



DEĞERLEME RAPORU

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi
Tahılpazarı Mahallesi 12576 ada 3 parselde Konumlu

“Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir
Ziraat Bankası Binası” Vasıflı Taşınmazın
Piyasa ve Kira Değerinin Tespiti



YÜ. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOKİ İL KURULU BAŞKANLIĞI



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15



Faks: 0 (212) 669 07 56



e-posta: info@gedas.com.tr



e-imzalıdır



GEDAŞ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

YÜ. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İSTANBUL

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Kurum	: ZİRAAT GYO A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 14.10.2025 tarihli hizmet sözleşmemiz.
Gayrimenkulün Niteliği	ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI Bu rapor; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpazarı Mahallesi
Raporun Konusu	: 12576 ada 3 parselde yer alan “Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir Ziraat Bankası Binası” Vasıflı Taşınmazın Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır.
Değerleme Tarihi	: 17.12.2025
Rapor Tarih ve No	: 22.12.2025- 2025/14231 Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine
Tapu Bilgileri Özeti	ait Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpazarı Mahallesi 37 Pafta 12576 ada 3 parselde yer alan “Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir Ziraat Bankası Binası” Vasıflı Bina
İmar Durumu	: Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede; taşınmazın bulunduğu parsel “06.11.2023 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının: Anakent Merkezi Ticaret Alanı, Bitişik Nizam, 7 Kat olarak belirlenmiştir. Parselin imar durumunda son üç (3) yılda herhangi bir değişikliğin bulunmadığı beyan edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ); 310.380.000,00 TL
Takdir Edilen Değeri	: (Üçyüzonmilyon Üçyüzseksenbin Türk Lirası) SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL); 372.456.000,00 TL (Üçyüzyetmişikimilyon Dörtüyzellialtının Türk Lirası)

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Tarafından ZİRAAT GYO A.Ş. için hazırlanan iş bu değerleme raporumuz için aşağıdaki hususları beyan ederiz.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarın olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözet en yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktar ı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağı lı olmadığını
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

VARSAYIMLAR:

- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu Mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.

- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “evre Jeofizięi” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.



İçindekiler

İçindekiler	5
BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1.-Rapor Tarihi ve Numarası	8
1.2.-Rapor Türü	8
1.3.-Raporu Hazırlayanlar.....	9
1.4.-Değerleme Tarihi.....	9
1.5.-Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	9
1.6.-Raporun Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
1.7.-Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	10
BÖLÜM 2: ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	10
2.1.-Kuruluşun Ünvanı ve Adresi	10
2.2.-Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	11
2.3.-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	12
2.4.-İşin Kapsamı.....	12
BÖLÜM 3: GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
3.1.-Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb Dökümanlar Hakkında Bilgiler	13
3.1.1. -Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	13
3.1.2. -Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	14
3.1.3. – Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler	14
3.2.-Gayrimenkul İle İlgili Herhangi bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
3.3.-Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi	16
3.4. – Gayrimenkul İçin Alınmış Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb Dair Açıklamalar	16
3.5. – Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
3.6. – Gayrimenkul İle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ..	17
3.7. – Gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi	17
3.8. – Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı,	

adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	17
3.9. – Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
3.10.– Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası İle Bilgi	18
BÖLÜM 4: GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.1. -Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	18
4.2.-Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	28
4.3.-Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	51
4.4.- Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, İnşai ve Teknik Özellikleri	51
4.5.-Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	55
4.6.- Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu’nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	55
4.7.- Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi	55
BÖLÜM 5: KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	56
5.1.- Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	56
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni	57
5.1.2. Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	57
5.1.3. -Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar ...	64
5.1.4. -Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	65
5.2.- Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi	65
5.3.- Gelir – Kira Yaklaşımı Yöntemi	66
5.3.1.- Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar, Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	67
5.3.2.- Gelir Yaklaşımında Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	67
5.3.3.-Gelir Yaklaşımı(Direkt Kapitalizasyon Yöntemi) ile Ulaşılan Sonuç	67
5.4- Diğer Tespit ve Analizler	68
5.4.1- Takdir Edilen Kira Değerleri	68
5.4.2- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	68

5.4.3- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	69
5.4.4- Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	69
5.4.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	69
5.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	70
BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ.....	70
6.1.-Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler.....	70
6.2.-Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadığının Gerekçeleri.....	71
6.3.-Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş.....	71
6.4.-Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	72
6.5.- Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi	72
6.6.- Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi	72
6.7.- Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi .	72
6.8.- Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş.....	73
BÖLÜM 7: SONUÇ.....	75
7.1.-Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	75
7.2.-Nihai Değer Takdiri.....	75
EKLER.....	76

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1.-Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat GYO A.Ş. talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2025 tarihli sözleşme ile; Şirketimiz tarafından 22.12.2025 tarihinde, 2025/14231 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2.-Rapor Türü

Bu rapor; Ziraat GYO A.Ş. talebi üzerine, mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.” ait olan; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpazarı Mahallesi sınırları dahilinde, Kazım Özalp Caddesi’ne cepheli konumdaki, 37 pafta, 12576 ada, 3 numaralı parselde konumlu değerlemeye konu binanın rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk Lirası cinsinden, nakit veya karşılığı pazar değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 34.Madde 1.Fıkrasınra yer alan “Ortaklıklar aşağıda sayılan işlemler için, işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.” Ve 34.Madde 1.Fıkra (a) bendinde yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması,” hükmü, 34.Madde 1.Fıkra (g) bendinde yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti,” hükmüne binaen hazırlanan Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3.-Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu 407503 SPK Lisans Belge Nolu gayrimenkul değerleme uzmanı Çağrı GÜZEL tarafından hazırlanmış, 410157 SPK Lisans Belge Nolu Sorumlu Değerleme Uzmanı Ceyhun KALOĞLU tarafından kontrol edilmiş ve 404413 SPK Lisans Belge Nolu Sorumlu Değerleme Uzmanı Levent SARIGÖZ tarafından onaylanmıştır.

1.4.-Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanları tarafından, 14.10.2025 tarihinde çalışmalara başlanılmak suretiyle 22.12.2025 tarihi itibarıyla hazırlanmıştır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5.-Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6.-Raporun Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.7.-Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkul, 04.07.2025 tarihli ve 2025/08079 Rapor numarası ile değerlendirme raporuna konu edildiği ve rapor tarihi itibarıyla mülkiyetinin “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” ait olduğu ve “Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir Ziraat Bankası Binası” Vasıflı Taşınmazın 6. Normal Katının Kira Değeri tespiti yapıldığı; 6. Normal Katın Aylık Kira Değerinin (KDV Hariç); 70.000,00-TL ve Aylık Kira Değerinin (KDV Dahil); 82.600,00-TL olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

BÖLÜM 2: ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.-Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 11.04.1994 tarih ve 3508 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi’ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi iştiraki olarak kurulmuş, “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” şartlarını 1995 yılında yerine getirerek “Kurulca listeye alınan ilk şirket” olmuştur.

Halkalı Atakent Mahallesi, 221. Sokak, No:5 (Kanuni Sultan Süleyman Hastanesi karşısı) 34307 Halkalı – Küçükçekmece / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren firma hisselerinin %49’u T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na aittir. Bunun yanında TUÇEV %41, T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı %10 oranında hissedarlar arasındadır.

2.2.-Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu; Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye /İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Şirketin ilk büyük yatırımı; halen devam etmekte olan, ülkenin en önemli projelerinden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kuleleri Projesi'dir. Ziraat Kuleleri toplam 431 bin m2 inşaat alanı ile Ziraat Finans Grubuna yakışır yeni bir ofis binası ve dünyanın sayılı finans merkezlerinden olması hedeflenen merkezde yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlamayı hedeflemektedir.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Ünvanı	Grubu	Ortaklık Payı	Pay Miktarı (TL)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	%15,22	714.219.129
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	%65,84	3.090.371.040
Fiili Dolaşımdaki Pay	B	%18,94	889.029.831
Toplam		%100,00	4.693.620.000

"A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır."

2.3.-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, Ziraat GYO A.Ş. talebi üzerine mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” ait olan; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpazarı Mahallesi 12576 ada 3 numaralı parselde konumlu, “Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir Ziraat Bankası Binası” vasıflı taşınmazın kat bazlı kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerleme raporu, raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmış olup değerleme çalışmaları sırasında Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4.-İşin Kapsamı

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” na ait olan; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpazarı Mahallesi sınırları dahilinde, mahallinde Kazım Gökalp Caddesi’ne cepheli konumdaki, 37 pafta, 12576 ada, 3 numaralı parselde konumlu bina değerinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 34.Madde 1.Fıkra (g) bendinde yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti,” hükmüne binaen, 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 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3: GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.-Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb Dökümanlar Hakkında Bilgiler

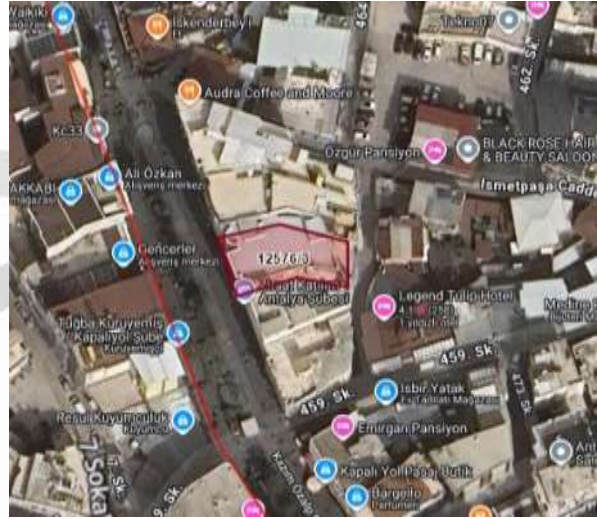
3.1.1. -Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya İl'inin, Muratpaşa İlçesi, Tahıl pazarı Mahallesi sınırları dahilinde, mahallinde Kazım Özalp Caddesi'ne cepheli konumdaki, 37 pafta, 12576 ada, 3 numaralı parselde Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir Ziraat Bankası Binası vasıflı taşınmazdır.

Taşınmazın cepheli olduğu Kazım Özalp Caddesi üzerindeki yapılar genellikle ticari amaçlı üretilmiştir. Bölgenin teknik altyapıları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Muratpaşa ilçesi merkezinin en merkezi konumunda yer alan taşınmaz, Şehrin ana arteri olan Yener Ulusoy Bulvarına direkt olarak 300 metre mesafededir. Gayrimenkulün ulaşım olanakları iyidir.

Taşınmazın yakın civarında Markantalya AVM, Muratpaşa Camii, Antalya Büyükşehir Belediyesi, Andızlı Mezarlığı ve Kaleiçi Mahallesi bulunmaktadır.



