ₺/m²
	0534 947 00 00					
3	KC Global	Değerleme konusu taşınmaza göre konum şerefyesi, yaya trafiğinin ve ticari dükkan hacimlerinin benzer bölgede 300 m² zemin kattan oluşan dükkan hacmi 140.000.000-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 130.000.000-₺ bedele satılacağı düşünülmektedir.	140.000.000 ₺	130.000.000 ₺	300,00 m²	433.333,33 ₺/m²
	0544 925 63 73					
4	Angera Yatırım	Değerleme konusu taşınmazlara göre konum şerefyesi çok daha iyi, 250 m² zemin kat, 100 m² bodrum kat kullanım alanlı toplam 350 m² dükkan hacmi 145.000.000,-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 130.000.000,-₺ bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın bodrum hacmi 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş olup emsal alan 270 m² olarak kabul edilmiştir.	145.000.000 ₺	130.000.000 ₺	270,00 m²	481.481,48 ₺/m²
	0505 689 96 64					

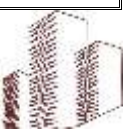
DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
İLANA VEREN KİŞİ	Startkey Gayrimenkul	Ufuk Emlak Ticari	KC Global	Angera Yatırım
İLANA VEREN TELEFON NO	0533 682 09 42	0534 947 00 00	0544 925 63 73	0505 689 96 64
SATIŞ FİYATI (₺)	195.000.000 ₺	200.000.000 ₺	140.000.000 ₺	145.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	7,69%	7,50%	7,14%	10,34%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	180.000.000 ₺	185.000.000 ₺	130.000.000 ₺	130.000.000 ₺
DÜKKAN ALANI (m²)	408,00 m²	430,00 m²	300,00 m²	270,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	441.176,47 ₺/m²	430.232,56 ₺/m²	433.333,33 ₺/m²	481.481,48 ₺/m²
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	-10%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	DAHA KÖTÜ
KONUM DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	5%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	-5%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	441.176,47 ₺/m²	430.232,56 ₺/m²	433.333,33 ₺/m²	457.407,41 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	440.537,44 ₺/m²			
YUVARLATILMIŞ (₺/m²)	450.000,00 ₺/m²			



OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Sentuan Real Estate	Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu binanın 2. katında 2+1 75 m² kullanım alanı ofis 9.557.000,-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 9.000.000,-₺ bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın konum şerefiyesi daha düşüktür.	9.557.000 ₺	9.000.000 ₺	75,00 m²	120.000,00 ₺/m²
	0531 493 64 90					
2	Eroğlu Grup Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu binanın 6. katında 2+1 110 m² kullanım alanı ofis 15.500.000,-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 14.000.000,-₺ bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın konum şerefiyesi daha düşüktür.	15.500.000 ₺	14.000.000 ₺	110,00 m²	127.272,73 ₺/m²
	0530 934 06 60					
3	YNK Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu binanın 5. katında 1+1 40 m² kullanım alanı ofis 5.200.000,-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 5.000.000,-₺ bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın konum şerefiyesi daha düşüktür.	5.200.000 ₺	5.000.000 ₺	40,00 m²	125.000,00 ₺/m²
	0530 179 53 92					
4	Mehas Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu binanın 3. katında 1+1 90 m² kullanım alanı ofis 10.000.000,-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 9.000.000,-₺ bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın konum şerefiyesi daha düşüktür.	10.000.000 ₺	9.000.000 ₺	90,00 m²	100.000,00 ₺/m²
	0531 963 06 14					

OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
İLANA VEREN KİŞİ	Sentuan Real Estate	Eroğlu Grup Gayrimenkul	YNK Gayrimenkul	Mehas Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0531 493 64 90	0530 934 06 60	0530 179 53 92	0531 963 06 14
SATIŞ FİYATI (₺)	9.557.000 ₺	15.500.000 ₺	5.200.000 ₺	10.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5,83%	9,68%	3,85%	10,00%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	9.000.000 ₺	14.000.000 ₺	5.000.000 ₺	9.000.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	75,00 m²	110,00 m²	40,00 m²	90,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	120.000,00 ₺/m²	127.272,73 ₺/m²	125.000,00 ₺/m²	100.000,00 ₺/m²
İÇ DEKERASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKERASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	5%	5%	5%	15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	5%	5%	5%	15%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	126.000,00 ₺/m²	133.636,36 ₺/m²	131.250,00 ₺/m²	115.000,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	126.471,59 ₺/m²			
YUVARLATILMIŞ BİRİM FİYAT (₺/m²)	126.000,00 ₺/m²			

KİRALIK DÜKKAN VE OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLANA VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Remax Lot	Değerleme konusu taşınmazlara göre konum şerefiyesi daha iyi olan 200 m² zemin, 125 m² 1. bodrum katı olan dükkân hacmi 350.000-₺ aylık olarak kiralanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 300.000-₺ bedel kiralanacağı düşünülmektedir.	350.000 ₺	325.000 ₺	225,00 m²	1.444,44 ₺/m²
	0532 258 17 74					



