



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

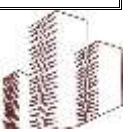


2025.HALKGYO.44

ARALIK, 2025

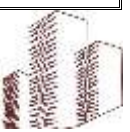


Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.12.2025
Rapor Numarası	2025.HALCKGYO.44
Raporun Konusu	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 Ada, 1 Parsel olan "Arsa" Nitelikli Taşınmaz
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 Ada, 1 Parsel Olan "Arsa" Nitelikli Taşınmaz Üzerinde İnşası Devam Eden "Paye Sakarya" Projesi
- İş bu rapor, Doksanüç (93) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

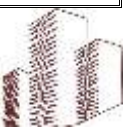


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1 Rapor Tarihi.....	7
1.2 Rapor Numarası	7
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	7
1.6 Değerleme Tarihi.....	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar.....	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri.....	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:.....	13
3.1.3. Tanımı:.....	13
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	21
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	22
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	22
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	22
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	23
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	23
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	23
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	23
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.	23
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,.....	24
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	24
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	24
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	26
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	26
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	26

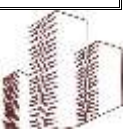


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	36
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	36
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	36
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	37
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	37
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	37
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	38
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	38
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	38
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	38
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	38
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	38
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	38
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	39
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	39
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	42
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	43
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	43
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	43
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	43
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	43
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	45
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	45
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	45
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	45
6. SONUÇ	47
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi	47
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	47
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	49
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.....	49
7. EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2025.HALKGYO.44 / 26.12.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirilme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Yağcılar Mahallesi, 1422. Sokak No:14 Adapazarı / SAKARYA
Tapu Kayıt Bilgisi	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 Ada, 1 Parsel Numaralı “Arsa” Nitelikli Taşınmaz
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut durumda “Paye Sakarya” proje inşası devam etmektedir.
İmar Durumu	Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemelere göre; 4932 ada 1 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut” Alanı lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; Emsal: 1.05, Yençok: 10.00 metre (3 Kat) şeklinde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Toplam Alanı	119.345,38 m²
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	2.831.125.000,00 ₺ (İkimilyar Sekizyüzotuzbirmilyon Yüzyirmibeşbin Türk Lirası)
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	3.397.350.000,00 ₺ (Üçmilyar Üçyüzdoksanyedimilyon Üçyüzellibin Türk Lirası)
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	3.485.605.686,94 ₺ (Üçmilyar Dört yüzseksenbeşmilyon Altı yüzbeşbin Altı yüzseknaltı Türk Lirası Doksan dört Kuruş)
Açıklama	Taşınmazın rapor tanzim günü itibarıyla 23 bloklu “Paye Sakarya” projesine kapsamında inşası devam etmektedir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Necati Murat SÜLÜNOĞLU - SPK Lisans No: 410627
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEGİÇ - SPK Lisans No: 400479



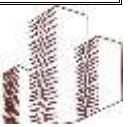
Bölüm 1

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 : 26.12.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.HALKGYO.44

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 23.10.2025 ile 24.12.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

21.10.2025 / 2025.HALKGYO.44

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 Ada, 1 Parsel Numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

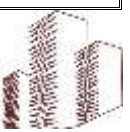
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

Değerleme konusu taşınmaz özelinde firmamızca daha önce değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.



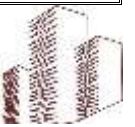
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sokak. WBC İş Merkezi No:2/H 34746 Ataşehir / İSTANBUL

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

Sermayesi : 3.840.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0216 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

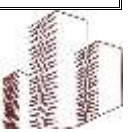
Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Yağcılar Mahallesi, 4932 Ada, 1 Parsel üzerinde konumlu 23 bloklu ve 460 adet bağımsız bölümlü Paye Sakarya Projesinin Günümüz Ekonomik Koşullarında Cari Pazar Değerinin belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

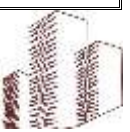
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Sakarya, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde yer alan; sanayisi, tarımı, doğal güzellikleri ve hızla gelişen şehirleşmesiyle öne çıkan önemli illerinden biridir. Adını içinden geçen Sakarya Nehri'nden alan il, Karadeniz kıyısına sahip olup hem Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı özelliklerini hem de iç kesimlerde karasal iklimin sıcaklık farklarını gösteren geçiş iklimi özelliklerine sahiptir.

Tarih boyunca birçok uygarlığın yerleşim alanı olan Sakarya toprakları; Hititler, Frigler, Bitinyalılar, Romalılar, Bizanslılar ve Osmanlılar gibi pek çok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Millî Mücadele döneminin önemli aşamalarından biri olan Sakarya Meydan Muharebesi'ne adını veren bölge, Türkiye tarihindeki stratejik konumunu bu dönemde de korumuştur. Günümüzde Sakarya, Türkiye'nin en hızlı gelişen sanayi merkezlerinden biridir. Otomotiv, metal, makine, savunma, gıda ve tekstil başta olmak üzere birçok sektörde üretim yapılmakta; Organize Sanayi Bölgeleri ilin ekonomik gücünü artırmaktadır. Ekonomik faaliyetlerin önemli bir kısmı ticaret ve hizmet sektöründe yoğunlaşırken, verimli topraklar sayesinde tarım da güçlü bir yer tutar. Mısır, fındık, sebze ve meyve üretimi yaygındır; büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık ile tavukçuluk da ilin ekonomisine katkı sağlar.



Doğal güzellikler açısından zengin olan il; Sapanca Gölü, Acarlar Longozu, Karasu ve Kocaali kıyıları, yaylaları ve ormanlık alanlarıyla öne çıkar. Özellikle Sapanca, turizm açısından Türkiye'nin en yoğun ziyaret edilen merkezlerinden biridir. Osmanlı-Türk mimarisini koruyan Taraklı ilçesi ise "Sakin Şehir (Cittaslow)" unvanına sahiptir.

Sakarya, ulaşım imkânları bakımından avantajlı konumdadır. TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu şehirden geçer; demiryolu bağlantıları düzenlidir. İstanbul, Ankara, Kocaeli ve Bursa gibi büyük şehirlere yakınlığı, ilin ekonomik ve demografik yapısını güçlendirmektedir.

Eğitim alanında da önemli bir merkez olan ilde Sakarya Üniversitesi ve Sakarya Uygulamalı Bilimler Üniversitesi bulunmaktadır. Bu üniversiteler, ilin genç ve eğitilmiş nüfus oranını artırmakta; teknik, bilimsel ve kültürel canlılığını beslemektedir. Göç alan bir il olan Sakarya'nın nüfusu yıllar içinde düzenli olarak artmış, bunun sonucunda sosyal ve kültürel çeşitlilik gelişmiştir. İl nüfusunun büyük bölümü şehir merkezlerinde yaşamakta ve hizmet sektöründe çalışmaktadır.

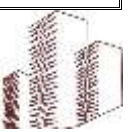
Adapazarı İlçesi

Adapazarı, Sakarya ilinin merkezi ve en büyük ilçesidir. Hem ekonomik hem de kültürel açıdan ilin kalbi niteliğinde olan Adapazarı, coğrafi konumu, ulaşım ağı, sanayisi ve tarihi geçmişiyle bölgenin en önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Sakarya Ovası üzerinde kurulan ilçe, verimli tarım toprakları, doğal su kaynakları ve çevresindeki akarsular sayesinde tarih boyunca yerleşim için elverişli bir alan olmuştur.

Adapazarı'nın tarihi, bölgenin sahip olduğu verimli topraklar nedeniyle çok eski dönemlere kadar uzanır. Hititlerden Bizans'a, Osmanlılardan Yağcılar dönemine kadar pek çok uygarlık bölge üzerinde etkili olmuştur. Osmanlı döneminde küçük bir yerleşim olan Adapazarı, özellikle 19. yüzyılda ekonomik canlanma, ticaret yollarının genişlemesi ve tarımsal üretimin artmasıyla hızlı bir gelişme yaşamıştır. Demiryolunun yapılması, ilçeyi Batı Anadolu ile İstanbul arasında önemli bir bağlantı noktası haline getirmiştir. Cumhuriyet'in ilanından sonra Sakarya'nın merkez ilçesi olan Adapazarı, idari, ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda hızla büyümüş; sanayileşmenin etkisiyle şehirselleşmiş nüfusu artmıştır.

1999 Marmara Depremi ilçeyi derinden etkilemiş olsa da Adapazarı toplumsal dayanışma, yeniden yapılanma projeleri ve modern şehirleşme çabalarıyla kısa sürede toparlanmayı başarmıştır. Ekonomisi büyük ölçüde tarım, ticaret, hizmet ve sanayi sektörlerine dayanan ilçe, Sakarya'nın en gelişmiş ekonomik merkezidir. Sanayi sitesinde metal, makine, mobilya, gıda ve tekstil alanında faaliyet gösteren çok sayıda işletme bulunur. İlçede geniş tarım arazileri de önemli bir yer tutar; mısır, fındık, sebze ve meyve üretimi özellikle dikkat çeker.

Doğal güzelliklere yakın konumu, Adapazarı'nı hem şehir yaşamı hem de doğayla iç içe bir yaşam alanı haline getirir. İlçenin çevresi, yaylaları, gölleri ve ormanlık alanlarıyla Sakarya'nın doğal çeşitliliğini yansıtır. Ayrıca ilçedeki kültürel yaşam; tiyatrolar, festivaller, sanat etkinlikleri ve üniversite gençliğinin dinamizmiyle her geçen gün daha gelişmektedir. Adapazarı, ulaşım bakımından oldukça avantajlıdır. TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu ile doğrudan bağlantıya sahip olan ilçe, demiryolu hattının önemli duraklarından biridir. İstanbul, Ankara, Kocaeli ve Bursa gibi büyük merkezlere yakınlığı, ilçenin ticari ve sosyal hareketliliğini artırmaktadır. Eğitim açısından da Sakarya'nın merkez konumundaki ilçe, birçok okul, eğitim kurumu ve üniversite kampüsü ile geniş bir öğrenci nüfusuna sahiptir. Bu durum, ilçenin sosyal yapısını genç, dinamik ve kültürel olarak çeşitlilik içinde tutmaktadır. Adapazarı, bugün hem geniş hizmet sektörünün hem de gelişmiş sanayi alanlarının toplandığı, Sakarya'nın idari merkezi olarak sürekli büyüyen modern bir kent görünümündedir.