3.1.2. -Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İli	Antalya
İlçesi	Muratpaşa
Mahallesi	Tahılpazarı
Sokağı	-
Mevkii	Şarampol
Pafta No	37
Ada No	12576
Parsel No	3
Yüzölçümü	399,00 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI
Blok No	-
Katı	-
Bağımsız Bölüm No	-
Arsa Pay/Payda	1/1
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	Tam
Cilt / Sayfa No	7/605
Tarih / Yevmiye No	13-07-2020 / 27446

3.1.3. – Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler

Tapu Kayıt Belgesi;

24.10.2025 tarihinde web tapu sisteminden temin edilen belgeye göre; taşınmazın cins tashihi “Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir Ziraat Bankası Binası” olarak yapılmış olup mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” adına tescil edilmiştir.

Tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden temin edilen bilgi ve belgelere göre;

Yapı Ruhsatı Belgeleri;

Değerleme konusu taşınmazın Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan dosya incelemesinde 07.02.1991 tarih 04/09 nolu yapı ruhsatı bulunduğu belirlenmiştir. Söz konusu yapı ruhsatın tüm binayı kapsadığı belirlenmiştir.

Tutanak/Encümen Kararı Vb. Olumsuz Durum;

İlgili belediyeden yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir tutanak / encümen Kararı vb. olumsuz evraka rastlanmamıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

Değerleme konusu taşınmazın Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan dosya incelemesinde 11.02.1992 tarih 10/02 nolu yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu belirlenmiştir. Söz konusu yapı kullanma izin belgesi tüm binayı kapsamaktadır.

Mimari Proje;

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde tarafımıza incelenen arşiv dosyasında 07.02.1991 tarih 04/09 sayı ile onaylı mimari projesi görülmüştür. Taşınmaz cins tahsisli yapı olup kat irtifakı-kat mülkiyeti kurulmamıştır.

3.2.-Gayrimenkul İle İlgili Herhangi bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunan herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.3.-Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, mülkiyetinin 13.07.2020 tarih ve 27446 yevmiye ile Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması sebebiyle **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** adına tescil edildiği görülmektedir. İlgili tapu müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazın hukuki durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği bilgisi alınmıştır.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; taşınmazın bulunduğu parselin "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının: **Anakent Merkezi Ticaret Alanı, Bitişik Nizam, 7 Kat** olarak belirlenmiştir. Parselin imar durumunda son 3(üç) yılda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. – Gayrimenkul İçin Alınmış Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb Dair Açıklamalar

Muratpaşa Belediyesi tarafından tarafımıza verilen şifahi bilgilere göre; taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil zaptı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ruhsata aykırı yapılaşma sebebiyle; 32.maddesi gereği yıkım ya da 42.maddesi gereği para cezası kararı içeren encümen kararına rastlanılmamıştır.

3.5. – Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; taşınmazın bulunduğu parselin "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının: **Anakent Merkezi Ticaret Alanı, Bitişik Nizam, 7 Kat** olarak belirlenmiştir

Bölgede genel olarak aynı-yakın aks üzerinde **Ticaret Alanı** lejantına sahip parseller bulunmakta olup ana cadde üzeri parsellerin zemin katları işyeri normal katları ofis olarak kullanılan yapıların bulunduğu görülmüştür. Ayrıca bölgenin merkezi bir lokasyonda bulunması sebebiyle yakın çevresinde resmi kurum, eğitim tesisi ve vb. imar lejantına sahip parsellerde yer almaktadır.

3.6. – Gayrimenkul İle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.7. – Gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

Konu taşınmaz, ilgili mevzuat kapsamında, inşaatının yasal olarak tamamlandığının kanıtı olan yapı kullanma izin belgesine ve inşaatın başlangıcından, bitimine kadar yasal sınırlarını gösteren mimari projelere ve yapı ruhsatlarına sahiptir. Taşınmazın inşaatı yasal sürece uygun olarak tamamlanarak cins tashihi yapılmış ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

3.8. – Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul dosyası içerisinde denetim kuruluşu ve denetim bilgisi bulunmamaktadır. Ayrıca 29.06.2001 tarihinde kabul edilen 4708 sayılı yapı denetim kanunundan önce yapılması sebebiyle yapı denetim kanuna tabi değildir.

3.9. – Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz proje değerlendirme kapsamında değildir. Değerlemenin amacı rapora konu binanın piyasa değerinin ve bilgi vermek amacıyla takdir edilen piyasa ve kira değerinin belirlenmesidir.

3.10.– Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası İle Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait 04.12.2020 tarihli ve M2907E54A205F sayılı, C sınıfı enerji belgesi mevcuttur.

BÖLÜM 4: GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. -Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Antalya İli



Coğrafi Veriler

Antalya 36° K, 30° D koordinatlarında yer alır. Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri vardır. Güneyi, Akdeniz ile çevrelenmiştir. Antalya kıyılarının uzunluğu ~ 630 km'yi bulur. Yüz ölçümü 20.723 km² dir. Türkiye'nin nüfus bakımından beşinci, yüz ölçümü bakımından altıncı en büyük şehridir. Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiştir. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır. Antalya ili iklimi genel olarak Akdeniz iklimine girmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak ifade edilen iklim tipi diğer bir deyişle mutedil deniz ve sıcak deniz

iklim sınıfına girer, daha iç kesimlerde ise soğuk ve yarı-kara iklim tipi görülmektedir. Yazın ortalama sıcaklık 30-34 derece arasındadır. Ocak ayında ise sıcaklık ortalama 9-15 derece arasında değişir. Şehirde kar yağması ve don gibi meteorolojik olaylar hemen hemen hiç olmaz. İlde yıllık ortalama nispi nem %64 civarındadır. Antalya'nın kıyı bölgesinde yazlar hem uzun hem de sıcaktır. Kışlar dahi ılığa yakın serinlikte geçer. Yazın hiç görülmeyen yağmur, Aralık, Ocak ayları ile çok nadir olarak ilk ve sonbahar aylarında sağanak halinde yağar. Yılın ancak 40-50 günü kapalı ve yağışlıdır. Antalya, yılda ortalama 300 güneşli günü, 18.7 derece yıllık sıcaklık ortalaması ile yılın 12 ayı turizm hareketlerine açık, ender bölgelerden birisidir. Yılın en az dokuz ayı denize girilebilir. Bitki örtüsü ise Akdeniz ikliminin getirdiği maki adlı kısa ve her mevsim yeşil ağaçlardan oluşur.

Nüfus Verileri

Merkezi Antalya olan ilin 2024 sonu itibarıyla nüfusu 2.722.103'tür. Yüzölçümü 20.177 km² olup km²'ye 130 kişi düşmektedir. En kalabalık ilçesi 2021 yılı itibarıyla 591.895 kişiyle Kepez ilçesidir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe ise km² başına 5429 kişi ile Muratpaşa ilçesidir. 19 ilçe ve belediye bulunan Antalya'nın bu belediyelerinde toplam 914 mahalle bulunmaktadır.

Antalya ili, Antalya güneyinin şehrinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm olanaklarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanışlılığı, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (%10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (%11,9) altındaydı. İşe katılım bazındada (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumundaydı. İstihdam

edilenlerin %45'i hizmetler, %5'i sanayi, %50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

2013'ten önce nüfusun 1.000.081'i merkez il sınırları içinde 919.648'i ilçe sınırları içindeydi. Bu durumda il nüfusunun %52'si il ve ilçe merkezlerinde, %48'i ise köy ve beldelelerde yaşamaktaydı. Antalya 2016 yılı itibarıyla nüfus bakımından 81 il arasında 5. sıradadır. 2.328.555 kişilik Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 40.099 kişi artmış ve Türkiye nüfusunda Antalya payı 2,64'ten 2,92'ye yükselmiştir.

Antalya il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %97'sini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yükseköğretim mezunlarının toplam nüfusa oranı Antalya'da %7 dolaylarındadır Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Yıllara Göre Antalya Nüfusu

Yıl	Antalya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	2.722.103	1.370.170	1.351.933
2023	2.696.249	1.357.198	1.339.051
2022	2.688.004	1.351.702	1.336.302
2021	2.619.832	1.314.755	1.305.077
2020	2.548.308	1.281.943	1.266.365
2019	2.511.700	1.265.171	1.246.529
2018	2.426.356	1.222.086	1.204.270
2017	2.364.396	1.192.582	1.171.814
2016	2.328.555	1.174.936	1.153.619
2015	2.288.456	1.156.076	1.132.380
2014	2.222.562	1.122.997	1.099.565
2013	2.158.265	1.090.843	1.067.422
2012	2.092.537	1.058.070	1.034.467
2011	2.043.482	1.034.655	1.008.827
2010	1.978.333	1.001.908	976.425
2009	1.919.729	973.554	946.175
2008	1.859.275	942.262	917.013

Ekonomik Veriler

Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.

2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır. Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat

depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağılı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

Harcamalar yönünden değerlendirildiğinde, 2023 yıl genelinde özel tüketim bir önceki yıla göre ivme kaybetmekle birlikte yüzde 13,6 artış kaydederek milli gelir büyümesine 9,5 puan ile en fazla katkı sağlayan bileşen olmaya devam etmiştir. Sabit sermaye yatırımları ve kamu tüketimi sırasıyla yüzde 8,4 ve yüzde 2,4 oranlarında artarken bu unsurların büyümeye katkıları ise sırasıyla 2,0 puan ve 0,3 puan olmuştur. Bu dönemde net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı negatif 3,1 puan olmuştur.

Türkiye 2025 yılı ekonomi gündemindeki önemli maddeler:

- TL'deki değer kaybı
- Artan enflasyon ve işsizlik oranları
- Gayrimenkul Piyasasında yaşanan durgunluk
- Faiz oranlarında artış sonrası ipotekli gayrimenkul satışlarındaki düşüş
- Fed'in para politikasında sıkılaşma
- Avrupa Merkez Bankası'nın (AMB) parasal genişleme politikası
- Emtia fiyatlarında artış
- Yatırım teşvikleri
- Tüketim mallarında artan vergiler
- Merkez Bankası müdahaleleri ve Merkez Bankası üzerindeki siyasi baskı üzerine devam eden tartışmalar
- ABD ekonomisinin global piyasa etkileri

Turizm Veriler

Antalya, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır.

Türk turizminde, İstanbul ile en çok turist çeken şehir olan Antalya'da yılın her döneminde turizm olanakları ve tesisler bulunmasına rağmen, turizm bölgeleri özellikle yaz aylarında daha yoğundur.