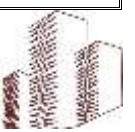
		Taşınmazın bodrum kat hacmi 1/5, zemin kat hacmine indirgenmiş olup emsal taşınmaz alanı 225 m ² 'dir. Taşınmazın konum şerefiyesi daha düşüktür.				
2	Doruk Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlara göre konum şerefiyesi daha iyi olan 250 m ² zemin, 225 m ² 1. bodrum katı olan dükkan hacmi 500.000,-₺ aylık olarak kiralanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 450.000,-₺ bedel kiralanacağı düşünülmektedir. Taşınmazın bodrum kat hacmi 1/5, zemin kat hacmine indirgenmiş olup emsal taşınmaz alanı 295 m ² 'dir. Taşınmazın konum şerefiyesi daha düşüktür.	500.000 ₺	450.000 ₺	295,00 m ²	1.525,42 ₺/m ²
	0539 820 93 00					
3	Emlak Türk	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede 80 m ² kullanım alanlı ofis hacmi 36.000,-₺/Ay bedel ile kiralanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 35.000,-₺/Ay bedele kiralanacağı düşünülmektedir. Taşınmazın konum şerefiyesi daha yüksektir.	36.000 ₺	35.000 ₺	80,00 m ²	437,50 ₺/m ²
	0536 458 62 17					
4	Net Portföy	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede 80 m ² kullanım alanlı ofis hacmi 43.000,-₺/Ay bedel ile kiralanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 40.000,-₺/Ay bedele kiralanacağı düşünülmektedir. Taşınmazın konum şerefiyesi daha yüksektir.	43.000 ₺	40.000 ₺	80,00 m ²	500,00 ₺/m ²
	0534 215 12 81					

KİRALIK DÜKKAN VE OFİS TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Lot	Doruk Gayrimenkul	Emlak Türk	Net Portföy
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 258 17 74	0539 820 93 00	0536 458 62 17	0534 215 12 81
SATIŞ FİYATI (₺)	350.000 ₺	500.000 ₺	36.000 ₺	43.000 ₺
PAZARLIK ORANI	7,14%	10,00%	2,78%	6,98%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	325.000 ₺	450.000 ₺	35.000 ₺	40.000 ₺
DÜKKAN/OFİS ALANI (m ²)	225,00 m ²	295,00 m ²	80,00 m ²	80,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.444,44 ₺/m ²	1.525,42 ₺/m ²	437,50 ₺/m ²	500,00 ₺/m ²
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	-20%	0%
KONUM DURUMU	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
KONUM DÜZELTMESİ	35%	35%	-20%	-50%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	35%	35%	-40%	-50%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.950,00 ₺/m ²	2.059,32 ₺/m ²	262,50 ₺/m ²	250,00 ₺/m ²
KİRALIK DÜKKAN ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	2.004,66 ₺/m ²			
YUVARLATILMIŞ (₺/m ²)	2.010,00 ₺/m ²			
KİRALIK OFİS ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	256,25 ₺/m ²			
YUVARLATILMIŞ (₺/m ²)	257,00 ₺/m ²			

OTEL ODASI EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	OTEL ADI	AÇIKLAMA	GÜNLÜK FİYATI	ORTALAMA FİYATI
1	Hamit Otel	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge olan Kızılay bölgesinde olan oda kahvaltı konseptindeki benzer kalitedeki otelin günlük fiyatı 3.200-₺'dir.	3.200 ₺	3.500 ₺
2	Raymar Hotels	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge olan Kızılay bölgesinde olan oda kahvaltı konseptindeki benzer kalitedeki otelin günlük fiyatı 3.500-₺'dir.	3.500 ₺	
3	Saffari Hotel	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge olan Kızılay bölgesinde olan oda kahvaltı konseptindeki benzer kalitedeki otelin günlük fiyatı 4.000-₺'dir.	4.000 ₺	
4	Enerji Otel	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge olan Kızılay bölgesinde olan oda kahvaltı konseptindeki benzer kalitedeki otelin günlük fiyatı 3.300-₺'dir.	3.300 ₺	



4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır. Yapının şube ve otel bölümleri arasında normal kat birim kira değerlerinde belirgin bir fark (kırılım) bulunmaktadır. Bu durumun temel nedeni, taşınmazın farklı fonksiyonlarda (otel ve şube) kullanılması, dolayısıyla gelir potansiyeli, doluluk oranı ve kullanıcı profili açısından farklı dinamiklere sahip olmasıdır.