3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



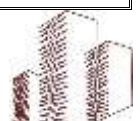
Değerleme konusu taşınmaz Sakarya ili, Adapazarı İlçesi, Yağcılar Mahallesi, 1422. Sokak 4932 ada 1 parsel üzerinde konumlu, 14 dış kapı numaralı, Arsa vasıflı, taşınmazdır. Taşınmaz ilçe merkezinde konumlanmaktadır. Bölgede yapılaşma yoğunlukla tamamlanmış olup, mevcutta boşta bulunan parseller mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu bölgede ulaşım tüm toplu taşıma araçları ile rahatlıkla gerçekleştirilebilmektedir. Bölgedeki genel yapılaşma 3 katlı binalardan, sosyal donatı alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın kuzeyinde Sakarya Atatürk Stadyumu bulunması sebebiyle bölgedeki hareketlilik fazladır.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu Paye Sakarya projesi 59.314,46 m² yüz ölçümlü 4932 ada 1 parsel üzerinde inşa edilmekte olan 23 adet bloktan meydana gelmektedir. Konu bloklarda toplamda 2+1, 3+1 ve 4+1 tipte projelendirmiş 426 adet mesken, 34 adet dükkan hacmi mevcuttur. Taşınmazın konumlu olduğu parsel düz zemin yapısına sahip olup dikdörtgene yakın bir şekle sahiptir. Paye Sakarya'da; 144 adet 2+1, 204 adet 3+1, 78 adet 4+1 olmak üzere 426 konut yer almaktadır. Ayrıca proje içerisinde 34 ticari alandan oluşmaktadır

Bağımsız Bölüm Kullanım Alanları

Daire Tipi	B.B. Sayısı	En Küçük Alan	En Büyük Alan	Ortalama Alan
İŞYERİ	34	144,24 m²	170,54 m²	155,02 m²
İŞYERİ	34	144,24 m ²	170,54 m ²	155,02 m ²
MESKEN	426	99,65 m²	288,43 m²	164,38 m²
2+1	144	99,65 m ²	124,01 m ²	119,00 m ²
3+1	204	148,32 m ²	181,94 m ²	168,95 m ²
4+1	78	216,89 m ²	288,43 m ²	236,21 m ²
Genel Toplam	460	99,65 m²	288,43 m²	163,69 m²



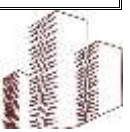
[illegible]

*Parsel üzerinde inşa edilen blokların ortalama inşa seviyesi %54 olarak tespit edilmiştir.

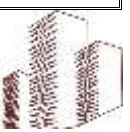
PROJE DETAYI									
Sıra No	Nitelik	Blok	Kat	BB No	DaireTipi	Oda Sayısı	Daire Brüt Alanı	Tahsisli Teras Alanı	Tahsisli Bahçe Alanı
1	MESKEN	1	1. BODRUM	1	C	2+1	81,55 m ²	15,60 m ²	10,22 m ²
2	MESKEN	1	1. BODRUM	2	A	2+1	101,09 m ²	15,60 m ²	25,83 m ²
3	MESKEN	1	1. BODRUM	3	B1	2+1	95,52 m ²	7,32 m ²	18,23 m ²
4	MESKEN	1	ZEMİN KAT	4	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
5	MESKEN	1	ZEMİN KAT	5	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
6	MESKEN	1	ZEMİN KAT	6	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
7	MESKEN	1	1	7	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
8	MESKEN	1	1	8	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
9	MESKEN	1	1	9	A1	2+1	100,51 m ²	6,50 m ²	17,14 m ²
10	MESKEN	1	1	10	B2	2+1	96,23 m ²	7,96 m ²	18,90 m ²
11	MESKEN	1	1	11	A1	2+1	100,51 m ²	6,50 m ²	17,14 m ²
12	MESKEN	1	1	12	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
13	MESKEN	1	2	13	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
14	MESKEN	1	2	14	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
15	MESKEN	1	2	15	A1	2+1	100,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
16	MESKEN	1	2	16	B2	2+1	96,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
17	MESKEN	1	2	17	A1	2+1	100,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
18	MESKEN	1	2	18	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
19	İŞYERİ	1	ZEMİN KAT	19	0	0	67,75 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
20	İŞYERİ	1	ZEMİN KAT	20	0	0	70,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
21	İŞYERİ	1	ZEMİN KAT	21	0	0	64,57 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
22	İŞYERİ	1	ZEMİN KAT	22	0	0	68,67 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
23	İŞYERİ	1	ZEMİN KAT	23	0	0	63,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
24	İŞYERİ	1	ZEMİN KAT	24	0	0	64,57 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
25	İŞYERİ	1	ZEMİN KAT	25	0	0	70,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
26	MESKEN	2	1. BODRUM	1	C	2+1	81,55 m ²	15,60 m ²	10,22 m ²
27	MESKEN	2	1. BODRUM	2	A	2+1	101,09 m ²	15,60 m ²	25,83 m ²



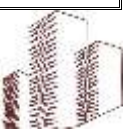
28	MESKEN	2	1. BODRUM	3	B1	2+1	95,52 m ²	7,32 m ²	18,23 m ²
29	MESKEN	2	ZEMİN KAT	4	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
30	MESKEN	2	ZEMİN KAT	5	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
31	MESKEN	2	ZEMİN KAT	6	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
32	MESKEN	2	1	7	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
33	MESKEN	2	1	8	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
34	MESKEN	2	1	9	A1	2+1	100,51 m ²	6,50 m ²	17,14 m ²
35	MESKEN	2	1	10	B2	2+1	96,23 m ²	7,96 m ²	18,90 m ²
36	MESKEN	2	1	11	A1	2+1	100,51 m ²	6,50 m ²	17,14 m ²
37	MESKEN	2	1	12	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
38	MESKEN	2	2	13	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
39	MESKEN	2	2	14	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
40	MESKEN	2	2	15	A1	2+1	100,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
41	MESKEN	2	2	16	B2	2+1	96,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
42	MESKEN	2	2	17	A1	2+1	100,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
43	MESKEN	2	2	18	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
44	İŞYERİ	2	ZEMİN KAT	19	0	0	67,75 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
45	İŞYERİ	2	ZEMİN KAT	20	0	0	70,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
46	İŞYERİ	2	ZEMİN KAT	21	0	0	64,57 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
47	İŞYERİ	2	ZEMİN KAT	22	0	0	68,67 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
48	İŞYERİ	2	ZEMİN KAT	23	0	0	63,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
49	İŞYERİ	2	ZEMİN KAT	24	0	0	64,57 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
50	İŞYERİ	2	ZEMİN KAT	25	0	0	70,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
51	MESKEN	3	1. BODRUM	1	C	2+1	81,55 m ²	15,60 m ²	10,22 m ²
52	MESKEN	3	1. BODRUM	2	A	2+1	101,09 m ²	15,60 m ²	25,83 m ²
53	MESKEN	3	1. BODRUM	3	B1	2+1	95,52 m ²	7,32 m ²	18,23 m ²
54	MESKEN	3	ZEMİN KAT	4	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
55	MESKEN	3	ZEMİN KAT	5	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
56	MESKEN	3	ZEMİN KAT	6	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
57	MESKEN	3	1	7	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
58	MESKEN	3	1	8	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
59	MESKEN	3	1	9	A1	2+1	100,51 m ²	6,50 m ²	17,14 m ²
60	MESKEN	3	1	10	B2	2+1	96,23 m ²	7,96 m ²	18,90 m ²
61	MESKEN	3	1	11	A1	2+1	100,51 m ²	6,50 m ²	17,14 m ²
62	MESKEN	3	1	12	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
63	MESKEN	3	2	13	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
64	MESKEN	3	2	14	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
65	MESKEN	3	2	15	A1	2+1	100,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
66	MESKEN	3	2	16	B2	2+1	96,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
67	MESKEN	3	2	17	A1	2+1	100,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
68	MESKEN	3	2	18	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
69	İŞYERİ	3	ZEMİN KAT	19	0	0	67,75 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
70	İŞYERİ	3	ZEMİN KAT	20	0	0	70,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
71	İŞYERİ	3	ZEMİN KAT	21	0	0	64,57 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
72	İŞYERİ	3	ZEMİN KAT	22	0	0	68,67 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
73	İŞYERİ	3	ZEMİN KAT	23	0	0	63,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
74	İŞYERİ	3	ZEMİN KAT	24	0	0	64,57 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
75	İŞYERİ	3	ZEMİN KAT	25	0	0	70,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
76	MESKEN	4	1. BODRUM	1	C	2+1	81,55 m ²	15,60 m ²	10,22 m ²
77	MESKEN	4	1. BODRUM	2	A	2+1	101,09 m ²	15,60 m ²	25,83 m ²
78	MESKEN	4	1. BODRUM	3	B1	2+1	95,52 m ²	7,32 m ²	18,23 m ²
79	MESKEN	4	ZEMİN KAT	4	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
80	MESKEN	4	ZEMİN KAT	5	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
81	MESKEN	4	ZEMİN KAT	6	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
82	MESKEN	4	1	7	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
83	MESKEN	4	1	8	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
84	MESKEN	4	1	9	A1	2+1	100,51 m ²	6,50 m ²	17,14 m ²
85	MESKEN	4	1	10	B2	2+1	96,23 m ²	7,96 m ²	18,90 m ²
86	MESKEN	4	1	11	A1	2+1	100,51 m ²	6,50 m ²	17,14 m ²
87	MESKEN	4	1	12	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
88	MESKEN	4	2	13	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
89	MESKEN	4	2	14	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
90	MESKEN	4	2	15	A1	2+1	100,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
91	MESKEN	4	2	16	B2	2+1	96,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
92	MESKEN	4	2	17	A1	2+1	100,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
93	MESKEN	4	2	18	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
94	İŞYERİ	4	ZEMİN KAT	19	0	0	67,75 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²