Antalya'da kültür turizmi başta olmak üzere deniz, spor, sağlık, kış, kongre, yayla, mağara, kamp ve inanç turizmi yapılabilmektedir. Bu turizm çeşitlerine yönelik çeşitli tesisler de bulunmaktadır. 2017 yılı turizm istatistiklerine göre Antalya, dünyada en çok ziyaret edilen yirmi dokuzuncu şehir durumundadır. Antalya iline 2017 yılında 10.486.191 turist gelmiştir. Pandemi nedeniyle 2021 yılında düşüş yaşayan ve yalnızca 9 milyon turist ağırlayan Antalya, 2022 yılında yalnızca Ocak - Kasım döneminde 13 milyon turist ağırladı. 2022 yılındaki bu sayı tüm zamanlarından en iyi 2. turist sayısı anlamına geliyor. En iyi yıl ise 2019 yılıydı ve Antalya o sene 15,5 milyon turist ağırlamıştı. 2015 yılının son aylarında Türkiye ile Rusya arasında yaşanan uçak krizi sonrası Rusya'nın Türkiye'ye karşı yaptırımlar uygulaması, tatil için Türkiye'yi tercih eden Rusya vatandaşlarının sayısında büyük bir düşüşe neden olmuş ve Türkiye'deki turizm etkinliklerini daraltmıştır.

Türkiye'de "turizmin başkenti" olarak nitelendirilen Antalya, birbirinden farklı kategorilerde birçok otele ev sahipliği yapmaktadır. Şehirde özellikle 5 yıldızlı otellerin fazlalığı dikkat çekmektedir. 2017 verilerine göre, Antalya'da 405 adet 5 yıldızlı otel bulunur ve bu otellerde yaklaşık 352.000 adet yatak bulunmaktadır.

Antalya'da kültür turizmi ağırlıklı olarak, batıdaki Kaş'tan doğudaki Gazipaşa'ya kadar uzanan kıyı şeridinin çeşitli bölgelerinde yapılmaktadır. Bu bölgede, onlarca antik kent, tarihî yapı, cami ve kilise bulunmaktadır. Antalya'da deniz turizmi de yine kıyı şeridi boyunca

yapılmaktadır. Bu bölgede kıyı turizminin yanı sıra deniz turları da düzenlenmektedir. Deniz turizminin en bilinen noktaları Kleopatra, Konyaaltı ve Lara plajlarıdır.

Spor turizmi bakımından Antalya, pek çok popüler spor dalına ev sahipliği yapmaktadır. Başta futbol, tenis ve golf olmak üzere her yıl yüzlerce sporcu ve takım Antalya'yı tercih etmektedir. Antalya, bu sporlar için gerekli tesislere sahip olmasının yanı sıra, sporcular ve yetkililer için düzenlenen seminerlere de ev sahipliği yapmaktadır. Antalya, 2009-2010 döneminde judo, halter, eskrim, voleybol, badminton ve benzeri pek çok alanda 39'u uluslararası, 66'sı ulusal, 27'si millî takım kampı ve 45'i kurs ve seminer olmak üzere toplam 177 etkinliğe ev sahipliği yapmıştır. Antalya 2003-2008 yılları arasında Dünya Ralli Şampiyonası'na da ev sahipliği yapmıştır.

Antalya, yaz turizmiyle öne çıksa da kış turizminde ülkenin önde gelen illerindendir. Antalya'daki Saklıkent Kayak Merkezi ile Alanya'daki Akdağ Kış Sporları Turizm Merkezi, kış turizminde kenti öne çıkaran başlıca tesislerdir.

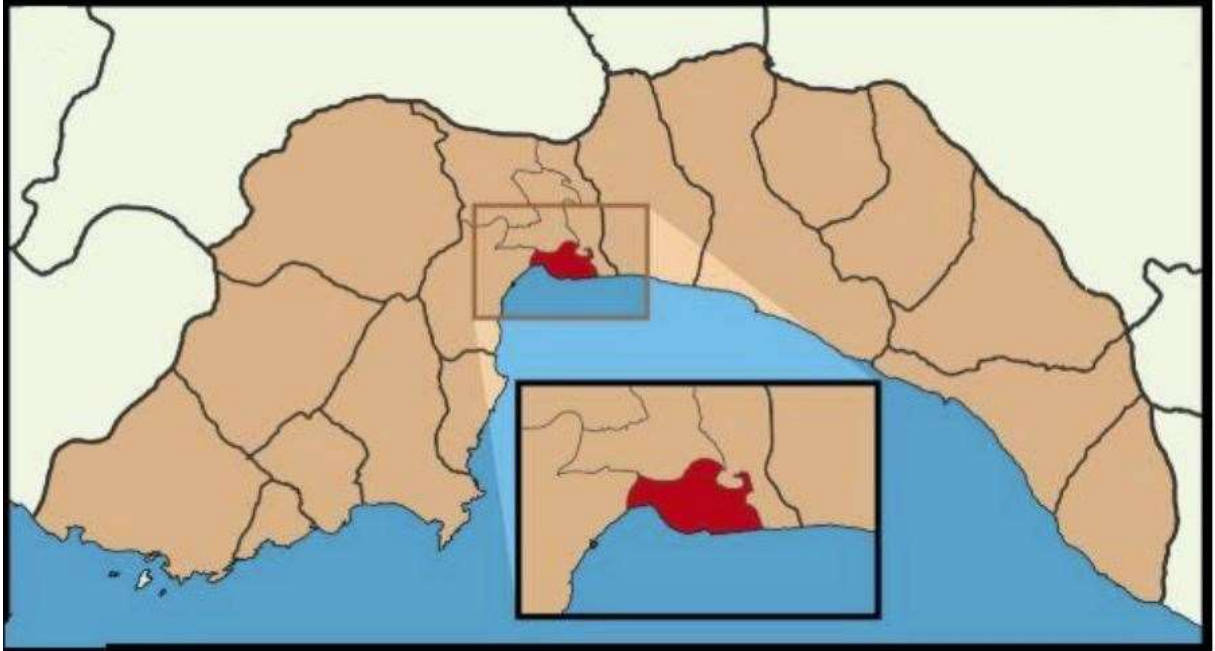
Antalya; ulaşımın kolaylığı, ulaşım olanaklarının çeşitliliği, çok sayıda turizm ve dinlenme imkânı sunması ve toplamda 106.000 koltuğu aşan kapasitesiyle, dünyanın dört bir yanından gelecek konuklar için önemli toplantıların yapılabileceği olanaklara sahiptir.

2016 yılında Antalya'da düzenlenen "Çiçek ve Çocuk" temalı Expo 2016 Antalya organizasyonu ile kent, fuar turizmiyle de tanışmıştır.

Antalya hem denize hem de yüksek dağlara sahip dar bir coğrafyada yer aldığından, yayla turizmi Finike'den Alanya'ya kadar uzanan yüksek kesimlerde yapılabilmektedir. Ayrıca Ayrıca Toros Dağları'nın eteğinde yer alan Antalya'daki dağlar, yapısal olarak genellikle kireç taşlarından (kalkerlerden) oluşmaktadır. İldeki mağaraların büyük çoğunluğu bu kireç taşı oluşumları içinde yer almaktadır. Antalya'da yaklaşık 500 mağara tespit edilmiş olup, bunlardan 3'ü turizme açılmış, 28'i ise turizme açılmayı bekleyen ya da yerel olanaklarla açılmış mağaralardır ve bu nedenle bölgede mağara turizmi yapılabilmektedir.

Antalya'da inanç turizmi gelişme gösteren bir alandır. Antalya'da, özellikle Selçuklu döneminden kalma pek çok cami bulunmaktadır. Bu camiler arasında Murat Paşa Camii ve Yivli Minare Camii en çok bilinenlerdendir. Antalya'nın batısındaki Demre ilçesinde Noel Baba Kilisesi, doğusundaki Alanya ilçesinde ise 1400 yıllık Aya Yorgi Kilisesi bulunmaktadır. Bunun dışında, Serik ilçesine bağlı turizm merkezi Belek'te, 2004 yılında özel bir girişimle Dinler Bahçesi adlı bir ibadethane kompleksi açılmıştır. Kudüs'ten sonra üç dinin bir araya geldiği ikinci nokta olan bu bahçede, Hristiyanlık, İslam ve Musevilik'e ait ibadethaneler yer almaktadır.

Muratpaşa İlçesi;



Muratpaşa Türkiye'nin güneybatı Akdeniz bölgesinde olup 30-31 derece boylamlar ve 36-37 Derece enlemler arasında bulunmaktadır. Muratpaşa, Doğuda Aksu ilçesi, Kuzeyde Kepez ilçesi, Batıda Konyaaltı ilçesi, Güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Muratpaşa ilçe merkezi Akdeniz kıyısında 8804 hektarlık alana yerleşmiştir. İlçe mülki alanı 92 km² 'dir.

İlçenin toplam olarak 20 km. sahil kıyı şeridi vardır. İlçede Akdeniz iklimi hüküm sürdüğünden yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İklimle bağlantılı olarak ovalardaki bitkiler yazları genellikle kurur. Dağlar sıcağa dayanıklı maki, çam ve diğer bitki örtüleri ile kaplıdır. Kaynağını Saklıkent ve Kırkgöz'den alan Muratpaşa'nın içme suyu oldukça kalitelidir. Muratpaşa, Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde alt kademe belediyesi iken 5747 sayılı Kanunla Muratpaşa İlçesi kurulmuştur. İlçe Belediyesi 56 mahalleden oluşmaktadır. İlçe sınırları içinde belde, köy, oba, mezra gibi yerleşim yerleri yoktur. Muratpaşa ilçe merkezi ve diğer yerleşim birimlerinde çalışma hayatı hareketli olup mevsimlere göre çeşitlilik göstermektedir. Özellikle yaz aylarında turizm sezonu açılması nedeniyle nüfus artmakta ve ekonomi hareketlenmektedir. Dışarıdan sezonda yoğun bir şekilde ilçeye iç göç akın etmektedirler. Yaz aylarında bu hareketlilik yerini turizme yönelik sektörlere bırakmaktadır. İlçe önemli bir turizm potansiyeline sahip olmakla birlikte bu sektör yeterince gelişmiştir. İlçede 5 yıldızlı 7 otel, 1-4 yıldızlı 35 otel, 4 pansiyon, 1 apart otel, 11 özel Konaklama Tesisleri Lara bölgesinde bulunmaktadır. Yıldızlarına göre Kültür ve Turizm Bakanlığı belgeli oteller ile pansiyon, apart otel ve özel konaklama tesislerinin toplam yatak sayısı 15.543'ü bulmaktadır. Belediye belgeli tesislerin envanter çalışmaları devam etmektedir. Karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Antalya havalimanı uluslararası hava trafiğine açıktır. İlçe önemli bir turizm potansiyeline sahip olmakla birlikte bu sektör yeterince gelişmiştir. ADNKS sonuçlarına göre ilçenin 2024 yılsonu nüfusu 509.444 kişidir.