1. B.B. (ŞUBE) KİRA YASAL/MEVCUT DEĞER			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT DEĞERİ
1. BODRUM KAT	200,00 m ²	370,00 ₺/m ²	74.000,00 ₺/Ay
ZEMİN KAT	200,00 m ²	2.000,00 ₺/m ²	400.000,00 ₺/Ay
1. NORMAL KAT	158,00 m ²	550,63 ₺/m ²	87.000,00 ₺/Ay
2. NORMAL KAT	165,00 m ²	545,45 ₺/m ²	90.000,00 ₺/Ay
YASAL/MEVCUT DURUM KİRA TOPLAMI		651.000,00 ₺/Ay	

2. B.B. (OTEL) YASAL/MEVCUT DEĞER			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT DEĞERİ
3. NORMAL KAT	165,00 m ²	254,55 ₺/m ²	42.000,00 ₺/Ay
4. NORMAL KAT	165,00 m ²	254,55 ₺/m ²	42.000,00 ₺/Ay
5. NORMAL KAT	165,00 m ²	251,52 ₺/m ²	41.500,00 ₺/Ay
6. NORMAL KAT	165,00 m ²	251,52 ₺/m ²	41.500,00 ₺/Ay
7. NORMAL KAT	165,00 m ²	251,52 ₺/m ²	41.500,00 ₺/Ay
8. NORMAL KAT	165,00 m ²	251,52 ₺/m ²	41.500,00 ₺/Ay
9. NORMAL KAT	165,00 m ²	251,52 ₺/m ²	41.500,00 ₺/Ay
ÇATI KAT	88,00 m ²	181,82 ₺/m ²	16.000,00 ₺/Ay
YASAL/MEVCUT DURUM KİRA TOPLAMI		307.500,00 ₺/Ay	
TOPLAM KİRA		958.500,00 ₺/Ay	

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1 bağımsız bölüm “Depolu Dükkan” ve 2 bağımsız bölüm “Çatı Aralı Otel” nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

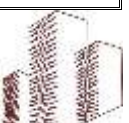
Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazların hâlihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

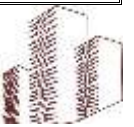


Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumuştırılması, 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 “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 İle İlgili Genel Görüş

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi’nden alınan imar durum bilgilerine göre; değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel olan 1046 ada 27 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “MİA + Ticaret” Alanı lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; 10 kat, Hmax: 30.50 m olarak belirlenmiştir.

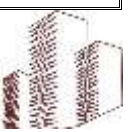
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

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

“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.

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

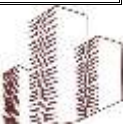


Bölüm 6

SONUÇ

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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Kullanılan Kriterler

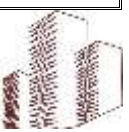
Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması nedeni ile proje geliştirme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

1. B.B. (ŞUBE) YASAL/MEVCUT DEĞER			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT DEĞERİ
1. BODRUM KAT	200,00 m ²	112.500,00 ₺/m ²	22.500.000,00 ₺
ZEMİN KAT	200,00 m ²	457.500,00 ₺/m ²	91.500.000,00 ₺
1. NORMAL KAT	158,00 m ²	221.075,95 ₺/m ²	34.930.000,00 ₺
2. NORMAL KAT	165,00 m ²	145.454,55 ₺/m ²	24.000.000,00 ₺
YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI		172.930.000 ₺	

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmaları sonucunda; benzer nitelikli taşınmazlara ait kapitalizasyon oranlarının genellikle %4,50 - %5,00 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 %4,75 olarak kabul edilmiştir.

1. B.B (ŞUBE) GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZIN ALANI	723,00 m ²
TAŞINMAZIN KİRA BİRİM FİYATI	900,41 ₺/m ²
TAŞINMAZIN AYLIK KİRASİ	651.000 ₺/Ay
TAŞINMAZIN YILLIK KİRASİ	7.812.000 ₺/Yıl
BÖLGE CAP-RATE	4,75%
GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ	164.463.158 ₺
TAKDİR EDİLMİŞ DEĞER	164.465.000 ₺

2. B.B. (OTEL) YASAL/MEVCUT DEĞER			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT DEĞERİ
3. NORMAL KAT	165,00 m ²	131.859,33 ₺/m ²	21.756.790,27 ₺
4. NORMAL KAT	165,00 m ²	126.564,86 ₺/m ²	20.883.201,23 ₺
5. NORMAL KAT	165,00 m ²	126.564,86 ₺/m ²	20.883.201,23 ₺
6. NORMAL KAT	165,00 m ²	126.564,86 ₺/m ²	20.883.201,23 ₺
7. NORMAL KAT	165,00 m ²	123.414,98 ₺/m ²	20.363.471,04 ₺
8. NORMAL KAT	165,00 m ²	123.414,98 ₺/m ²	20.363.471,04 ₺
9. NORMAL KAT	165,00 m ²	123.414,98 ₺/m ²	20.363.471,04 ₺
ÇATI KAT	88,00 m ²	131.513,56 ₺/m ²	11.573.192,92 ₺
YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI		157.070.000 ₺	



