



# **FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



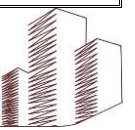
**2026 . HALKGYO . 5**

**MART, 2026**



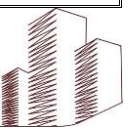


<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	31.03.2026
<b>Rapor Numarası</b>	2026.HAL�GYO.5
<b>Raporun Konusu</b>	Bursa, Osmangazi, Kayihan Mahallesi, 4306 Ada, 1 Parsel
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bursa, Osmangazi, Kayihan Mahallesi, 4306 Ada, 1 Parsel olan "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" Nitelikli Gayrimenkulün Piyasa Satış Değer Tespiti
<ul style="list-style-type: none"><li>İş bu rapor, Yetmişiki (72) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.</li><li>Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</li></ul>	

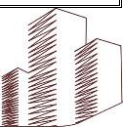


İçindekiler

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b> .....	<b>5</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>7</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	7
1.2 Rapor Numarası .....	7
1.3 Raporun Türü / Başlık .....	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı .....	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	7
1.6 Değerleme Tarihi.....	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası .....	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı .....	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama.....	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
<b>2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI</b> .....	<b>9</b>
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri .....	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri .....	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar.....	9
2.4. İşin Kapsamı .....	9
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b> .....	<b>11</b>
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri.....	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: .....	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:.....	12
3.1.3. Tanımı:.....	13
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	13
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar .....	13
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu .....	14
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) .....	14
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki .....	14
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu .....	15
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama .....	15
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: .....	15
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş. ....	15
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,.....	16
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	16
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama .....	16
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b> .....	<b>18</b>
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	18
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	18

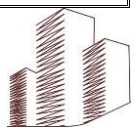


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	18
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	28
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	29
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler .....	29
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	30
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler .....	30
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	30
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	30
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı.....	30
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri .....	31
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi .....	31
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi .....	31
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri .....	31
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	34
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	34
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar .....	34
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	34
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları .....	34
<b>5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>36</b>
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri .....	36
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri .....	36
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş .....	36
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	36
<b>6. SONUÇ.....</b>	<b>38</b>
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	38
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması .....	38
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	38
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi .....	39
<b>7. EKLER.....</b>	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>



## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	2026.HAL�GYO.5 / 31.03.2026
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<b>Taşınmazların Açık Adresi</b>	Kayıhan Mahallesi, Ünlü Caddesi, No:2 Osmangazi / BURSA
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayıhan Mahallesi, 4306 Ada 1 Parsel
<b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	Banka Hizmet Binası
<b>İmar Durumu</b>	Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 4306 ada 1 parsel numaralı taşınmaz 1/1.000 ölçekli 13.06.2005 tasdik tarihli Reyhan Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "Dini Tesisler Alanı" lejantına sahiptir. Parselin yeniden yapılaşma aşamasında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan onay alınmadan yapılaşma izni bulunmamaktadır.
<b>Kısıtlılık Hali</b>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<b>Taşınmazların Toplam Alanı</b>	<b>2.298 m<sup>2</sup></b>
<b>Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri</b>	<b>188.182.000,00 ₺</b> <b>( Yüzseksenkizmilyon Yüzseksenikibin Türk Lirası )</b>
<b>Taşınmazların KDV Dahil Toplam Değeri</b>	<b>225.818.400,00 ₺</b> <b>( İkiyüzyirmibeşmilyon Sekizyüzonsekizbin Dörtüzyük Türk Lirası )</b>
<b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri</b>	<b>792.000,00 ₺</b> <b>( Yediyüzdoksanikibin Türk Lirası )</b>
<b>Açıklama</b>	Taşınmaz yerinde projesi ile genel olarak uyumludur. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Semih DURMAZ - SPK Lisans No: 403852
<b>Denetmen</b>	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479



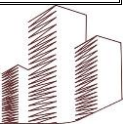
# Bölüm 1

## RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul için Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

**FORM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.03.2026

1.2 Rapor Numarası : 2026.HALSGYO.5

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

### 1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Semih DURMAZ (SPK Lisans No: 403852)

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 407060)

### 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (SPK Lisans No: 400479)

### 1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.02.2026 - 30.03.2026 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

### 1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

23.01.2026 / 2026.HALSGYO.5

### 1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayıhan Mahallesi, 4306 ada 1 parselde yer alan "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" nitelikli gayrimenkulün mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

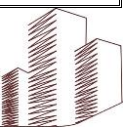
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için 04.12.2025 tarihinde 2025.HALSGYO.19 rapor numarası ile değerlendirme raporu hazırlanmış olup bu raporda yasal ve mevcut durum değeri 163.775.000 ₺ (Yüzaltmışüçmilyon Yediyüzyetmişbeşbin Türk Lirası) takdir edilmiştir.