4.2.-Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Son Durumu;

Dünya Ekonomisi;

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

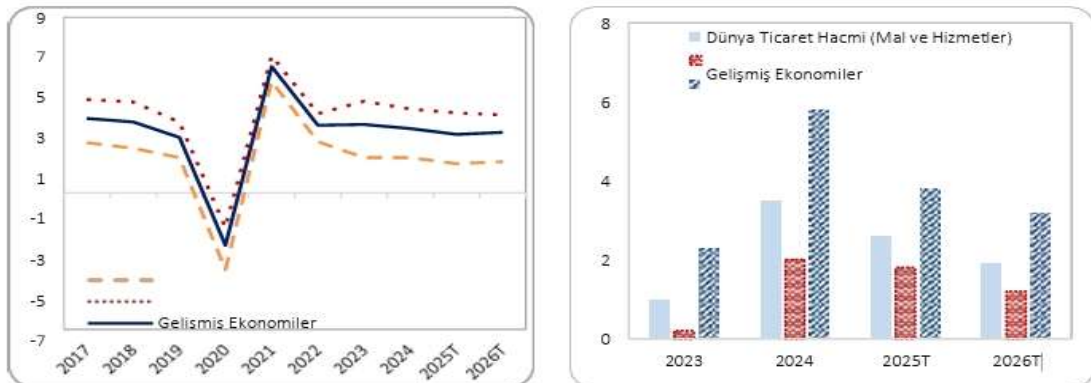
küresel enflasyona karşı alınan tedbirlerle belirli kazanımlar sağlanmışken fiyat artışlarındaki düşüş süreci son dönemde yavaş seyretmektedir. Mal fiyatları artış hızındaki belirgin düşüşler manşet enflasyonun gerilemesine yardımcı olurken hizmet fiyatları artış hızı ortalama enflasyonun üzerinde kalmaya 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.

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

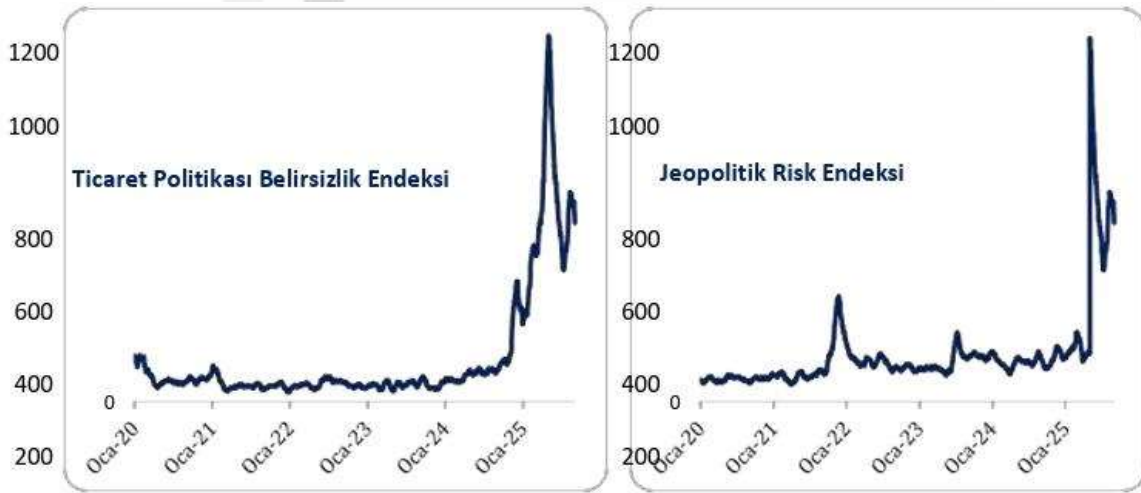


Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin

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: 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 ülkelere 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 Ekonomisi;

Küresel ölçekte devam eden enflasyonla mücadele politikalarının etkisiyle dış talebin zayıf seyrettiği, jeopolitik gerilimlerin sürdüğü ve finansal koşulların nispeten sıkı seyrettiği 2024 yılında, Türkiye ekonomisi dezenflasyon sürecine uyumlu şekilde büyümesini sürdürmüştür. Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikaları ile 2024 yılı Haziran ayından itibaren fiyatlar genel seviyesindeki artış hızı yavaşlamaya başlamıştır. 2023 yılında yaşanan deprem felaketinin yol açtığı hasarın giderilmesine yönelik uygulanan tedbirlere ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetlerine 2024 yılında da devam edilmiştir. Böylece 2024 yılı boyunca inşaat yatırımları güçlü seyretmiş ve sabit sermaye yatırımları bir önceki yıla kıyasla ivme kaybetmesine rağmen artış eğilimini sürdürmüştür. Yılın ikinci yarısında sıkı para ve maliye politikası uygulamalarının kararlılıkla devam etmesiyle birlikte özel tüketimin artış hızı azalmış ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmeyle dezenflasyon süreci desteklenmiştir. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2024 yılında küresel ve bölgesel ölçekte artan belirsizliklerle birlikte devam eden zayıf dış talep koşulları ve finansal sıkılaşmaya rağmen dayanıklılığını koruyarak yılın tamamında yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmiştir.

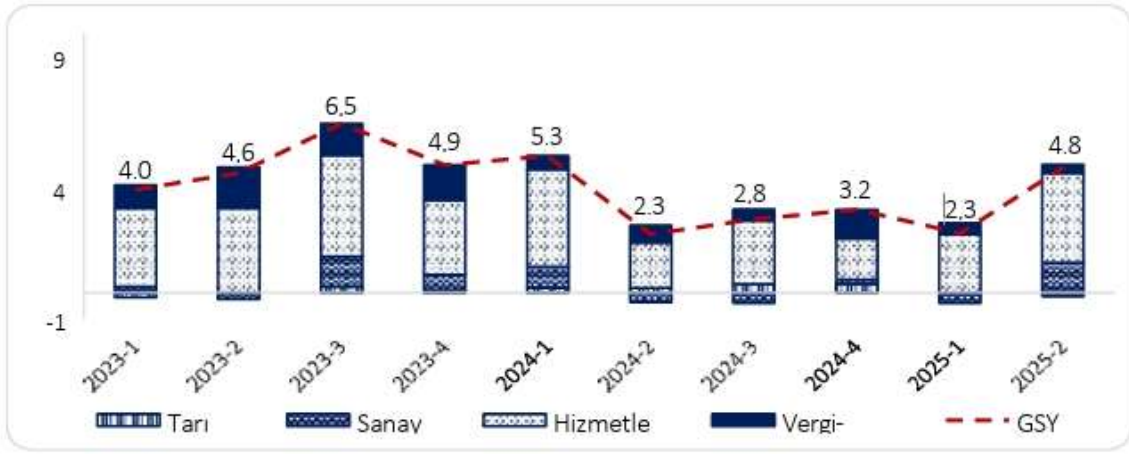
2024 yılında milli gelir iktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2024 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 0,2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

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

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

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

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



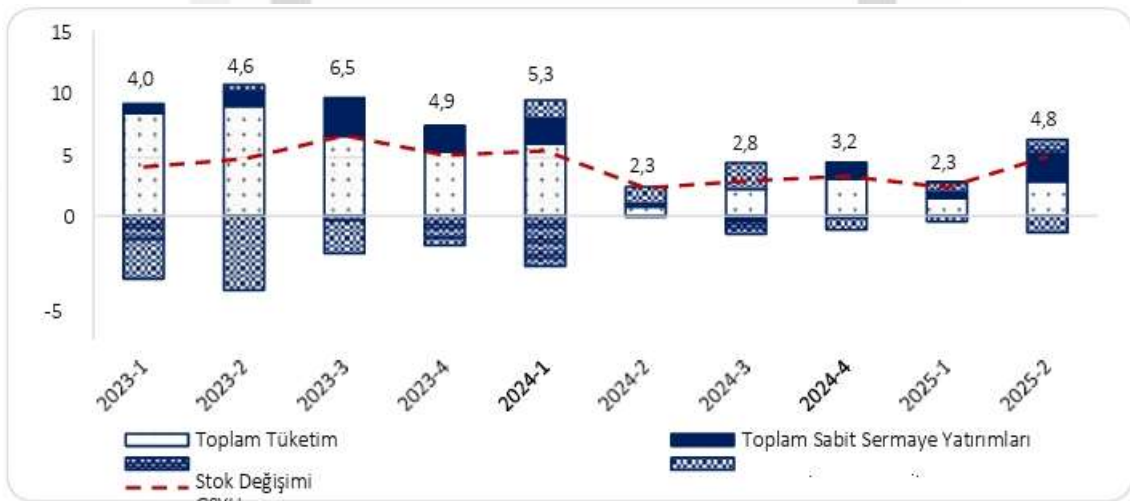
Grafik: Üretim Yoluyla GSYH Büyümesi ve Sektörel Katkılar (Yüzde) Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

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, hane halkı harcamalarındaki dirençli seyrin sürdüğüne işaret etmiştir. Sabit sermaye yatırımları yüzde 2,7 oranında artarak büyümeye 0,7 puan katkı sağlarken bu gelişmede özellikle inşaat yatırımlarındaki toparlanma etkili olmuştur. Kamu tüketimi ise yüzde 0,8’lik düşüşle büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Bu dönemde net mal ve hizmet ihracatı 1,0 puanlık pozitif katkısıyla dış talebin büyümeye destek verdiği bir kompozisyon ortaya koymuştur.

2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeye sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde 0,4 oranında azalmış ve büyümeye 0,1 puanlık negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları, inşaat sektöründeki hareketliliğin etkisiyle yüzde 3,7 oranında artış göstermiş ve büyümeye 1,0 puan katkı yapmıştır. Son beş çeyrekte büyümeye negatif etkide bulunan net mal ve hizmet ihracatının 2024 yılı ilk yarısında ise katkısı pozitif 1,4 puan olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının ikinci yarısında ise özel tüketim, ilk yarıya kıyasla bir miktar ivme kaybetmiş, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,0 oranında artarak büyümeye 2,7 puan katkı sunmuştur. Kamu tüketimi aynı dönemde yüzde 1,1 oranında azalarak ekonomik büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat yatırımlarının yüzde 9,6'lık güçlü büyümesiyle birlikte yüzde 1,8 oranında artmış ve büyümeye 0,4 puanlık katkıda bulunmuştur.

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

çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir. İkinci çeyrek itibarıyla makine-teçhizat yatırımları da yüzde 9,3 oranında belirgin bir artış kaydetmiştir. Toplam yurt içi talep büyümeye 6,2 puan katkı sağlarken ana ihracat pazarlarında süregelen zayıf dış talep koşulları ve küresel ölçekte artan korumacılık politikalarının etkisiyle net mal ve hizmet ihracatının büyümeye 1,4 puan negatif etkide bulunduğu görülmüştür. Bu çerçevede, yılın ikinci çeyreğinde yıllık GSYH artışı yüzde 4,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılının ikinci yarısına yönelik tahminler, büyümenin dengeli bir görünüm sergileyeceğine işaret etmektedir. Sıkı parasal ve mali duruşun etkisiyle, iç talebin daha ılımlı bir patikada seyretmesi beklenirken, kamu harcamalarının büyümeyi destekleyici yöndeki katkısının sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Dış talep tarafında ise, artan jeopolitik belirsizlikler ve küresel ticaret politikalarındaki kısıtlayıcı eğilimlerin, ihracatın büyümeye olan katkısını sınırlandırmaya devam etmesi beklenmektedir. Bu doğrultuda, yılın ikinci yarısında ekonomik büyümenin önceki yıla kıyasla daha dengeli bir yapıda sürmesi, 2025 yılı genelinde ise yüzde 3,3 seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.