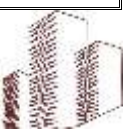
95	İŞYERİ	4	ZEMİN KAT	20	0	0	70,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
96	İŞYERİ	4	ZEMİN KAT	21	0	0	64,57 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
97	İŞYERİ	4	ZEMİN KAT	22	0	0	68,67 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
98	İŞYERİ	4	ZEMİN KAT	23	0	0	63,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
99	İŞYERİ	4	ZEMİN KAT	24	0	0	64,57 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
100	İŞYERİ	4	ZEMİN KAT	25	0	0	70,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
101	MESKEN	5	1. BODRUM	1	C	2+1	81,55 m ²	15,60 m ²	10,22 m ²
102	MESKEN	5	1. BODRUM	2	A	2+1	101,09 m ²	15,60 m ²	25,83 m ²
103	MESKEN	5	1. BODRUM	3	B1	2+1	95,52 m ²	7,32 m ²	18,23 m ²
104	MESKEN	5	ZEMİN KAT	4	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
105	MESKEN	5	ZEMİN KAT	5	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
106	MESKEN	5	ZEMİN KAT	6	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
107	MESKEN	5	1	7	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
108	MESKEN	5	1	8	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
109	MESKEN	5	1	9	A1	2+1	100,51 m ²	6,50 m ²	17,14 m ²
110	MESKEN	5	1	10	B2	2+1	96,23 m ²	7,96 m ²	18,90 m ²
111	MESKEN	5	1	11	A1	2+1	100,51 m ²	6,50 m ²	17,14 m ²
112	MESKEN	5	1	12	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
113	MESKEN	5	2	13	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
114	MESKEN	5	2	14	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
115	MESKEN	5	2	15	A1	2+1	100,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
116	MESKEN	5	2	16	B2	2+1	96,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
117	MESKEN	5	2	17	A1	2+1	100,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
118	MESKEN	5	2	18	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
119	İŞYERİ	5	ZEMİN KAT	19	0	0	70,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
120	İŞYERİ	5	ZEMİN KAT	20	0	0	64,57 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
121	İŞYERİ	5	ZEMİN KAT	21	0	0	68,67 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
122	İŞYERİ	5	ZEMİN KAT	22	0	0	63,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
123	İŞYERİ	5	ZEMİN KAT	23	0	0	64,57 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
124	İŞYERİ	5	ZEMİN KAT	24	0	0	70,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
125	MESKEN	6	ZEMİN KAT	1	B	2+1	97,10 m ²	7,32 m ²	18,23 m ²
126	MESKEN	6	ZEMİN KAT	2	A	2+1	101,09 m ²	15,60 m ²	25,83 m ²
127	MESKEN	6	ZEMİN KAT	3	A	2+1	101,09 m ²	15,60 m ²	25,83 m ²
128	MESKEN	6	ZEMİN KAT	4	B1	2+1	95,52 m ²	7,32 m ²	18,23 m ²
129	MESKEN	6	ZEMİN KAT	5	A	2+1	101,09 m ²	15,60 m ²	25,83 m ²
130	MESKEN	6	ZEMİN KAT	6	C	2+1	81,55 m ²	15,60 m ²	15,60 m ²
131	MESKEN	6	1	7	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
132	MESKEN	6	1	8	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
133	MESKEN	6	1	9	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
134	MESKEN	6	1	10	B	2+1	97,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
135	MESKEN	6	1	11	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
136	MESKEN	6	1	12	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
137	MESKEN	6	2	13	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
138	MESKEN	6	2	14	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
139	MESKEN	6	2	15	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
140	MESKEN	6	2	16	B	2+1	97,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
141	MESKEN	6	2	17	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
142	MESKEN	6	2	18	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
143	MESKEN	7	ZEMİN KAT	1	B	2+1	97,10 m ²	7,32 m ²	18,23 m ²
144	MESKEN	7	ZEMİN KAT	2	A	2+1	101,09 m ²	15,60 m ²	25,83 m ²
145	MESKEN	7	ZEMİN KAT	3	A	2+1	101,09 m ²	15,60 m ²	25,83 m ²
146	MESKEN	7	ZEMİN KAT	4	B1	2+1	95,52 m ²	7,32 m ²	18,23 m ²
147	MESKEN	7	ZEMİN KAT	5	A	2+1	101,09 m ²	15,60 m ²	25,83 m ²
148	MESKEN	7	ZEMİN KAT	6	C	2+1	81,55 m ²	15,60 m ²	15,60 m ²
149	MESKEN	7	1	7	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
150	MESKEN	7	1	8	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
151	MESKEN	7	1	9	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
152	MESKEN	7	1	10	B	2+1	97,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
153	MESKEN	7	1	11	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
154	MESKEN	7	1	12	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
155	MESKEN	7	2	13	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
156	MESKEN	7	2	14	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
157	MESKEN	7	2	15	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
158	MESKEN	7	2	16	B	2+1	97,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
159	MESKEN	7	2	17	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
160	MESKEN	7	2	18	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
161	MESKEN	8	ZEMİN KAT	1	B	2+1	97,10 m ²	7,32 m ²	18,23 m ²



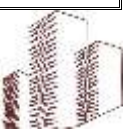
162	MESKEN	8	ZEMİN KAT	2	A	2+1	101,09 m ²	15,60 m ²	25,83 m ²
163	MESKEN	8	ZEMİN KAT	3	A	2+1	101,09 m ²	15,60 m ²	25,83 m ²
164	MESKEN	8	ZEMİN KAT	4	B1	2+1	95,52 m ²	7,32 m ²	18,23 m ²
165	MESKEN	8	ZEMİN KAT	5	A	2+1	101,09 m ²	15,60 m ²	25,83 m ²
166	MESKEN	8	ZEMİN KAT	6	C	2+1	81,55 m ²	15,60 m ²	15,60 m ²
167	MESKEN	8	1	7	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
168	MESKEN	8	1	8	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
169	MESKEN	8	1	9	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
170	MESKEN	8	1	10	B	2+1	97,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
171	MESKEN	8	1	11	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
172	MESKEN	8	1	12	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
173	MESKEN	8	2	13	B1	2+1	95,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
174	MESKEN	8	2	14	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
175	MESKEN	8	2	15	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
176	MESKEN	8	2	16	B	2+1	97,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
177	MESKEN	8	2	17	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
178	MESKEN	8	2	18	A	2+1	101,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
179	MESKEN	9	ZEMİN KAT	1	D	3+1	124,09 m ²	11,30 m ²	29,85 m ²
181	MESKEN	9	ZEMİN KAT	2	B	3+1	150,73 m ²	25,60 m ²	11,20 m ²
183	MESKEN	9	ZEMİN KAT	3	A	4+1	183,47 m ²	20,75 m ²	0,00 m ²
185	MESKEN	9	1	4	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
187	MESKEN	9	1	5	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
189	MESKEN	9	1	6	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
191	MESKEN	9	2	7	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
193	MESKEN	9	2	8	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
195	MESKEN	9	2	9	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
180	MESKEN	9	ZEMİN KAT	1	A	4+1	183,47 m ²	20,75 m ²	0,00 m ²
182	MESKEN	9	ZEMİN KAT	2	B	3+1	150,73 m ²	25,60 m ²	11,20 m ²
184	MESKEN	9	ZEMİN KAT	3	D	3+1	124,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
186	MESKEN	9	1	4	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
188	MESKEN	9	1	5	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
190	MESKEN	9	1	6	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
192	MESKEN	9	2	7	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
194	MESKEN	9	2	8	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
196	MESKEN	9	2	9	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
197	MESKEN	10	ZEMİN KAT	1	D	3+1	124,09 m ²	11,70 m ²	0,00 m ²
199	MESKEN	10	ZEMİN KAT	2	A	3+1	143,15 m ²	23,48 m ²	17,92 m ²
201	MESKEN	10	ZEMİN KAT	3	C	3+1	137,21 m ²	13,20 m ²	22,05 m ²
203	MESKEN	10	ZEMİN KAT	4	C	3+1	137,21 m ²	5,28 m ²	27,60 m ²
205	MESKEN	10	1	5	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
207	MESKEN	10	1	6	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
209	MESKEN	10	1	7	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
211	MESKEN	10	1	8	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
213	MESKEN	10	2	9	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
215	MESKEN	10	2	10	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
217	MESKEN	10	2	11	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
219	MESKEN	10	2	12	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
198	MESKEN	10	ZEMİN KAT	1	C	3+1	137,21 m ²	5,28 m ²	27,60 m ²
200	MESKEN	10	ZEMİN KAT	2	C	3+1	137,21 m ²	13,20 m ²	22,05 m ²
202	MESKEN	10	ZEMİN KAT	3	A	3+1	143,15 m ²	23,48 m ²	17,92 m ²
204	MESKEN	10	ZEMİN KAT	4	D	3+1	124,09 m ²	11,70 m ²	0,00 m ²
206	MESKEN	10	1	5	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
208	MESKEN	10	1	6	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
210	MESKEN	10	1	7	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
212	MESKEN	10	1	8	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
214	MESKEN	10	2	9	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
216	MESKEN	10	2	10	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
218	MESKEN	10	2	11	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
220	MESKEN	10	2	12	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
221	MESKEN	11	ZEMİN KAT	1	D	3+1	124,09 m ²	11,30 m ²	0,00 m ²
223	MESKEN	11	ZEMİN KAT	2	B	3+1	150,73 m ²	25,60 m ²	11,20 m ²
225	MESKEN	11	ZEMİN KAT	3	A	4+1	183,47 m ²	20,75 m ²	11,62 m ²
227	MESKEN	11	1	4	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
229	MESKEN	11	1	5	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
231	MESKEN	11	1	6	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
233	MESKEN	11	2	7	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
235	MESKEN	11	2	8	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²



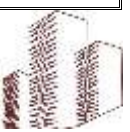
237	MESKEN	11	2	9	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
222	MESKEN	11	ZEMİN KAT	1	A	4+1	183,47 m ²	20,75 m ²	11,62 m ²
224	MESKEN	11	ZEMİN KAT	2	B	3+1	150,73 m ²	25,60 m ²	11,20 m ²
226	MESKEN	11	ZEMİN KAT	3	D	3+1	124,09 m ²	11,30 m ²	0,00 m ²
228	MESKEN	11	1	4	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
230	MESKEN	11	1	5	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
232	MESKEN	11	1	6	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
234	MESKEN	11	2	7	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
236	MESKEN	11	2	8	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
238	MESKEN	11	2	9	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
239	MESKEN	12	ZEMİN KAT	1	D	3+1	124,09 m ²	11,30 m ²	0,00 m ²
241	MESKEN	12	ZEMİN KAT	2	B	3+1	150,73 m ²	25,60 m ²	11,20 m ²
243	MESKEN	12	ZEMİN KAT	3	A	4+1	183,47 m ²	20,75 m ²	11,62 m ²
245	MESKEN	12	1	4	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
247	MESKEN	12	1	5	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
249	MESKEN	12	1	6	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
251	MESKEN	12	2	7	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
253	MESKEN	12	2	8	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
255	MESKEN	12	2	9	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
240	MESKEN	12	ZEMİN KAT	1	A	4+1	183,47 m ²	20,75 m ²	11,62 m ²
242	MESKEN	12	ZEMİN KAT	2	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	11,20 m ²
244	MESKEN	12	ZEMİN KAT	3	D	3+1	124,09 m ²	11,30 m ²	0,00 m ²
246	MESKEN	12	1	4	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
248	MESKEN	12	1	5	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
250	MESKEN	12	1	6	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
252	MESKEN	12	2	7	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
254	MESKEN	12	2	8	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
256	MESKEN	12	2	9	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
257	MESKEN	13	ZEMİN KAT	1	D	3+1	124,09 m ²	11,70 m ²	0,00 m ²
259	MESKEN	13	ZEMİN KAT	2	A	3+1	143,15 m ²	23,48 m ²	33,67 m ²
261	MESKEN	13	ZEMİN KAT	3	C	3+1	137,21 m ²	13,20 m ²	55,95 m ²
263	MESKEN	13	ZEMİN KAT	4	C	3+1	137,21 m ²	5,28 m ²	27,60 m ²
265	MESKEN	13	1	5	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
267	MESKEN	13	1	6	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
269	MESKEN	13	1	7	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
271	MESKEN	13	1	8	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
273	MESKEN	13	2	9	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
275	MESKEN	13	2	10	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
277	MESKEN	13	2	11	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
279	MESKEN	13	2	12	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
258	MESKEN	13	ZEMİN KAT	1	C	3+1	137,21 m ²	5,28 m ²	27,60 m ²
260	MESKEN	13	ZEMİN KAT	2	C	3+1	137,21 m ²	13,20 m ²	55,95 m ²
262	MESKEN	13	ZEMİN KAT	3	A	3+1	143,15 m ²	23,48 m ²	33,67 m ²
264	MESKEN	13	ZEMİN KAT	4	D	3+1	124,09 m ²	11,70 m ²	0,00 m ²
266	MESKEN	13	1	5	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
268	MESKEN	13	1	6	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
270	MESKEN	13	1	7	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
272	MESKEN	13	1	8	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
274	MESKEN	13	2	9	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
276	MESKEN	13	2	10	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
278	MESKEN	13	2	11	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
280	MESKEN	13	2	12	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
281	MESKEN	14	ZEMİN KAT	1	D	3+1	124,09 m ²	11,30 m ²	0,00 m ²
283	MESKEN	14	ZEMİN KAT	2	B	3+1	150,73 m ²	25,60 m ²	38,15 m ²
285	MESKEN	14	ZEMİN KAT	3	A	4+1	183,47 m ²	20,75 m ²	21,99 m ²
287	MESKEN	14	1	4	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
289	MESKEN	14	1	5	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
291	MESKEN	14	1	6	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
293	MESKEN	14	2	7	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
295	MESKEN	14	2	8	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
297	MESKEN	14	2	9	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
282	MESKEN	14	ZEMİN KAT	1	A	4+1	183,47 m ²	20,75 m ²	21,99 m ²
284	MESKEN	14	ZEMİN KAT	2	B	3+1	150,73 m ²	25,60 m ²	38,15 m ²
286	MESKEN	14	ZEMİN KAT	3	D	3+1	124,09 m ²	11,30 m ²	0,00 m ²
288	MESKEN	14	1	4	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
290	MESKEN	14	1	5	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
292	MESKEN	14	1	6	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²