Gelir Yönteminde Kullanılan Veriler

Otel Oda Sayısı: 35 Günlük Oda Geliri: 3.575 ₺/Gün Yıllık Doluluk Oranı : %60 Diğer Gelirler Oranı: : %2 Genel İşletme Gideri Oranı : %55 NBD İndirgeme Oranı : % 20 Yıllık Ortalama Artış Oranı: %15	Artık Değer (Dönem Sonu Değer) =Son Yıl Giderlerden Arındırılmış Net Kar X 10 Yıllık Kapitalizasyon
--	--

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL)											
YILLAR	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL	TOPLAM (TL)
GELİRLER											
Otel Oda Sayısı	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	
Günlük Oda Geliri	3.575,00 ₺	3.575,00 ₺	4.111,25 ₺	4.727,94 ₺	5.437,13 ₺	6.252,70 ₺	7.190,60 ₺	8.269,19 ₺	9.509,57 ₺	10.936,01 ₺	12.576,41 ₺
Otelin Faal Oduğu Gün Sayısı	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
Otel Brüt Oda Geliri**	27.492.375,00 ₺	31.512.731,25 ₺	36.239.840,94 ₺	41.875.587,09 ₺	47.926.925,14 ₺	55.115.963,91 ₺	63.383.358,50 ₺	72.890.862,27 ₺	83.824.491,61 ₺	96.398.165,35 ₺	556.370.191,05 ₺
Diğer Gelirler**	2,00%	548.047,50 ₺	630.254,63 ₺	724.792,82 ₺	833.511,74 ₺	958.538,50 ₺	1.102.319,28 ₺	1.267.687,17 ₺	1.457.817,25 ₺	1.676.489,83 ₺	11.127.402,02 ₺
Dükkan Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem sonunda oluşacak artık değer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOPLAM GELİRLER	27.950.422,50 ₺	32.142.985,88 ₺	36.964.433,76 ₺	42.599.098,82 ₺	48.885.463,64 ₺	56.218.283,19 ₺	64.651.025,87 ₺	74.348.679,52 ₺	85.500.981,45 ₺	94.079.707,64 ₺	1.009.965.082,05 ₺
GİDERLER											
İşletme Giderleri Oranı	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	
İşletme Giderleri Tutarı	15.372.732,38 ₺	17.678.642,23 ₺	20.330.438,57 ₺	23.380.004,35 ₺	26.887.005,00 ₺	30.820.055,75 ₺	35.558.064,12 ₺	40.891.773,73 ₺	47.025.539,79 ₺	54.079.370,76 ₺	
Otel Yenileme Gideri	-	-	1.200.000,00 ₺	-	-	1.500.000,00 ₺	-	-	2.000.000,00 ₺	-	
TOPLAM GİDERLER	15.372.732,38 ₺	17.678.642,23 ₺	21.530.438,57 ₺	23.380.004,35 ₺	26.887.005,00 ₺	32.420.055,75 ₺	35.558.064,12 ₺	40.891.773,73 ₺	49.025.539,79 ₺	54.079.370,76 ₺	316.823.626,89 ₺
NET NAKİT AKIŞI											
İNDİRGEME KAT SAYISI**	20,0%	12.577.690,13 ₺	14.464.343,64 ₺	15.433.995,19 ₺	19.129.094,47 ₺	21.998.458,64 ₺	23.799.227,44 ₺	29.092.961,65 ₺	33.456.905,78 ₺	36.475.441,65 ₺	693.141.455,36 ₺
NET BUGÜNKÜ DEĞER		10.481.408,44 ₺	18.044.683,09 ₺	8.931.710,18 ₺	9.225.064,85 ₺	8.840.687,15 ₺	7.969.978,22 ₺	8.119.311,63 ₺	7.781.006,98 ₺	7.069.184,96 ₺	157.070.118,16 ₺
NET BUGÜNKÜ DEĞER - %			157.070.118,16 ₺								
NET BUGÜNKÜ DEĞER - %			157.070.000,00 ₺								

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

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

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
TAŞINMAZLARIN SİGORTA DEĞERİ	52.000.700,00 ₺	1.059.621,23 \$	933.690,88 €
TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ DURUM DEĞERİ	330.000.000,00 ₺	6.724.428,83 \$	5.925.266,23 €
TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL DURUM DEĞERİ	396.000.000,00 ₺	8.069.314,60 \$	7.110.319,48 €
Merkez bankasının 29.09.2026 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		49,0748 ₺	55,6937 ₺

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, 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 30.09.2026 tarihinde 79 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme ve proje geliştirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Necati Murat SÜLÜNOĞLU Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410627)	Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	--	---