Grafik: 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.

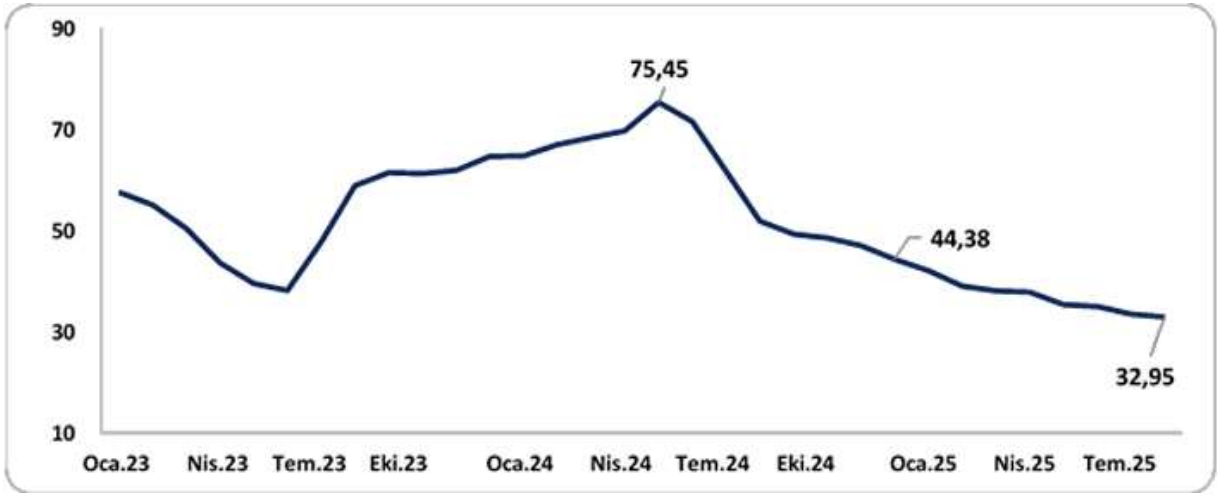
Parasal koşullardaki sıkılaşmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatta 165 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: 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 ticarette 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, makro-ihtiyati 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 kırıma bakıldığında en fazla artışın ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartı alacak bakiyelerinde gerçekleştiği görülmüştür. Son dönemde yaşanan bu artışa bağlı olarak BDDK, 2024 Eylül ve 2025 Temmuz aylarında, dönem borcu kısmen ya da tamamen ödenmemiş ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartlarına yeniden yapılandırma imkânı getirmiştir. Yapılandırma düzenlemesinin ilerleyen süreçte, tahsili geciken ihtiyaç kredileri ve bireysel kredi kartlarının banka bilançolarının aktif kalitesine yönelik oluşturacağı riski azaltması beklenmektedir. Buna ilaveten ayrılan yüksek karşılık oranları ve bankaların güçlü sermaye yapısı finansal piyasalar açısından riskleri sınırlandırmaktadır. BDDK'nın, Sermaye

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

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

Bankacılık sektörünün likidite göstergeleri, yabancı para pozisyonu ve kaldıraç oranı da sürdürülebilir seviyelerde seyretmekte olup Basel standartlarına uyumlu likidite karşılama oranı yükümlülüğü tüm bankalar tarafından yerine getirilmektedir. Ayrıca bankacılık sisteminin likidite dayanıklılığını artırmada önemli bir adım olan net istikrarlı fonlama oranı uygulaması, sektördeki likidite riskine karşı ilave güvence sağlamıştır. Finansal istikrarın güçlenmesiyle Şubat 2025 itibarıyla 244 baz puana kadar düşen Türkiye'nin kredi risk primi (CDS), küresel ticarete artan gerilimlerin ve yurt içi gelişmelerin etkisiyle Nisan ayında 378 puan

seviyelerinde seyretmiş, devam eden dönemde kaydedilen olumlu gelişmelerle 270 baz puan seviyesinin altına gerilemiştir.

Pay senedi piyasalarında, yılın ilk sekiz ayında yabancı yatırımcı ilgisi geçen yılın aynı dönemine göre toparlanma kaydetmiş ve toplam 1.950 milyon dolar düzeyinde yabancı yatırım girişi olmuştur. Söz konusu dönemde yerli yatırımcı ilgisi ılımlı düzeylerde gerçekleşerek 2025 yılı Ağustos ayı itibarıyla yerli yatırımcı sayısı 6 milyonun üzerinde kaydedilmiştir. BİST 100 Endeksinde ise yılın ilk çeyreğinde 11 bin seviyesine yaklaşılırken ilerleyen dönemlerde küresel piyasalarda yaşanan belirsizliklerin risk iştahını düşürmesine paralel olarak aşağı yönlü hareketler görülmüştür. Buna karşın enflasyonun ve faiz oranlarının gerileyeceği beklentisiyle Endekste tekrar 11 bin puan seviyelerinde yukarı yönlü seyir sürmektedir. Pay senedi piyasalarının arz tarafında ise firmaların özkaynak finansmanını yılın ilk iki ayında gerçekleştirdikleri gözlenmiştir. 2025 yılının ilk altı ayı itibarıyla yapılan 12 adet halka arzın toplam büyüklüğü 28,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Uluslararası karşılaştırmalarda, Türkiye'nin borçluluk göstergeleri düşük seviyelerde seyretmeye devam etmektedir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) verilerine göre, 2024 yılında kamu borcunun milli gelire oranı bir önceki yıla kıyasla 4,8 puan gerileyerek yüzde 24,8 olmuştur. Bu seviye, gelişmekte olan ülkelerin yüzde 70,5'lik ve gelişmiş ülkelerin yüzde 104,7'lik ortalamalarının oldukça altındadır. Benzer şekilde hane halkı borçluluğu da uluslararası ortalamaların belirgin biçimde altındadır. 2024 yılında Türkiye'de hane halkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 1,2 puan düşerek yüzde 9,7'ye gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ortalaması yüzde 46,6, gelişmiş ülkelerin ortalaması ise yüzde 67,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de reel sektör borcunun GSYH'ya oranı da gelişmekte olan ülke ortalamalarının belirgin şekilde altında seyretmiştir. Nitekim 2024 yılı sonunda söz konusu oran, 2023 yılına göre 8,5 puan azalarak yüzde 38,5'e gerilemiştir. Aynı dönemde Çin hariç gelişmekte olan

lkelerde 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 artıta 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 gerekleeceğı 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 erevede, 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.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır.

2025 yılı ilk beş aylık toplam satışlar 584.170 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılı aynı dönemine göre %25,4 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 88.606 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,7'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 174.055 adet, ikinci el satışlar ise 410.115 adet olarak kayıtlara geçmiştir. Yılın ilk beş ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğinin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi nedenler sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk beş ayında aldığı konut adedi 7.789 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan, yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen

değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatların yüksekliği görülebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır. Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımları için ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre yüzde 20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancı alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir. Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir.

TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir. Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir.

TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir. Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte

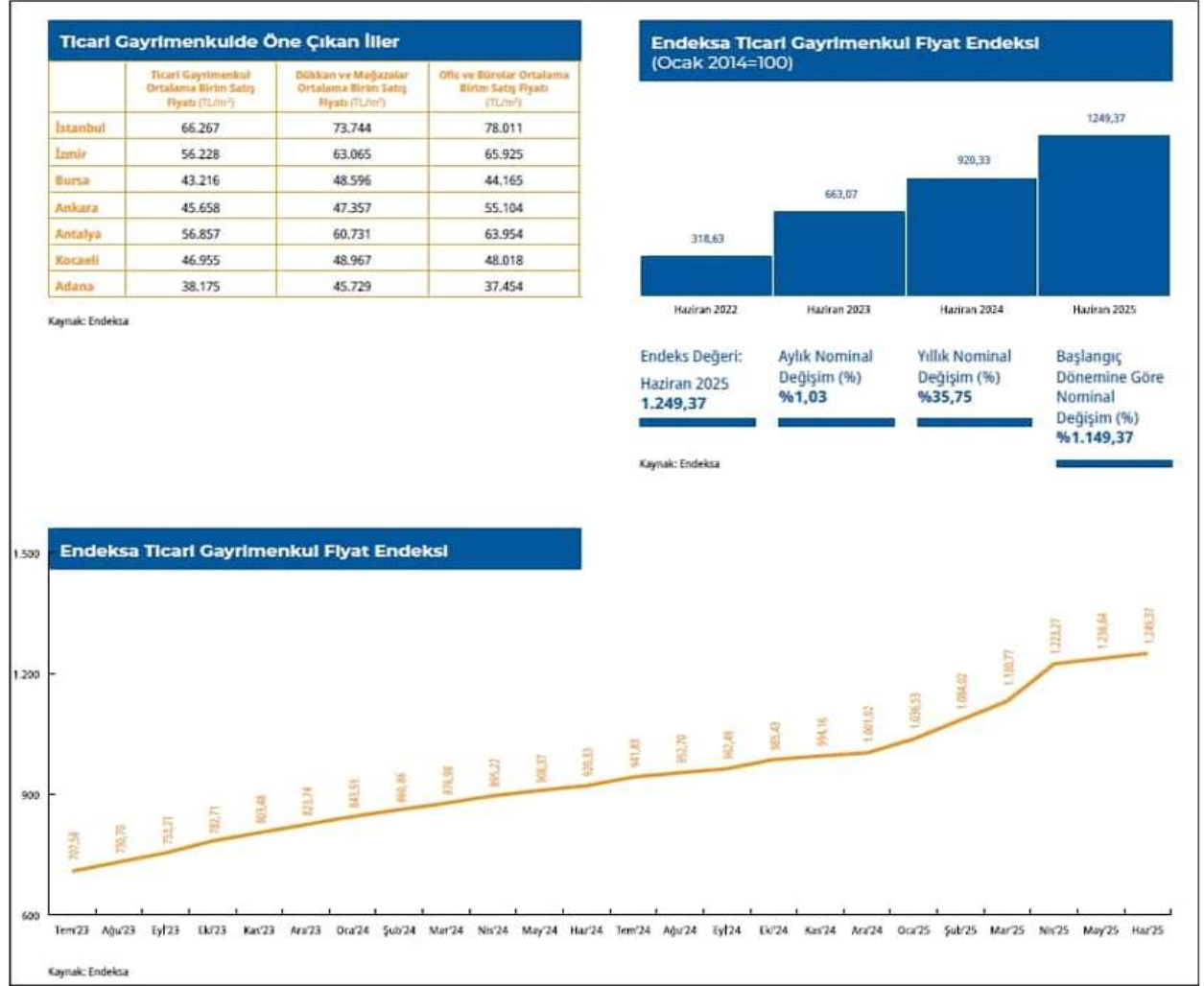
geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre; inşaat maliyet endeksi 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,88 artmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %22,4 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09 artarken; işçilik endeksi %0,52 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,81; işçilik endeksi %31,39 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. Çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüzölçüm %24,7 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriye bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %28, daire sayısı %25,8 ve yüzölçüm %31 azalmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 adet civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. İlk yarıda dikkat edilmesi gereken bir diğer nokta da kış mevsimi olması nedeniyle yeni inşaat başlama eğiliminin düşük olmasıdır.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Haziran sonu itibariyle 1249,37 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 329,03 puan artış gösterirken, aylık 12,72 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 307,54 puanlık bir artış yaşandı.