294	MESKEN	14	2	7	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
296	MESKEN	14	2	8	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
298	MESKEN	14	2	9	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
299	MESKEN	15	ZEMİN KAT	1	D	3+1	124,09 m ²	11,70 m ²	0,00 m ²
301	MESKEN	15	ZEMİN KAT	2	A	3+1	143,15 m ²	23,48 m ²	33,67 m ²
303	MESKEN	15	ZEMİN KAT	3	C	3+1	137,21 m ²	13,20 m ²	55,95 m ²
305	MESKEN	15	ZEMİN KAT	4	C	3+1	137,21 m ²	5,28 m ²	27,60 m ²
307	MESKEN	15	1	5	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
309	MESKEN	15	1	6	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
311	MESKEN	15	1	7	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
313	MESKEN	15	1	8	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
315	MESKEN	15	2	9	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
317	MESKEN	15	2	10	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
319	MESKEN	15	2	11	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
321	MESKEN	15	2	12	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
300	MESKEN	15	ZEMİN KAT	1	C	3+1	137,21 m ²	5,28 m ²	27,60 m ²
302	MESKEN	15	ZEMİN KAT	2	C	3+1	137,21 m ²	13,20 m ²	55,95 m ²
304	MESKEN	15	ZEMİN KAT	3	A	3+1	143,15 m ²	23,48 m ²	33,67 m ²
306	MESKEN	15	ZEMİN KAT	4	D	3+1	124,09 m ²	11,70 m ²	0,00 m ²
308	MESKEN	15	1	5	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
310	MESKEN	15	1	6	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
312	MESKEN	15	1	7	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
314	MESKEN	15	1	8	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
316	MESKEN	15	2	9	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
318	MESKEN	15	2	10	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
320	MESKEN	15	2	11	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
322	MESKEN	15	2	12	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
323	MESKEN	16	ZEMİN KAT	1	D	3+1	124,09 m ²	11,30 m ²	0,00 m ²
325	MESKEN	16	ZEMİN KAT	2	B	3+1	150,73 m ²	25,60 m ²	42,72 m ²
327	MESKEN	16	ZEMİN KAT	3	A	4+1	183,47 m ²	20,75 m ²	15,56 m ²
329	MESKEN	16	1	4	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
331	MESKEN	16	1	5	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
333	MESKEN	16	1	6	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
335	MESKEN	16	2	7	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
337	MESKEN	16	2	8	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
339	MESKEN	16	2	9	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
324	MESKEN	16	ZEMİN KAT	1	A	4+1	183,47 m ²	20,75 m ²	15,56 m ²
326	MESKEN	16	ZEMİN KAT	2	B	3+1	150,73 m ²	25,60 m ²	42,72 m ²
328	MESKEN	16	ZEMİN KAT	3	D	3+1	124,09 m ²	11,30 m ²	0,00 m ²
330	MESKEN	16	1	4	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
332	MESKEN	16	1	5	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
334	MESKEN	16	1	6	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
336	MESKEN	16	2	7	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
338	MESKEN	16	2	8	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
340	MESKEN	16	2	9	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
341	MESKEN	17	ZEMİN -1 KAT	1	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	16,92 m ²
343	MESKEN	17	ZEMİN-1 KAT	2	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	22,42 m ²
345	MESKEN	17	ZEMİN-1 KAT	3	B	4+1	204,98 m ²	16,20 m ²	8,87 m ²
347	MESKEN	17	ZEMİN-1 KAT	4	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	16,35 m ²
349	MESKEN	17	2	5	C	4+1	246,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
351	MESKEN	17	2	6	C	4+1	246,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
342	MESKEN	17	ZEMİN-1 KAT	1	B	4+1	204,98 m ²	16,20 m ²	16,35 m ²
344	MESKEN	17	ZEMİN-1 KAT	2	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	8,87 m ²
346	MESKEN	17	ZEMİN-1 KAT	3	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	22,42 m ²
348	MESKEN	17	ZEMİN-1 KAT	4	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	22,42 m ²
350	MESKEN	17	2	5	C	4+1	246,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
352	MESKEN	17	2	6	C	4+1	246,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
353	MESKEN	18	ZEMİN -1 KAT	1	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	22,42 m ²
355	MESKEN	18	ZEMİN-1 KAT	2	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	22,42 m ²
357	MESKEN	18	ZEMİN-1 KAT	3	B	4+1	204,98 m ²	16,20 m ²	8,87 m ²
359	MESKEN	18	ZEMİN-1 KAT	4	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	16,35 m ²
361	MESKEN	18	2	5	C	4+1	246,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
363	MESKEN	18	2	6	C	4+1	246,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
354	MESKEN	18	ZEMİN-1 KAT	1	B	4+1	204,98 m ²	16,20 m ²	16,35 m ²
356	MESKEN	18	ZEMİN-1 KAT	2	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	8,87 m ²
358	MESKEN	18	ZEMİN-1 KAT	3	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	22,42 m ²
360	MESKEN	18	ZEMİN-1 KAT	4	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	22,42 m ²



362	MESKEN	18	2	5	C	4+1	246,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
364	MESKEN	18	2	6	C	4+1	246,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
365	MESKEN	19	ZEMİN -1 KAT	1	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	22,42 m ²
367	MESKEN	19	ZEMİN -1 KAT	2	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	22,42 m ²
369	MESKEN	19	ZEMİN -1 KAT	3	B	4+1	204,98 m ²	16,20 m ²	8,87 m ²
371	MESKEN	19	ZEMİN -1 KAT	4	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	16,35 m ²
373	MESKEN	19	2	5	C	4+1	246,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
375	MESKEN	19	2	6	C	4+1	246,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
366	MESKEN	19	ZEMİN -1 KAT	1	B	4+1	204,98 m ²	16,20 m ²	16,35 m ²
368	MESKEN	19	ZEMİN -1 KAT	2	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	8,87 m ²
370	MESKEN	19	ZEMİN -1 KAT	3	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	22,42 m ²
372	MESKEN	19	ZEMİN -1 KAT	4	B	4+1	204,98 m ²	19,86 m ²	22,42 m ²
374	MESKEN	19	2	5	C	4+1	246,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
376	MESKEN	19	2	6	C	4+1	246,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
377	MESKEN	20	ZEMİN KAT	1	D	3+1	124,09 m ²	11,30 m ²	0,00 m ²
379	MESKEN	20	ZEMİN KAT	2	B	3+1	150,73 m ²	25,60 m ²	42,73 m ²
381	MESKEN	20	ZEMİN KAT	3	A	4+1	183,47 m ²	20,75 m ²	15,56 m ²
383	MESKEN	20	1	4	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
385	MESKEN	20	1	5	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
387	MESKEN	20	1	6	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
389	MESKEN	20	2	7	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
391	MESKEN	20	2	8	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
393	MESKEN	20	2	9	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
378	MESKEN	20	ZEMİN KAT	1	A	4+1	183,47 m ²	20,75 m ²	15,56 m ²
380	MESKEN	20	ZEMİN KAT	2	B	3+1	150,73 m ²	25,60 m ²	42,72 m ²
382	MESKEN	20	ZEMİN KAT	3	D	3+1	124,09 m ²	11,30 m ²	0,00 m ²
384	MESKEN	20	1	4	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
386	MESKEN	20	1	5	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
388	MESKEN	20	1	6	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
390	MESKEN	20	2	7	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
392	MESKEN	20	2	8	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
394	MESKEN	20	2	9	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
395	MESKEN	21	ZEMİN KAT	1	D	3+1	124,09 m ²	11,70 m ²	0,00 m ²
397	MESKEN	21	ZEMİN KAT	2	A	3+1	143,15 m ²	23,48 m ²	33,67 m ²
399	MESKEN	21	ZEMİN KAT	3	C	3+1	137,21 m ²	13,20 m ²	55,95 m ²
401	MESKEN	21	ZEMİN KAT	4	C	3+1	137,21 m ²	5,28 m ²	15,75 m ²
403	MESKEN	21	1	5	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
405	MESKEN	21	1	6	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
407	MESKEN	21	1	7	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
409	MESKEN	21	1	8	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
411	MESKEN	21	2	9	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
413	MESKEN	21	2	10	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
415	MESKEN	21	2	11	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
417	MESKEN	21	2	12	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
396	MESKEN	21	ZEMİN KAT	1	C	3+1	137,21 m ²	5,28 m ²	15,75 m ²
398	MESKEN	21	ZEMİN KAT	2	C	3+1	137,21 m ²	13,20 m ²	55,95 m ²
400	MESKEN	21	ZEMİN KAT	3	A	3+1	143,15 m ²	23,48 m ²	33,67 m ²
402	MESKEN	21	ZEMİN KAT	4	D	3+1	124,09 m ²	11,70 m ²	0,00 m ²
404	MESKEN	21	1	5	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
406	MESKEN	21	1	6	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
408	MESKEN	21	1	7	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
410	MESKEN	21	1	8	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
412	MESKEN	21	2	9	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
414	MESKEN	21	2	10	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
416	MESKEN	21	2	11	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
418	MESKEN	21	2	12	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
419	MESKEN	22	ZEMİN KAT	1	D	3+1	124,09 m ²	11,30 m ²	0,00 m ²
421	MESKEN	22	ZEMİN KAT	2	B	3+1	150,73 m ²	25,60 m ²	38,15 m ²
423	MESKEN	22	ZEMİN KAT	3	A	4+1	183,47 m ²	20,75 m ²	10,37 m ²
425	MESKEN	22	1	4	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
427	MESKEN	22	1	5	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
429	MESKEN	22	1	6	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
431	MESKEN	22	2	7	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
433	MESKEN	22	2	8	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
435	MESKEN	22	2	9	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
420	MESKEN	22	ZEMİN KAT	1	A	4+1	183,47 m ²	20,75 m ²	10,37 m ²
422	MESKEN	22	ZEMİN KAT	2	B	3+1	150,73 m ²	25,60 m ²	38,15 m ²