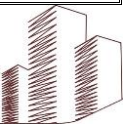
## Bölüm 2

# DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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

**FORM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

### 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

### 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Sermayesi : 3.840.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0212 600 10 00

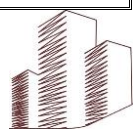
E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto:info@halkgyo.com.tr)

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

### 2.4. İşin Kapsamı

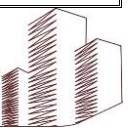
Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayıhan Mahallesi, 4306 ada 1 parselde yer alan "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" nitelikli gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



## Bölüm 3

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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



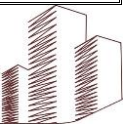
### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

##### 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



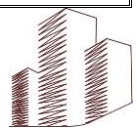
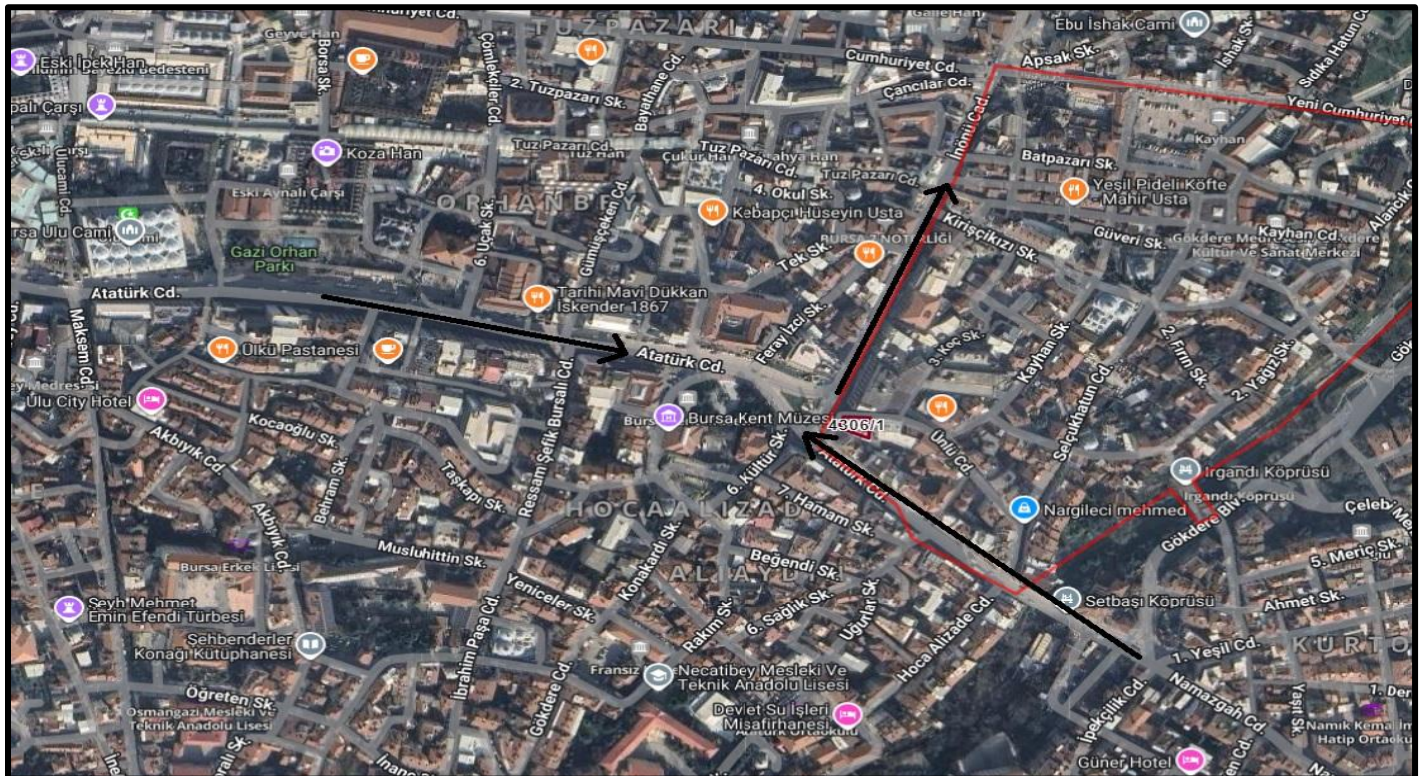
**Bursa İli**, Türkiye'nin nüfus bakımından dördüncü büyük ili olan Bursa ilinin merkezi olan şehir. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindedir ve 2024 itibarıyla ülkede en fazla ihracat gerçekleştiren iller sıralamasında 4. sırada yer alır. Osmanlı İmparatorluğu'nun ilk başkenti olan kent, imparatorluğun kuruluş dönemine ait çok sayıda anıt barındırır. Türkiye'nin ilk kayak merkezi olan Uludağ, yaylalar ve kreasyon alanları, tarihî Cumalıkızık köyü, kent merkezindeki tarihî çarşısı, müzeleri Bursa'daki başlıca turistik yerlerdedir. 2014'te Hanlar Bölgesi ve Cumalıkızık UNESCO Dünya Mirası Listesi'ne 998. sırada dahil edilmiştir.14. yüzyıldan itibaren doğu- batı ticaret yollarının birleştiği bir merkez haline gelen Bursa'da dokuma, özellikle ipekli dokuma üretimi hakim sanayi olmuştur. Bursa'da 1970'lerden itibaren otomobil fabrikaları kurulmuş ve şehir, ülkenin en büyük otomotiv üretim merkezi olmuştur. Kentin futbol takımı Bursaspor 2009-2010 sezonunda Süper Lig şampiyonudur.