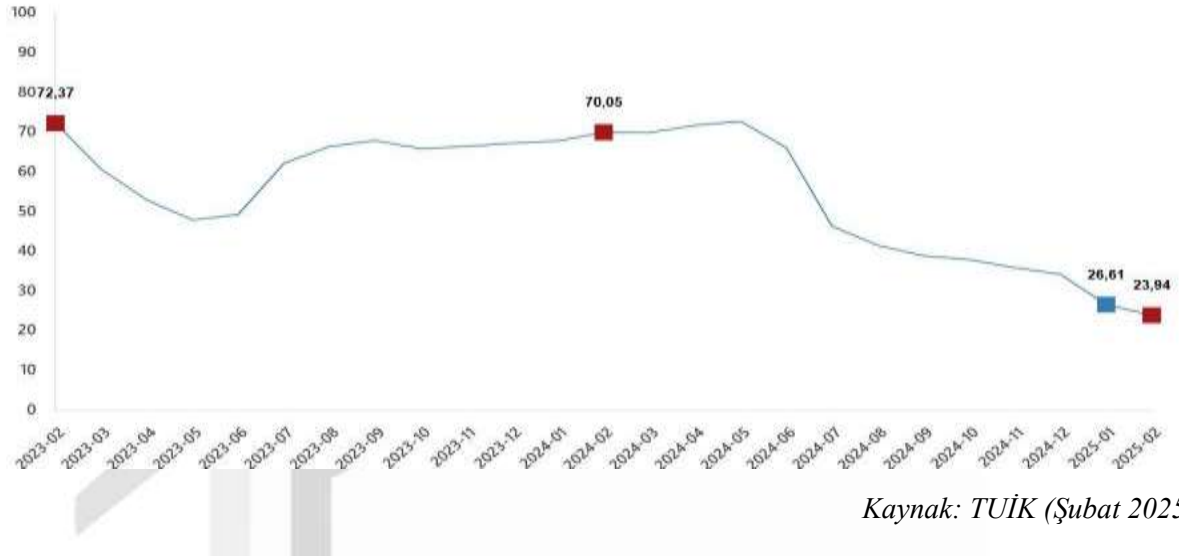


İnşaat Maliyet Endeksi;

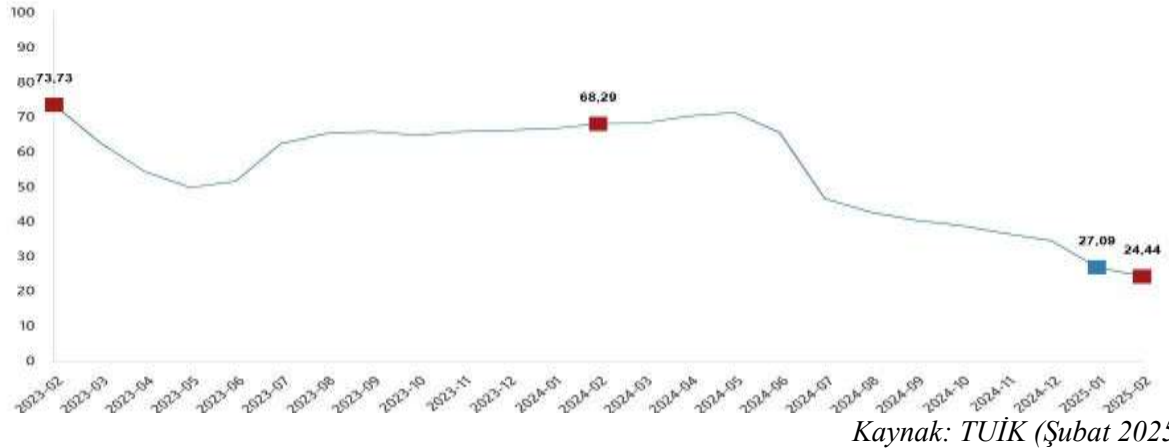
İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 arttı, işçilik endeksi %0,02 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49 arttı, işçilik endeksi %32,38 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,13 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,44 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,97 arttı, işçilik endeksi %0,23 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,43 arttı, işçilik endeksi %31,68 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Şubat 2025



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Şubat 2025



4.3.-Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler bulunmamaktadır.

4.4.- Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, İnşai ve Teknik Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya İl'inin, Muratpaşa İlçesi, Tahıl pazarı Mahallesi sınırları dahilinde, Kazım Özalp Caddesi'ne cepheli konumdaki, 37 pafta, 12576 ada, 3

numaralı parselde yer alan, “Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir Ziraat Bankası Binası” nitelikli ana gayrimenkuldür. Taşınmazın konum teyidi Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde incelenen imar paftasından yapılabilmektedir.

Yerinde yapılan incelemelerimizde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

- Konu taşınmaz betonarme karkas tarzında, bitişik nizamda, 4/B yapı sınıfında bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşan 8 katlı tek blok olarak inşa edilmiştir. Taşınmaz mimari projesine göre; bodrum katta 405 m2 alanlı olup kasa, kiralık kasa, su deposu, bay-bayan wc, para sayım ofisi, çay ocağı, sığınak, kazan dairesi, trafo odası, jeneratör odası hacimlerinden, zemin katta 378 m2 alanlı olup müşteri holü, servis holü, wc mahalleri, garaj, ve bina girişi hacimleri olarak projelendirilmiş fakat mahallen, 2 adet bina girişi, 1. Girişi Banka şubesi giriş, 2. Giriş ise aynı cephede kuzey yönde 6. Katta konumlu lokal girişi, banka gişe bölümleri, cam malzemeden mamul kapalı ofis kullanımları, hacimlerinden, 1.kattta (281 m2) projesine göre tek bir mahalden mahalinde ise; müşteri ilişkiler bölümlerinden, cam malzeme ile kapatılan müdür ofisi, mutfak, wc bölümlerinden ve zemin kat ve 1. Normal katı birbirine bağlayan proje harici oluşturulmuş iç merdiven mahallerinden ve brüt alana dahil edilmeyen 111 m2 alanlı açık teras bölümü, 2.katta 338 m2 alanlı olup projesine göre wc bölümleri, müdür odası, 2 ayrı ofis odası ve hol mahallerinden, 3.katta 345 m2 alanlı olup bölge müdürü odası, wc bölümleri, sekreter, açık büro mahallerinden hacimlerinden, 4.katta 345 m2 alanlı olup açık büro, wc bölümleri ve 4 ayrı ofis odasından, 5.katta 345 m2 alanlı olup açık büro, wc bölümleri ve 6 ayrı odadan, 6.katta 345 m2 alanlı olup yemekhane, mutfak, bulaşık alanı, depolar, wc hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz brüt toplam 2782 m2 alana sahiptir. Taşınmaz içerisinde 3 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Taşınmaz konum, toplam kat ve alan olarak projesi ile uyumlu olup, iç

kullanım alanlarında kullanıma yönelik projesi hilafı değişiklikler bulunduğu görülmüştür.

Söz konusu iç kullanım alanı değişiklikleri alansal bir farklılığa neden olmamıştır.

Kat No	Yasal ve Mevcut Alanı (m ²)	Kullanım Şekli
BODRUM	405	SİĞİNAK
ZEMİN	378	BANKA ŞUBESİ
1.KAT	281	BANKA ŞUBESİ
2.KAT	338	BOŞ
3.KAT	345	ÖZEL İSG KURUMU
4.KAT	345	ÖZEL İSG KURUMU
5.KAT	345	ÖZEL İSG KURUMU
6.KAT	345	LOKAL
TOPLAM	2.782,00	

Bina Özellikleri

Yapı Cinsi	Betonarme Karkas		
Yapı Nizamı	Bitişik Nizam		
Yapı Kullanım Alanı	2.782,00		
Yapı Yaşı	33		
Yapının Kat Adedi	8: (1 Bodrum + Zemin + 6 Normal Kat)		
Yapının Fiziksel Kondisyonu	Orta Bakımlı		
Yapının Dış Cephe Kaplaması	Normal Dış Cephe Boyası		
Çatı Tipi	Teras		
Yapının Tesisatları			
Elektrik	Isıtma Sistemi	Su	Kanalizasyon
Şebeke	Klima	Şebeke	Şebeke
Fiberoptik	İklimlendirme	Asansör	Doğalgaz
Şebeke	-	Mevcut	-
Yangın Merdiveni	Yangın Söndürme Sistemi	Kamera Sistemi	Jeneratör
Mevcut	Yangın Tüpü – Yangın Dolabı	Mevcut	Mevcut

- **İnşai Özellikleri:** Bina dış cephesi batı cephe cam giydirme, doğu cephede ise sıva üzeri dış cephe boyası ile kaplıdır. İç mekanlarda ise merdivenlerin mermer kaplama, genel kullanım alanlarının zeminlerinin ise seramik kaplı olduğu görülmüştür. Ekspertiz tarihi itibarıyla bodrum kat, zemin ve 1. Katın Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından kullanıldığı görülmüş olup duvarlar alçı üzeri saten boyalı, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Taşınmazın 3. Kat, 4. Kat ve 5. Katının kiracısı olan özel iş güvenliği kurumu tarafından derslik ve ofis hacimleri olarak kullanıldığı, 6. Katının ise ziraat bankası emeklileri lokali olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın bodrum katı ve 2. Normal katı ise boş vaziyettedir.

Olumlu Faktörler

- Merkezi konumda yer alması,
- Cins tashihiinin yapılmış olması,
- Ulaşım imkanlarının kolay olması,
- Şehrin en yoğun yaya trafiğine sahip caddesi üzerinde yer alması,
- Bölgedeki teknik altyapıların tam olması,
- Yapı kullanım izin belgesinin olması.

Olumsuz Faktörler

- Bölgede otopark problemi olması,
- Kullanım nitelikleri nedeniyle bölgede tercih edilebilirliği düşük olması,
- Taşınmazların bir bütün olarak kullanılıyor olması nedeni ile alıcı kitlesinin kısıtlı olması,
- 2. normal katın bakım ihtiyacının bulunuyor olması.