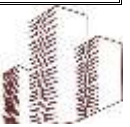


424	MESKEN	22	ZEMİN KAT	3	D	3+1	124,09 m ²	11,30 m ²	0,00 m ²
426	MESKEN	22	1	4	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
428	MESKEN	22	1	5	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
430	MESKEN	22	1	6	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
432	MESKEN	22	2	7	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
434	MESKEN	22	2	8	A	4+1	183,47 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
436	MESKEN	22	2	9	B	3+1	150,73 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
437	MESKEN	23	ZEMİN KAT	1	D	3+1	124,09 m ²	11,70 m ²	0,00 m ²
439	MESKEN	23	ZEMİN KAT	2	A	3+1	143,15 m ²	23,48 m ²	33,67 m ²
441	MESKEN	23	ZEMİN KAT	3	C	3+1	137,21 m ²	13,20 m ²	55,95 m ²
443	MESKEN	23	ZEMİN KAT	4	C	3+1	137,21 m ²	5,28 m ²	15,75 m ²
445	MESKEN	23	1	5	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
447	MESKEN	23	1	6	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
449	MESKEN	23	1	7	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
451	MESKEN	23	1	8	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
453	MESKEN	23	2	9	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
455	MESKEN	23	2	10	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
457	MESKEN	23	2	11	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
459	MESKEN	23	2	12	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
438	MESKEN	23	ZEMİN KAT	1	C	3+1	137,21 m ²	5,28 m ²	15,75 m ²
440	MESKEN	23	ZEMİN KAT	2	C	3+1	137,21 m ²	13,20 m ²	55,95 m ²
442	MESKEN	23	ZEMİN KAT	3	A	3+1	143,15 m ²	23,48 m ²	33,67 m ²
444	MESKEN	23	ZEMİN KAT	4	D	3+1	124,09 m ²	11,70 m ²	0,00 m ²
446	MESKEN	23	1	5	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
448	MESKEN	23	1	6	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
450	MESKEN	23	1	7	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
452	MESKEN	23	1	8	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
454	MESKEN	23	2	9	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
456	MESKEN	23	2	10	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
458	MESKEN	23	2	11	C	3+1	137,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
460	MESKEN	23	2	12	A	3+1	143,15 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Sakarya
İlçesi	:	Adapazarı
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Tepekum
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	4932
Parsel No.	:	1
Yüzölçümü	:	59.314,46 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Arsa
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Kat	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Arsa Payı	:	-
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Tarihi	:	30.12.2021
Cilt	:	68
Sayfa	:	6690
Yevmiye No	:	45942

*** Konu taşınmazın tapu kayıtları müşteri olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza verilmiştir.



Müşteri statüsü ve raporun değerlendirme amacı dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Tapu bilgileri tarafımıza gösterilen taşınmazın açık kaynaklarda ulaşılan veriler kadariyle belirtilebilmiştir.

Açık kaynaklardan edinilen bilgiler ile fiili durumda olabilecek bilgilerin farklılığı şirketimiz sorumluluğunda değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait imar dosyası Adapazarı Belediyesi'nde dijital ortamda incelenmiştir. Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde resmi olarak imar durum bilgisi incelenmiştir.

RUHSAT TABLOSU								
ADA	PARSEL	BLOK	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
4932	1	1	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	5.450,60 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	2	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	5.450,60 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	3	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	5.450,60 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	4	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	5.450,60 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	5	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	4.990,86 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	6	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	3.341,77 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	7	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	3.341,77 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	8	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	3.341,77 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	9	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	5.246,04 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	10	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	6.218,80 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	11	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	5.246,04 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	12	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	5.246,04 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	13	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	6.218,80 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	14	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	5.246,04 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	15	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	6.218,80 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	16	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	5.246,04 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	17	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	4.903,51 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	18	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	4.903,51 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	19	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	4.903,51 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	20	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	5.246,04 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	21	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	6.218,80 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	22	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	5.246,04 m ²	İNŞA HALİNDE
4932	1	23	YENİ YAPI RUHSATI	25.10.2022	22/54/495	APARTMAN	6.218,80 m ²	İNŞA HALİNDE

Adapazarı Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

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

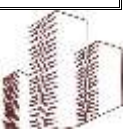
Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

06.10.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınıp tarafımıza iletilen TAKBİS belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazın ana gayrimenkul niteliği "Arsa" şeklindedir. Taşınmazın üzerinde inşa halinde "Paye Sakarya" projesi olduğundan, mevcut durum oluşmamıştır.

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

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın maliki olan Halk G.Y.O. A.Ş 30.12.2021 tarihli ve 45942 sayılı



yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: Satış) ile mülkiyet hakkı kazanmıştır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 06.10.2025 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından alınıp tarafımıza iletilen TAKBİS belgesi bilgilerine göre Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

-Diğer (Konusu: 3402 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulamasına tabidir.) Tarih: 04/10/2021 Sayı: 2633922 (04.10.2021 tarih, 32116 yevmiye)

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 Adapazarı Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre; değerleme konusu taşınmaz olan 4932 ada 1 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" Alanı lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; Ayrık nizam, Emsal: 1.05, Yençok: 10 m, 3 kat olarak belirlenmiştir.

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

Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların kadastral durumlarında son 3 yılda 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.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması



yeterli kabul edilir,” bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle “Proje” başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

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

Konu taşınmaz üzerinde inşası devam eden yapıların yapı denetim süreci Adavan Yapı Denetim LTD ŞTİ tarafından devam etmektedir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz fiiliyatta tüm yasal sorumluluklarını yerine getirerek ruhsat almış olup, inşaat faaliyetleri projesine uygun şekilde devam etmektedir.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Sözleşme Bilgileri ve Hasılat Paylaşımı Esasları

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak **Türkiye Halk Bankası A.Ş. İzmit Ticari Şubesi (Banka), Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (GYO) ve Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş. (Yüklenici)** arasında **Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İş Sözleşmesi** imzalanmıştır.

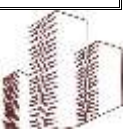
Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Halk GYO A.Ş. arasında 14.01.2022 tarih ve 02227 yevmiye numarası ile arsa karşılığı hasılat paylaşım sözleşmesi imzalanmış ve paylaşım oranları Haldız İnşaat Otomotiv Ticaret A.Ş. %65, Türkiye Halk Bankası A.Ş. %30 ve Halk GYO A.Ş. %5 olarak belirlenmiştir. Daha sonra 24.10.2024 tarihinde yapılan zeyilname ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. sözleşmeden doğan haklarını alarak ayrılmış ve yeni paylaşım oranı Haldız İnşaat Otomotiv Ticaret A.Ş. %80 ve Halk GYO A.Ş. %20 olacak şekilde yeniden belirlenmiştir.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz Sakarya ili, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 parsel üzerinde olan 23 bloklu 460 bağımsız bölümlü olarak projelendirilen Paye Sakarya Projesidir.

Bölgede yapılaşma tamamlanmış olup ulaşım tüm toplu taşıma araçları ile rahatlıkla gerçekleştirile bilmektedir. Konumlu olduğu 1422. Sokakta toplu taşıma durakları mevcuttur. Bölgeye her türlü toplu taşıma aracı ve şahsi araçlar ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

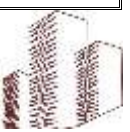
2024 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticarete belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme kaybetmiştir. 2024 yılında başta Avrupa Merkez Bankası (ECB) ve ABD Merkez Bankası (Fed) olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankaları büyüme ve enflasyon dinamiklerini dikkate alarak politika faizlerinde indirim döngüsüne başlamıştır. Diğer taraftan gelişmekte olan ülke merkez bankaları temkinli yaklaşımını sürdürmüştür. Özellikle yılın son çeyreğinde ABD’de seçim süreci kaynaklı politika belirsizliği küresel iktisadi faaliyette belirleyici bir unsur olmuştur.

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

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

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

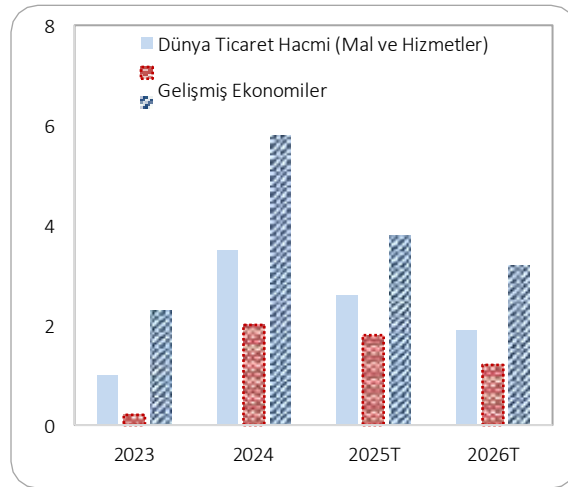
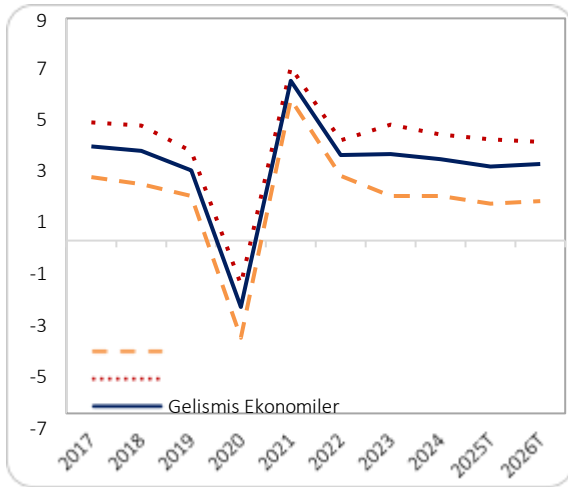
Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi ihracattaki artışa rağmen zayıf iç talep ve gayrimenkul sektöründeki sorunlara bağlı olarak yüzde 5,0 oranında büyüme kaydetmiştir. 2024 yılında yüzde 1,8 oranında büyüyen gelişmiş ekonomilerin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 1,6 oranlarında büyümesi beklenmektedir.



Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında, Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve yüzde 0,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2026 yılında yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

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

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



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

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

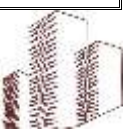
2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,0 iken yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,8 oranında kaydedilmiş olup 2025 yılında sırasıyla yüzde 2,6, yüzde 1,8 ve yüzde 3,8 oranlarında gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2026 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının tarifeler ve korumacılıktaki yükselişle beraber daha da yavaşlayarak yüzde 1,9 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaret hacmi artış hızının gelişmiş ülkelerde yüzde 1,2 oranına, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 3,2 oranına gerilemesi tahmin edilmektedir.



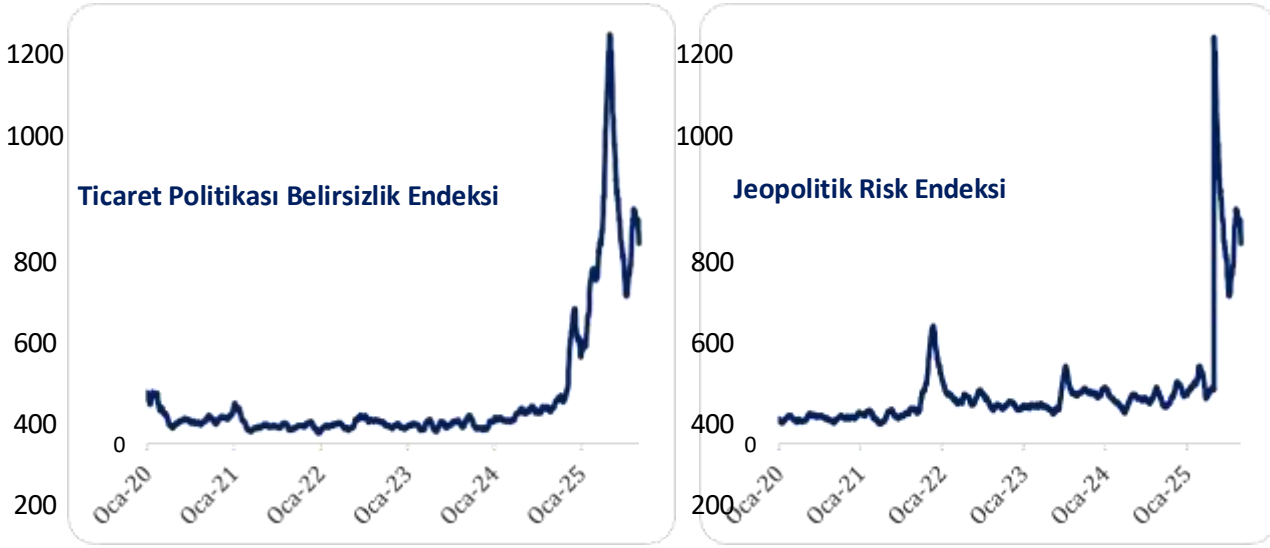
Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişim)

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

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



Grafik 2: Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi



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

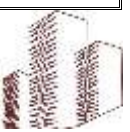
Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte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

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

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

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

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



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

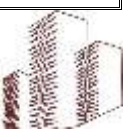
2024 yılında milli gelir iktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2024 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 0,2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

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

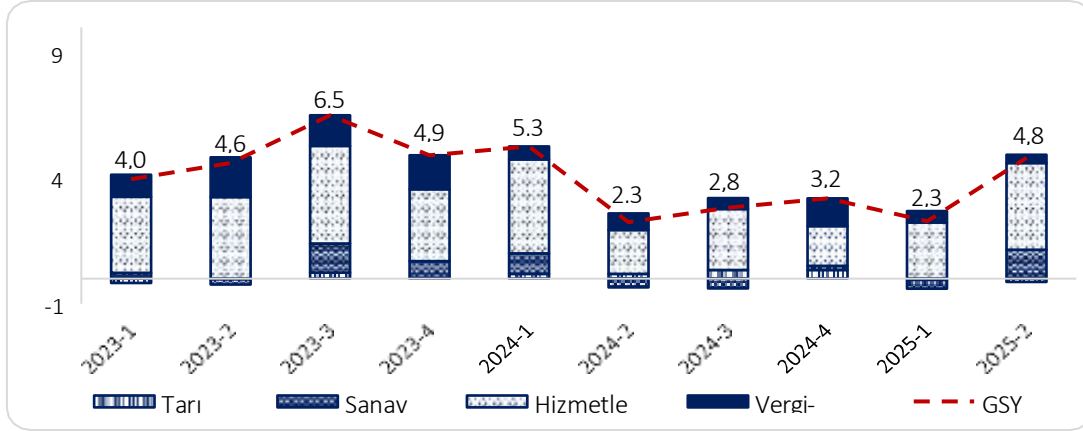
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotifine olmaya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

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

2025 yılının ikinci çeyreğinde ise GSYH yüzde 4,8 oranında 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 etkiye 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 etkiye bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları, inşaat sektöründeki hareketliliğin etkisiyle yüzde 3,7 oranında artış göstermiş ve büyümeye 1,0 puan katkı yapmıştır. Son beş çeyrekte büyümeye negatif etkiye 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 etkiye 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 etkiye bulunmuştur.

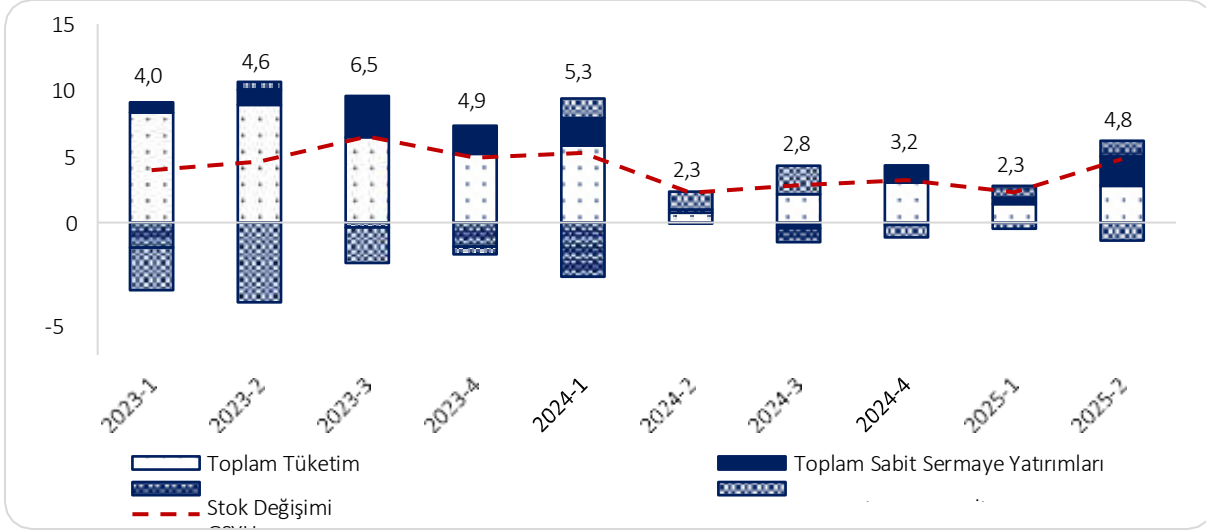
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir. 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 etkiye 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 seyrir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki



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

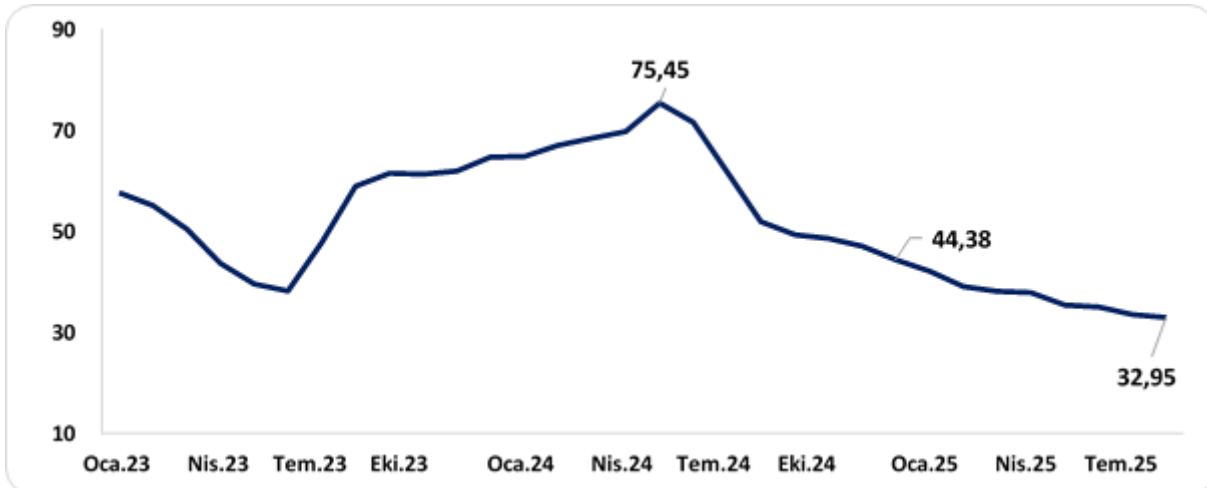
Parasal koşullardaki sıkışmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatta 165 bin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

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

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

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

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



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

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

2024 yılında küresel ticarete gözlenen toparlanma süreci, hizmet ticaretindeki güçlü artışla desteklenirken, mal ticaretinde daha sınırlı bir büyüme gerçekleşmiştir. Başta Avrupa olmak üzere ana ihracat pazarlarımızda ekonomik faaliyetin kademeli olarak canlanması ve dış talepteki artış, ihracatımıza olumlu yansımıştır. Türkiye, bu dönemde uyguladığı ihracat odaklı politikalar, pazar çeşitlendirme stratejileri ve rekabet gücünü artırmaya yönelik yapısal adımlar sayesinde küresel ticaretteki ivmeden fayda sağlamış, bu doğrultuda ihracatını artırarak dünya mal ihracatındaki payını yüzde 1,07 seviyesinde sürdürmüştür. Bu dönemde mal ihracatımız bir önceki yıla göre yüzde 2,4 oranında artarak 261,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

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

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

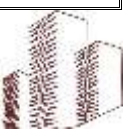
2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki artış da belirleyici olmuştur. 2025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

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

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

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

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



TL/YP kredi değişimleri arasındaki fark TL krediler lehine açılmaya başlamıştır. Ağustos ayı itibarıyla TL ticari kredi artışı yüzde 32,9 seviyesinde seyretmiştir. Tüketici kredilerinde, makroihtiyati tedbirlerin yanı sıra sıkı finansal koşulların etkisiyle yıl başından itibaren dengelenme süreci gözlenmiştir.