4.5.-Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz üzerinde bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşan 8 katlı bina bulunmaktadır. Söz konusu binanın resmi evrakları ile uyumsuzluğu bulunmamaktadır. Kullanıma yönelik iç hacimlerde değişiklik yapılmıştır.

4.6.- Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Rapora konu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat almasını gerektiren değişiklik bulunmamaktadır.

4.7.- Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Ekspertiz tarihi itibarıyla bodrum kat, zemin ve 1. Katın Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından kullanıldığı görülmüş olup duvarlar alçı üzeri saten boyalı, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır. Taşınmazın 3. Kat, 4. Kat ve 5. Katının kiracısı olan özel iş güvenliği kurumu tarafından derslik ve ofis hacimleri olarak kullanıldığı, 6. Katının ise ziraat bankası emeklileri lokali olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın bodrum katı ve 2. Normal katı ise boş vaziyettedir.

BÖLÜM 5: KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde, “**Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı**” kullanılmıştır. Bu yöntemin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, taşınmazın kira değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

5.1.- Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

Söz konusu gayrimenkulün değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip ticari bina emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca arşivimizdeki veri ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık/kiralık ticari ünite emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca ikinci bir yöntem olarak da gelir yöntemi (kapitalizasyonu) yöntemi de kullanılmıştır.

5.1.2. Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsaller konu taşınmaza yakın olan ve yakın zamanda satışa söz konusu olmuş taşınmazlardan seçilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz ile emsal taşınmazlar benzer özelliklerde ve birbirlerine baz alınabilecek niteliktedir. Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yakın bölgedeki benzer nitelikteki emsallerin bilgileri aşağıda yer almaktadır:

KULLANILAN EMSALLER

EMSAL 1: Satılık Bina

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (507) 427 07 07

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, ara sokakta yer alan, 4 katlı yaklaşık 1.250 m² kapalı kullanım alanı bulunduğu ve 25 yıllık olduğu beyan edilen ticari binanın 85.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan: 1.250 m ²	İstenen Değer :85.000.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 1.250 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 80.000.000 TL	64.000,00 TL/m²

EMSAL 2: Satılık Bina

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (505) 098 14 48

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, ana cadde üzerinde, çarşı merkezinde yer alan, 2 katlı yaklaşık 286 m² kapalı kullanım alanı bulunduğu ve 30+ yıllık olduğu beyan edilen ticari binanın 69.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerin yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.

Beyan Edilen Alan : 286 m ²	İstenen Değer : 69.000.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 286 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 60.000.000 TL	209.790,21 TL/m²

EMSAL 3: Satılık Bina

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (544) 335 73 13

Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede konumlu, cadde cepheli, 5 katlı yaklaşık 2.900,00 m² kapalı kullanım alanı bulunduğu ve 6-10 yıllık olduğu beyan edilen, ticari binanın 245.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan: 2.900 m ²	İstenen Değer : 245.000.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 2.900 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 225.000.000 TL	77.586,21 TL/m²

EMSAL 4: Satılık Bina

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (532) 314 22 50

Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede konumlu, cadde cepheli, 9 katlı yaklaşık 2.770,00 m² kapalı kullanım alanı bulunduğu ve 10 yıllık olduğu beyan edilen, ticari binanın 300.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerin yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.

Beyan Edilen Alan: 2.770 m ²	İstenen Değer : 300.000.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 2.770 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı: 280.000.000 TL	101.083,03 TL/m²

EMSAL 5: Kiralık Bina

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (543) 371 20 20

Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede cadde üzerinde konumlu, 8 katlı yaklaşık 1.500,00 m2 kapalı kullanım alanı bulunduğu beyan edilen ancak 1.200 m2 olduğu tahmin edilen, 15-16 yıllık ticari bina 325.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Aynı anda, 85.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Öngörülen Kira; 300.000 TL/ay; Yıllık Toplam Kira Değeri; 3.600.000 TL/yıl, Öngörülen Satış Değeri; 80.000.000 TL, Kapt. Oranı; 3.600.000 TL / 80.000.000 TL = ~0,045)

Beyan Edilen Alan : 1500 m ²	İstenen Değer : 325.000 TL/ay	Birim Değer =
Net Alan : 1200 m ²	Gerçekçi Kira Fiyatı : 300.000 TL/ay	250,00 TL/m²/ay

EMSAL 6: Kiralık Bina

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (535) 336 57 59

Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede ara sokakta konumlu, 3 katlı yaklaşık 500,00 m2 kapalı kullanım alanı bulunduğu beyan edilen ancak 450 m2 olduğu tahmin edilen, 25+ yıllık ticari bina 95.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Aynı anda, 26.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Öngörülen Kira; 85.000 TL/ay; Yıllık Toplam Kira Değeri; 1.020.000 TL/yıl, Öngörülen Satış Değeri; 23.000.000 TL, Kapt. Oranı; 1.020.000 TL / 23.000.000 TL = ~0,044)

Beyan Edilen Alan : 500 m ²	İstenen Değer : 95.000 TL/ay	Birim Değer =
Net Alan : 400 m ²	Gerçekçi Kira Fiyatı : 85.000 TL/ay	212,50 TL/m²/ay

EMSAL 7: Kiralık Bina

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (553) 465 24 18

Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede ara sokakta konumlu, 3 katlı yaklaşık 150,00 m2 kapalı kullanım alanı bulunduğu beyan edilen, 25+ yıllık ticari bina 43.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Yapının bakımsız olduğu beyan edilmiştir. Aynı anda, 13.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Öngörülen Kira; 40.000 TL/ay; Yıllık Toplam Kira Değeri; 480.000 TL/yıl, Öngörülen Satış Değeri; 11.000.000 TL, Kapt. Oranı; 480.000 TL / 11.000.000 TL = ~0,044)

Beyan Edilen Alan : 150 m ²	İstenen Değer : 43.000 TL/ay	Birim Değer =
Net Alan : 150 m ²	Gerçekçi Kira Fiyatı : 40.000 TL/ay	266,67 TL/m²/ay

EMSAL 8: Kiralık Bina

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (541) 335 47 90

Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede, denize yakın bölgede konumlu, 2 katlı yaklaşık 250,00 m2 kapalı kullanım alanı bulunduğu beyan edilen, 25+ yıllık, içi bakımlı bina 125.000

TL/ay bedel ile kiralıktır. Konut veya ofis olarak kullanılabileceği beyan edilmiştir. Aynı anda, 35.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Öngörülen Kira; 115.000 TL/ay; Yıllık Toplam Kira Değeri; 1.380.000 TL/yıl, Öngörülen Satış Değeri; 32.000.000 TL, Kapt. Oranı; $1.380.000 \text{ TL} / 32.000.000 \text{ TL} = \sim 0,043$)

Beyan Edilen Alan : 250 m ²	İstenen Değer : 125.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 250 m ²	Gerçekçi Kira Fiyatı : 115.000 TL	460,00 TL/m²/ay

EMSAL 9 : Satılık Ofis

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (507) 427 07 07

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede kapalı yolda konumlu, ara cepheye bakan, yaklaşık 30 yıllık binada 3. katta konumlu, 70 m² beyan edilen, 60 m² tahmin edilen, 3+0 ofisin 2.500.000,00 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan : 70 m ²	İstenen Değer : 2.500.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 60 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 2.375.000 TL	39.583 TL/m²

EMSAL 10 : Satılık Ofis

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (542) 381 19 84

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede kapalı yolda konumlu, yaklaşık 30 yıllık binada 1. katta konumlu, 45 m² beyan edilen, 40 m² tahmin edilen, 1+1 ofisin 2.100.000,00 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan : 45 m ²	İstenen Değer : 2.100.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 40 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 1.995.000 TL	49.875 TL/m²

EMSAL 11: Kiralık Ofis

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (532) 721 27 30

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, yaklaşık 30+ yıllık binada 6. katta konumlu, 400 m² beyan edilen, 2+1 ofisin 100.000,00 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan : 400 m ²	İstenen Değer : 100.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 400 m ²	Gerçekçi Kira Fiyatı : 95.000 TL	237,50 TL/m²/Ay

EMSAL 12: Kiralık Ofis

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (532) 736 53 58

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede kapalı yola yakın, yaklaşık 15 yıllık binada 4. katta konumlu, 250 m² beyan edilen, 220 m² tahmin edilen, 5+1 ofisin 52.000,00 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan :250 m ²	İstenen Değer : 52.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 220 m ²	Gerçekçi Kira Fiyatı : 50.000 TL	227,27 TL/m²/Ay

EMSAL 13: Satılık Dükkan

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (536) 799 56 94

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, kapalı yola çıkan sokakta, 50 m2 giriş beyan edilen 40 m2 giriş tahmin edilen dükkan için 5.000.000 TL istemektedir.

Beyan Edilen Alan : 50 m ²	İstenen Değer : 5.000.000 TL	Birim Değer =
İndirgenmiş Net Alan : 40 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 4.750.000 TL	118.750 TL/m²

EMSAL 14: Satılık Dükkan

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (536) 799 56 94

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, kapalı yola çıkan sokakta, 30 m2 giriş beyan edilen 30 m2 giriş tahmin edilen dükkan için 3.750.000 TL istemektedir.

Beyan Edilen Alan : 30 m ²	İstenen Değer : 3.750.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 30 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 3.565.000 TL	118.833 TL/m²

EMSAL 15: Kiralık Dükkan

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (532) 728 36 72

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Binbaşı Cengiz Toytunç Caddesi, bodrum+zemin+asma+2 katlı dükkan, paçalda 400 m2 alanlı beyan edilen 350 m2 tahmin edilen dükkan için 140.000 TL istemektedir.

Beyan Edilen Alan : 400 m ²	İstenen Değer : 140.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 350 m ²	Gerçekçi Kira Fiyatı : 130.000 TL	371,43 TL/m²/Ay

EMSAL 16: Kiralık Dükkan

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (553) 465 24 18

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ara sokakta konumlu, zemin katlı 130 m2 tahmin edilen dükkan için 43.000 TL istemektedir.

Beyan Edilen Alan : 130 m ²	İstenen Değer : 43.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 130 m ²	Gerçekçi Kira Fiyatı : 35.000 TL	269,23 TL/m²/Ay



Satılık Bina Emsal Uyumlaştırma Tablosu				
Karşılaştırma Kriterleri				
Emsaller	1.Emsal (Ticari Bina)	2.Emsal (Ticari Bina)	3.Emsal (Ticari Bina)	4.Emsal (Ticari Bina)
Pazarlıklı Değer (TL)	80.000.000,00	60.000.000,00	225.000.000,00	280.000.000,00
Net Alan (m²)	1250	286	2900	2.770,00
Pazarlıklı Satış Birim Değeri (TL/m²)	64.000,00	209.790,21	77.586,21	101.083,03
Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	-30,00%	-20,00%	-30,00%	-30,00%
İç Yapı Özellikleri	-5,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Yüzölçümü / Kullanım Alanı	0,00%	45,00%	0,00%	0,00%
Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Uygunlaştırılmış Değer	87.360,00	131.538,46	100.862,07	124.837,55
Ortalama Değer	111.149,52			

Kiralık Bina Emsal Uyumlaştırma Tablosu				
Karşılaştırma Kriterleri				
Emsaller	5.Emsal (Ticari Bina)	6.Emsal (Ticari Bina)	7.Emsal (Ticari Bina)	8.Emsal (Ticari Bina)
Pazarlıklı Değer (TL)	300.000,00	85.000,00	40.000,00	115.000,00
Net Alan (m ²)	1200	400	150	250,00
Pazarlıklı Kira Birim Değeri (TL/m ² /ay)	250,00	212,50	266,67	460,00
Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%
Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	-25,00%	-35,00%	-35,00%	5,00%
İç Yapı Özellikleri	0,00%	-50,00%	-50,00%	0,00%
Yüzölçümü / Kullanım Alanı	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Uygunlaştırılmış Değer	312,50	387,28	486,00	471,96
Ortalama Değer	414,44			

Ofis Emsal Uyumlaştırma Tablosu				
Karşılaştırma Kriterleri				
Emsaller	9.Emsal (Satılık Ofis)	10.Emsal (Satılık Ofis)	11.Emsal (Kiralık Ofis)	12.Emsal (Kiralık Ofis)
Pazarlıklı Değer (TL)	2.375.000,00	1.995.000,00	95.000,00	50.000,00
Net Alan (m ²)	60	40	400,00	220,00
Pazarlıklı Satış Birim Değeri (TL/m ²) / Pazarlıklı Kira Birim Değeri (TL/m ² /ay)	39.583,33	49.875,00	237,50	227,27
Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	-35,00%	-35,00%	-35,00%	-35,00%
İç Yapı Özellikleri	-25,00%	-25,00%	-20,00%	-20,00%
Yüzölçümü / Kullanım Alanı	-20,00%	-20,00%	-10,00%	-10,00%
Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Uygunlaştırılmış Değer	80.156,25	100.996,88	423,23	405,00
Ortalama Değer	90.576,56		414,11	

Dükkan Emsal Uyumlaştırma Tablosu				
Karşılaştırma Kriterleri				
Emsaller	13.Emsal (Satılık Dükkan)	14.Emsal (Satılık Dükkan)	15.Emsal (Kiralık Dükkan)	16.Emsal (Kiralık Dükkan)
Pazarlıklı Değer (TL)	4.750.000,00	3.565.000,00	130.000,00	35.000,00
Net Alan (m ²)	40	30	350,00	130,00
Pazarlıklı Satış Birim Değeri (TL/m ²) / Pazarlıklı Kira Birim Değeri (TL/m ² /ay)	118.750,00	118.833,33	371,43	269,23
Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	-40,00%	-40,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Özellikleri	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Yüzölçümü / Kullanım Alanı	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Diğer (Reklam Kabiliyeti)	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Uygunlaştırılmış Değer	217.164,06	217.316,46	510,71	370,19
Ortalama Değer	217.240,26		440,45	

Söz konusu tablolarla rapor konusu yapının kira birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulmuş birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsel oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

5.1.3. -Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

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

Söz konusu gayrimenkulün değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin

uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık/kiralık ticari bina, dükkan ve ofis emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

5.1.4. -Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan Piyasa araştırmaları sonucu ulaşılan emsal analizlerinden hareketle taşınmazın m² birim ve toplam değeri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana yapı; 399,00 m² yüzölçümüne sahip 12576 ada 3 parsel üzerinde, betonarme karkas yapı sisteminde, Ayrık nizamda ve 3 bodrum + zemin + 2 Normal Kat olmak üzere 6 katlı olup 2.782 m² inşaat alanıdır.

Ada/ Parsel	Kat	Niteliği	Brüt Kullanı m Alanı Toplamı (m ²)	Takdir Edilen m ² Birim Bedeli (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
12576/ 3	6 KAT	Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir Ziraat Bankası Binası	2.782,00	111.567,22	~ 310.380.000,00

5.2.- Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi

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

karşı istek duymasa veya onun değerini bilmes bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul 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. Gayrimenkulün değerinin arazi ve bina olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede boş parsel bulunmaması ve günümüz inşa maliyetlerinin gerçekçi satış fiyatları ile uyuşmaması sebebiyle emsal karşılaştırma ve gelir (kira) yöntemleri kullanılmış olup Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

5.3.- Gelir – Kira Yaklaşımı Yöntemi

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının (kapitalizasyon oranının) değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir. Taşınmazın halihazırda kira getirisi ve faaliyette olmaması sebebiyle indirgenmiş nakit akımı yöntemi kullanılmayarak direk kapitalizasyon yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

Söz konusu gayrimenkulün değer tespitinde Gelir (Kira) yöntemi yönteminin uygulanmasında, bölgeden elde edilen emsaller ışığında direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazın piyasa kira bedeli tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmazlara benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkullerin piyasa

kira bedelleri araştırılmıştır. Kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

5.3.1.- Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar, Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının (kapitalizasyon oranının) değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir. Söz konusu gayrimenkulün değer tespitinde Gelir (Kira) yöntemi yönteminin uygulanmasında, bölgeden elde edilen direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazın piyasa kira bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmaza benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkullerin piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

5.3.2.- Gelir Yaklaşımında Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yakın bölgedeki benzer nitelikteki kiralık emsallerin bilgileri 5.1.2.'de paylaşılmıştır.

5.3.3.-Gelir Yaklaşımı(Direkt Kapitalizasyon Yöntemi) ile Ulaşılan Sonuç

* Benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde emsallerin kapitalizasyon oranlarının aritmetik ortalaması yaklaşık **0,045** olarak hesaplanmıştır.

* Taşınmaz için aylık kira getirisi 1.163.930,00 TL/ay olarak hesaplanmış olup toplam yıllık net kira getirisi ise;

* 1.163.930,00 TL/ay x 12 ay = 13.967.160,00 TL/Yıl olarak hesap edilmiştir.

* **Kapitalizasyon Oranı** = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Toplam Pazar Değeri

denkliğinden hareketle taşınmazın toplam Pazar değeri;

***Pazar Değeri** = 13.967.160,00 TL / 0,045 = ~ **310.380.000,00 TL**

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Bina Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Yaklaşık Piyasa Değeri (TL)
2.782,00	418,38	13.967.160,00	4,50%	~310.381.000,00

5.4- Diğer Tespit ve Analizler

5.4.1- Takdir Edilen Kira Değerleri

Yapılan Piyasa araştırmaları sonucu ulaşılan emsal analizlerinden hareketle taşınmazın m² birim ve toplam piyasa değeri ile bilgi vermek amacıyla takdir edilen kira değeri aşağıdaki gibidir:

G. No	BB. No	Kat	Niteliği	Toplam Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Takdir Edilen m ² Birim Bedeli (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)
-	-	6 Kat	Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir Ziraat Bankası Binası	2.782,00	418,38	~1.163.930,00

5.4.2- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığına konu olmaması sebebiyle bu yöntemler kullanılmamıştır.

5.4.3- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5.4.4- Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemeye konu parsellerin üzerinde yapıların bulunması sebebiyle boş arazi ve geliştirilmiş proje analizi yapılmamıştır.

5.4.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım

olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.” şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari ve inşai özellikleri, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımı tapu kayıtlarında belirtilen nitelik olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kira Değer tespiti “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” olarak yapılan taşınmazın, müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır. Mülkiyeti tam hisse olarak Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne aittir.

Mülkiyeti tam hisse olarak Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlı olup müşterek ve bölünmüş kısımların değerleme analizi yapılmamıştır.

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

6.1.-Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Taşınmazın değerlemesinde, “Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

DEĞER TABLOSU	
Kullanılan Metot	Değer (TL)
Emsal Karşılaştırma	310.380.000,00 TL
Gelir-Kira Analizi	310.381.000,00 TL
NİHAİ DEĞER	310.380.000,00 TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler birbiriyle uyumludur. Gelir kapitalizasyonu yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma

işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür. **Buna göre rapor konusu taşınmazın toplam pazar değeri 310.380.000,00 -TL olarak takdir olunmuştur.**

6.2.-Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadığının Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

6.3.-Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin (III-52.3) 18. maddesinin 1.fıkrasının (b) bendinde Fon portföyüne 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 fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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 hükmü gereğince taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış olması ve cins tashihiinin uygun olması itibariyle binalar başlığında altında fon portföyünde bulunması uygundur.

- Taşınmaz üzerinde yer alan yapıya ait yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

- Taşınmazın tüm evrakları tam ve doğru olarak mevcut durumdadır.

6.4.-Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Rapora konu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemede üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.5.- Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkulün üzerinde veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmaması sebebiyle bir sınırlamaya tabi değildir.

6.6.- Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır. Rapor konusu 12576 ada 3 nolu parsel cins tahsisli olup üzerinde yapı bulunmaktadır.

6.7.- Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapora konu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup bu kapsam dışındadır.

6.8.- Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

- Değerlemeye konu taşınmaz “Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir Ziraat Bankası Binası” nitelikli olup alan ve nitelik olarak projesi ile uyumludur. Taşınmaz bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşan 8 katlı binadır. Banka Şubesi, Özel İGS Firması ve Lokal olarak kullanıldığı bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1 numaralı GYO tebliği MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

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

b) (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. Hükmü yer almaktadır.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” maddeleri doğrultusunda rapora konu taşınmazın **bina** olarak **Gayrimenkul Yatırım Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.**

Rapora konu parselin üzerindeki yapıya ilişkin **cins tashihiinin yapılmış olması ile yapı ruhsatı/yapı kullanma izin belgelerinin bulunmasından dolayı taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Portföyüne alınması uygundur.**

BÖLÜM 7: SONUÇ

7.1.-Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

7.2.-Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında, yerinde yapılan incelemeler, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmalarından edindiğimiz bilgiler ve ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai değer takdir edilmiştir.

KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	310.380.000,00 TL (Üçyüzonmilyon Üçyüzseksenbin Türk Lirası)
KDV DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	372.456.000,00 TL (Üçyüzyetmişikimilyon Dört yüzellaltıbin Türk Lirası)

Çağrı GÜZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Ceyhun KALOĞLU Raporu Kontrol Eden Uzman	Levent SARIGÖZ Raporu Onaylayan Uzman
(SPK Lisans No: 407503)	(SPK Lisans No: 410157)	(SPK Lisans No: 404413)

EKLER

- Kat Bazlı Değer Dağılımları
- Tapu Kayıt Örneği (TAKBİS) Belgesi,
- İmar Durumu,
- Uygulama İmar Planı Pafta Örneği,
- Gayrimenkul Fotoğrafları,
- Onaylı Ruhsat ve Projeler
- Enerji Kimlik Belgesi
- Lisans Belge Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri