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

BDDK’nın, Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplamasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yönde kararı 2025 yılı Ocak ayı itibarıyla uygulanmaya başlanmış, karar sektörün SYR’inde 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.

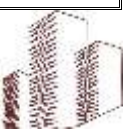
KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025 tarihi itibarıyla toplam KKM bakiyesi geçen yılın aynı dönemine kıyasla 47 milyar dolardan 9,7 milyar dolara gerilemiştir. TL dönüşümlü 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. BIST 100 Endeksinde ise yılın ilk çeyreğinde 11 bin seviyesine yaklaşılırken ilerleyen dönemlerde küresel piyasalarda yaşanan belirsizliklerin risk iştahını düşürmesine paralel olarak aşağı yönlü hareketler görülmüştür. Buna karşın enflasyonun ve faiz oranlarının gerileyeceği beklentisiyle Endekste tekrar 11 bin puan seviyelerinde yukarı yönlü seyir sürmektedir. Pay senedi piyasalarının arz tarafında ise firmaların özkaynak finansmanını yılın ilk iki ayında gerçekleştirdikleri gözlenmiştir. 2025 yılının ilk altı ayı itibarıyla yapılan 12 adet halka arzın toplam büyüklüğü 28,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

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



biçimde altında seyretmektedir. 2024 yılında Türkiye’de hanehalkı borcunun GSYH’ya oranı bir önceki yıla göre 1,2 puan düşerek yüzde 9,7’ye gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ortalaması yüzde 46,6, gelişmiş ülkelerin ortalaması ise yüzde 67,0 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

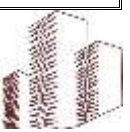
Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2022 (Ruhsat Tarihi)	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☒	Yok ☐
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☐	Yok ☒
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Dış cephe Boyalı	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	Üçgen Çatı	
Yangın Tesisatı	-	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	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 5
Yapı Sınıfı	: 3/B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 3
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var (Proje)
Asansör	: Var (Proje)
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Var (Proje)
Yangın Merdiveni	: Yok

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Gelişen bölgede konumlu olması
- İl ve ilçe merkezine yakın konumda olması

Olumsuz Etkenler:

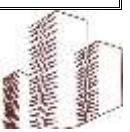
- İnşa halinde olması
- Kat irtifakının kurulmamış olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel ol arak 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 değerlendirilmesi 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.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmazlar için mer-i imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

- Bölgedeki mesken m² birim fiyatının 47.000,-₺/m² olduğu, ticari ünitelerde m² birim fiyatının 65.000,-₺/m² olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı ~%20,90 olarak alınmıştır.



- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, meskenlerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %50 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %50 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %60 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %60 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, ticari ünitelerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %60 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %60 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki ticari ünitelerde ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %60 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %40 sinin biteceği baz alınmıştır.

Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Boş Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa veya inşaatı devam eden proje) değeri, tespit edilen **geliştirilmiş arsa değerinden** iskonto yapılmamıştır.

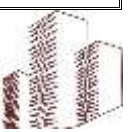
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Taşınmazın değer tespiti esnasında Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

ARSA EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Sakarya Royal Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan fakat konum şerefyesi daha düşük olan E: 1.05, konut imarlı 439 m² olan arsa 7.750.000,-₺ bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 7.500.000,-₺ bedelle satılabileceği düşünülmektedir.	7.750.000 ₺	7.500.000 ₺	439,00 m²	17.084,28 ₺/m²
	0537 541 67 67					
2	Halil Aydın Emlak	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan fakat konum şerefyesi daha düşük olan E: 1.05, konut imarlı 517 m² olan arsa 10.000.000,-₺ bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 9.600.000,-₺ bedelle satılabileceği düşünülmektedir.	10.000.000 ₺	9.600.000 ₺	517,00 m²	18.568,67 ₺/m²
	0533 726 79 50					
3	Ada Mimar Sinan Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan fakat konum şerefyesi daha düşük olan E: 1.05, konut imarlı 508 m² olan arsa 11.550.000,-₺ bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 11.000.000,-₺ bedelle satılabileceği düşünülmektedir.	11.550.000 ₺	11.000.000 ₺	508,00 m²	21.653,54 ₺/m²
	0532 453 71 50					
4	Coldwell Banker Eva	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan fakat konum şerefyesi daha düşük olan E: 1.05, konut imarlı 147 m² olan arsa 3.750.000,-₺ bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 3.650.000,-₺ bedelle satılabileceği düşünülmektedir.	3.750.000 ₺	3.650.000 ₺	147,00 m²	24.829,93 ₺/m²
	0535 714 74 96 0533 375 375 00 56					

ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Sakarya Royal Gayrimenkul	Halil Aydın Emlak	Ada Mimar Sinan Gayrimenkul	Coldwell Banker Eva
İLANA VEREN TELEFON NO	0537 541 67 67	0533 726 79 50	0532 453 71 50	0535 714 74 96
İMAR DURUMU	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
SATIŞ FİYATI (₺)	7.750.000 ₺	10.000.000 ₺	11.550.000 ₺	3.750.000 ₺



PAZARLIK ORANI	3,23%	4,00%	4,76%	2,67%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	7.500.000 ₺	9.600.000 ₺	11.000.000 ₺	3.650.000 ₺
ARAZİ ALANI (m²)	439,00 m²	517,00 m²	508,00 m²	147,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	17.084,28 ₺/m²	18.568,67 ₺/m²	21.653,54 ₺/m²	24.829,93 ₺/m²
TOPOĞRAFİK DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
TOPOĞRAFİK DURUMU	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	-20%	-20%	-20%	-20%
YAPILAŞMA DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
LEJANT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	10%	10%	10%	10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	-10%	-10%	-10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	15.375,85 ₺/m²	16.711,80 ₺/m²	19.488,19 ₺/m²	22.346,94 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	18.480,70 ₺/m²			
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	18.480,70 ₺/m²			

KONUT EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Zirve Gayrimenkul 0541 309 71 94	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda 90 m² olduğu beyan edilen, zemin katta konumlu 3+1 kullanım tertibinde olan sıfır mesken 3.900.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 3.600.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	3.900.000 ₺	3.600.000 ₺	90,00 m²	40.000,00 ₺/m²
2	Şahinler Grup 0534 844 32 80	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, site içinde, ara katta konumlu 120 m² olduğu beyan edilen 3+1 kullanım tertibinde olan sıfır mesken 5.850.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 5.700.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	5.850.000 ₺	5.700.000 ₺	120,00 m²	47.500,00 ₺/m²
3	Megajet Emlak 0530 898 83 78	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, site içinde, ara katta konumlu 80 m² olduğu beyan edilen, 75 m² olduğu düşünülen 2+1 kullanım tertibinde olan sıfır mesken 3.450.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 3.300.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	3.450.000 ₺	3.300.000 ₺	75,00 m²	44.000,00 ₺/m²
4	Megakent Emlak 0538 558 83 05	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, havuzlu site içinde, ara katta konumlu 170 m² olduğu beyan edilen, 150 m² olduğu düşünülen 3+1 kullanım tertibinde olan sıfır mesken 6.900.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 6.700.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	6.900.000 ₺	6.700.000 ₺	150,00 m²	44.666,67 ₺/m²
5	Başev Gayrimenkul 0551 214 74 14	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, havuzlu site içinde, ara katta konumlu 130 m² olduğu beyan edilen 3+1 kullanım tertibinde olan sıfır mesken 6.500.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 6.300.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	6.500.000 ₺	6.300.000 ₺	130,00 m²	48.461,54 ₺/m²
6	Megakent Emlak 2 0539 574 88 30	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, zemin katta konumlu 75 m² olduğu beyan edilen 2+1 kullanım tertibinde olan sıfır mesken 3.500.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 3.300.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	3.500.000 ₺	3.300.000 ₺	75,00 m²	44.000,00 ₺/m²
7	Başev Gayrimenkul 0551 214 74 14	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda 70 m² olduğu beyan edilen, ara katta konumlu 2+1 kullanım tertibinde olan sıfır mesken 3.500.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 3.250.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	3.500.000 ₺	3.250.000 ₺	70,00 m²	46.428,57 ₺/m²
8	Realty Word Lens Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, havuzlu site içinde, ara katta konumlu 120 m² olduğu beyan edilen 3+1 kullanım tertibinde olan sıfır mesken 5.700.000,-	5.700.000 ₺	5.500.000 ₺	120,00 m²	45.833,33 ₺/m²



0540 198 54 26	₺ bedel ile pazarlanmakta olup 5.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.				
-------------------	--	--	--	--	--

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU								
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Zirve Gayrimenkul	Şahinler Grup	Megajet Emlak	Megakent Emlak	Başev Gayrimenkul	Megakent Emlak 2	Başev Gayrimenkul	Realty Word Lens Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0541 309 71 94	0534 844 32 80	0530 898 83 78	0538 558 83 05	0551 214 74 14	0539 574 88 30	0551 214 74 14	0540 198 54 26
SATIŞ FİYATI (₺)	3.900.000 ₺	5.850.000 ₺	3.450.000 ₺	6.900.000 ₺	6.500.000 ₺	3.500.000 ₺	3.500.000 ₺	5.700.000 ₺
PAZARLIK ORANI	8,33%	2,63%	4,55%	2,99%	3%	6%	8%	4%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	3.600.000 ₺	5.700.000 ₺	3.300.000 ₺	6.700.000 ₺	6.300.000 ₺	3.300.000 ₺	3.250.000 ₺	5.500.000 ₺
KULLANIM TERTİBİ	3+1	3+1	2+1	3+1	3+1	2+1	2+1	3+1
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	90,00 m²	120,00 m²	75,00 m²	150,00 m²	130,00 m²	75,00 m²	70,00 m²	120,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	40.000,00 ₺/m²	47.500,00 ₺/m²	44.000,00 ₺/m²	44.666,67 ₺/m²	48.461,54 ₺/m²	44.000,00 ₺/m²	46.428,57 ₺/m²	45.833,33 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
SOSYAL DONATI DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
SOSYAL DONATI DÜZELTMESİ	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	42.000,00 ₺/m²	49.875,00 ₺/m²	46.200,00 ₺/m²	46.900,00 ₺/m²	50.884,62 ₺/m²	46.200,00 ₺/m²	48.750,00 ₺/m²	48.125,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	47.366,83 ₺/m²							
YUVARLANMIŞ BİRİM FİYAT (₺/m²)	47.400,00 ₺/m²							

DÜKKAN EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLÂN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Sakarya Emlak Ofisi	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, 1.470 m² beyan edilen, 1.300 m² olduğu düşünülen 9 bölümlü dükkan 99.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 87.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	99.000.000 ₺	87.000.000 ₺	1.300,00 m²	66.923,08 ₺/m²
	0530 053 00 54					
2	Newores Net Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, 250 m² olduğu beyan edilen dükkan 20.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 16.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	20.000.000 ₺	16.000.000 ₺	250,00 m²	64.000,00 ₺/m²
	0532 357 72 07					
3	Genel Emlakçı Beyanı	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlakçılar ile yapılan görüşmeler neticesinde, rapora konu projede yer alacak dükkanların birim fiyatlarının yaklaşık 65.000,-₺ civarında olabileceği bilgisi şifahen alınmıştır.	65.000 ₺	65.000 ₺	1,00 m²	65.000,00 ₺/m²
	Numarasını Vermek İstememiştir.					



DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Sakarya Emlak Ofisi	Newores Net Gayrimenkul	Genel Emlakçı Beyanı
İLANA VEREN TELEFON NO	0530 053 00 54	0532 357 72 07	111 111 111
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	99.000.000 ₺	20.000.000 ₺	65.000 ₺
PAZARLIK ORANI	13,79%	25,00%	0,00%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	87.000.000 ₺	16.000.000 ₺	65.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	1.300,00 m ²	250,00 m ²	1,00 m ²
DEPO ALANI (m ²) (1/5)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİN KAT ALANI (m ²) (1/1)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ASMA KAT ALANI (m ²) (1/3)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
BAHÇE ALANI (1/2)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	66.923,08 ₺/m ²	64.000,00 ₺/m ²	65.000,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	66.923,08 ₺/m ²	64.000,00 ₺/m ²	65.000,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	65.307,69 ₺/m ²		
YUVARLATILMIŞ (₺/m ²)	65.000,00 ₺/m ²		

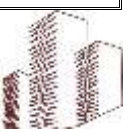
Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede benzer imarlı arsa ve yapı metrekare birim satış değerlerinin, taşınmazların konumu, cephesi, büyüklüğü gibi öz niteliklerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalarda, değerlemeye konu parselin m² birim değerinin 18.000 - 19.000,-₺ arasında olduğu, bölgede konumlu yeni inşa edilmiş meskenlerin m² birim değerlerinin 47.000 - 48.000,-₺/m² arasında olduğu, bölgede bulunan dükkan hacimlerinin m² birim değerlerini ise 65.000,-₺/m² olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum şerefiyesi ve kullanım alanı gibi farklılıklar göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda düzeltme yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma. Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlu taşınmazların henüz inşaat halinde olması Kira Değeri Analizi uygulanmamıştır.



4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu 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 taşınmaz için Nakit Akış Akımı Analizi kullanılmış olup, detaylar raporun 4.12 maddesinde belirtilmiştir.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin ticari potansiyeli, taşınmazların yapısı ve nitelikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın hali hazırda kullanılmalarının en verimli kullanım şekli 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

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak **Türkiye Halk Bankası A.Ş. İzmit Ticari Şubesi (Banka)**, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (GYO)** ve **Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş. (Yüklenici)** arasında **Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İş Sözleşmesi** imzalanmıştır.

Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Halk GYO A.Ş. arasında 14.01.2022 tarih ve 02227 yevmiye numarası ile arsa karşılığı hasılat paylaşım sözleşmesi imzalanmış ve paylaşım oranları Haldız İnşaat Otomotiv Ticaret A.Ş. %65, Türkiye Halk Bankası A.Ş. %30 ve Halk GYO A.Ş. %5 olarak belirlenmiştir. Daha sonra 24.10.2024 tarihinde yapılan zeyilname ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. sözleşmeden doğan haklarını alarak ayrılmış ve yeni paylaşım oranı Haldız İnşaat Otomotiv Ticaret A.Ş. %80 ve Halk GYO A.Ş. %20 olacak şekilde yeniden belirlenmiştir.

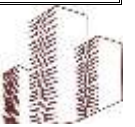


Bölüm 5

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

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

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

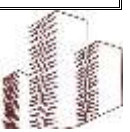
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar tüm yasal sorumluluklarını yerine getirerek, yapı kullanma izin belgelerini almış ve ana yapıda kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir," bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

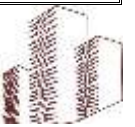


Bölüm 6

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 rayıç 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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu bölgede taşınmazların tamamlanması durumunda konut ve dükkan m² birim değerleri ayrıca konumlu oldukları arsa m² birim değerine emsal araştırma yöntemi aşağıdaki değerlere ulaşılmış olup;

Ortalama Konut m² Birim Değeri: **47.400-₺/m²**

Ortalama Dükkan m² Birim Değeri: **65.000-₺/m²**

Arsa m² Birim Değeri: **18.480,70-₺/m²** olarak belirlenmiştir.

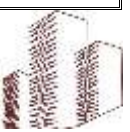
Yapılan Emsal Karşılaştırma Yöntemi Neticesinde parsel üzerinde inşası devam eden taşınmazların tamamlanması durumunda değerinin **3.439.835.100,00-₺** olarak hesaplanmıştır.

Satır Etiketleri	Toplam Alan	Ortalama BİRİM DEĞER (₺/m ²)	TOPLAM DEĞER
İŞYERİ	5.270,73 m ²	65.006,81 ₺/m ²	336.891.000,00-₺
İŞYERİ	5.270,73 m ²	65.006,81 ₺/m ²	336.891.000,00-₺
MESKEN	70.026,75 m ²	47.073,66 ₺/m ²	3.102.944.100,00-₺
2+1	17.136,32 m ²	49.677,15 ₺/m ²	822.495.100,00-₺
3+1	34.466,08 m ²	45.969,49 ₺/m ²	1.481.810.000,00-₺
4+1	18.424,35 m ²	45.155,05 ₺/m ²	798.639.000,00-₺
Genel Toplam	75.297 m ²	48.399,16-₺	3.439.835.100,00-₺

İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi

Değerlemeye konu parsel üzerinde hali hazırda taşınmaz inşaatları devam etmekte olup gelir getirici mevcut bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazların ruhsatlarına istinaden hazırlanan projeler dikkate alınarak, projenin tamamlanma süreci ve fiziki gerçekleşme oranları çerçevesinde nakit giriş ve çıkış projeksiyonları oluşturulmuş, söz konusu projeden elde edilecek gelirlerin bugünkü değeri indirgenmiş Nakit Akımları (İNA) yöntemi ile hesaplanmıştır.

TÜM PROJE	
Konut Arsa Alanı (m ²)	59.314,46
Konut Emsali	1,05
Ticaret Emsali	0,00
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	70.026,75
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	5.270,73
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	20,90%
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	0,00
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	75.297,48
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	119.345,38
Hasılat Oranı	35,00%
Toplam Hasılat	3.485.605.686,94 ₺
Asgari Arsa Satışı Karşılığı (%35)	1.219.961.990,43 ₺
Geliştirilmiş Arsa Değeri	1.219.961.990,43 ₺
Arsa Toplam Bugünkü Değeri	1.219.961.990,43 ₺
Arsa m ² Birim Değeri	20.567,70 ₺



Dönemler	1	2	3	Toplam
	2025	2026	2027	
Satış Tam. Oranı (Konut)	0%	50%	50%	100,00%
Satılan m ²	0,00	42.016,05	28.010,70	
Fiyat Artışı	45%	60%	60%	
m ² Fiyatı	47.000,00 ₺	75.200,00 ₺	120.320,00 ₺	
Hasılat	0,00 ₺	2.633.005.800,00 ₺	4.212.809.280,00 ₺	6.845.815.080,00 ₺
Satış Tam. Oranı (Dükkan)	0%	50%	50%	100,00%
Satılan m ²	0,00	2.635,37	2.635,37	
Fiyat Artışı	45%	50%	50%	
m ² Fiyatı	65.000,00 ₺	104.000,00 ₺	166.400,00 ₺	
Hasılat	0,00 ₺	274.077.960,00 ₺	438.524.736,00 ₺	712.602.696,00 ₺
Net Nakit Akışı	0,00 ₺	2.907.083.760,00 ₺	4.651.334.016,00 ₺	7.558.417.776,00 ₺
İskonto Kts.	35,00%	35,00%	35,00%	
Net Bugünkü Değer	0,00 ₺	1.595.107.687,24 ₺	1.890.497.999,70 ₺	3.485.605.686,94 ₺

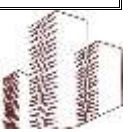
Hasılat Paylaşımı ve Bugünkü Değer Analizi

Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Halk GYO A.Ş. arasında 14.01.2022 tarih ve 02227 yevmiye numarası ile arsa karşılığı hasılat paylaşım sözleşmesi imzalanmış ve paylaşım oranları Haldız İnşaat Otomotiv Ticaret A.Ş. %65, Türkiye Halk Bankası A.Ş. %30 ve Halk GYO A.Ş. %5 olarak belirlenmiştir. Daha sonra 24.10.2024 tarihinde yapılan zeyilname ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. sözleşmeden doğan haklarını alarak ayrılmış ve yeni paylaşım oranı Haldız İnşaat Otomotiv Ticaret A.Ş. %80 ve Halk GYO A.Ş. %20 olacak şekilde yeniden belirlenmiştir.

Maliyet Yöntemi

NİTELİK	ALAN	BİRİM DEĞER	İNŞAAT SEVİYESİ	İNŞAAT SEVİYELİ BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER
ARSA	59.314,46 m ²	20.567,70 ₺/m ²	-	-	1.219.961.990,43 ₺
YAPI	119.345,38 m ²	25.000,00 ₺	54%	13.500,00 ₺	1.611.162.630,00 ₺
Toplam Değer					2.831.124.620,43 ₺
Yuvarlatılmış Toplam Değer					2.831.125.000,00 ₺

*Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” uyarınca, V. Sınıf (B) Grubu yapılar için belirlenen yaklaşık birim maliyet 35.600,-₺/m²'dir. Ancak, Bakanlık tarafından yayınlanan tebliğin 2025 yılına ilişkin birim maliyet Ocak ayında açıklandığı için, güncel piyasa koşullarıyla uyumlu hale getirilmesi amacıyla gerekli revizyon yapılmış olup, yapının malzeme kalitesi, işçilik düzeyi, ve bina alt yapı kalitesi gibi vb. özellikleri dikkate alındığında yapı maliyeti 25.000,-₺/m² olarak dikkate alınmıştır.



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

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

DÖVİZ BAZINDA DEĞER			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri (%100 İnşaat Seviyeli)	2.172.085.916,00 ₺	50.625.000,96 \$	42.963.874,11 €
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	2.831.125.000,00 ₺	65.985.283,90 \$	55.999.671,65 €
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	3.397.350.000,00 ₺	79.182.340,68 \$	67.199.605,98 €
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	3.485.605.686,94 ₺	81.239.323,88 \$	68.945.304,07 €
Merkez bankasının 25.12.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		42,0385 ₺	48,8189 ₺

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 26.12.2025 tarihinde 93 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme 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 BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---	--