**Osmangazi İlçesi**, adını Osmanlı İmparatorluğu'nun kurucusu ve ilk padişahı olan Osman Gazi'den almaktadır. Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. Marmara Bölgesi'nde yer alan Osmangazi ilçesi, 885.273 nüfusu ve 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. Eskiden Osmangazi ilçesine bağlı beş belediye vardı: Osmangazi Belediyesi, Kirazlı Belediyesi, Emek Belediyesi, Demirtaş Belediyesi ve Ovaakça Belediyesi. İlçeye, Demirtaş Bucağı ve Soğukpınar Bucakları ile 32 köy bağlıydı. Köylerden sekizi Soğukpınar Bucağı'na bağlıydı. 2009 yerel seçimleri ile birlikte belde belediyeleri (Kirazlı Belediyesi, Emek Belediyesi, Demirtaş Belediyesi, Ovaakça Belediyesi) ve bu belediyelere bağlı köyler tamamen Osmangazi Belediyesi'ne bağlandı ve hepsi mahalle olarak kabul edildi. Şu an Osmangazi Belediyesi'nin toplam 136 mahallesi bulunmaktadır. Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14,4 derecedir. İlçede nem oranı ortalama %58'dir. Yağış, en çok kış ve ilkyaz aylarında görülür. Haziran ve temmuz en düşük yağış aldığı aylardır. Yağışlar yıllık 500–700 mm arasındadır. İlçede ortalama 8 gün kar yağar, Uludağ'a ise 25 gün kar düşer ve 4 ay kadar yerde kalır. İlçede kar kalınlığı 5–10 cm olur, Uludağ'da ise 250 cm'dir. İlçede en çok yıldız, poyraz ve lodos rüzgarları görülür.

İlçede dokuma sanayi, otomobil yan sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, bakır işlemciliği, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları, tuğla fabrikaları üretim yapmaktadır. Türkiye'nin en büyük 3. doğalgaz elektrik çevrim santrali Osmangazi ilçesinin Ovaakça Santral mahallesi sınırları içerisindedir. Bu santral 1.432 MW kurulu güç ve ortalama 5.568.251.828 kilovatsaat elektrik üretimi ile günde 1.682.251 kişinin elektrik ihtiyacını karşılamaktadır. Osmangazi ilçesinin ulaşım alt yapısı oldukça gelişmiştir. Otobüs, metro ve tramvay hatları ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca şehirlerarası otobüs terminali Osmangazi'nin kuzey bölgesi sınırları içerisinde İstanbul Caddesi (Yeni Yalova Caddesi) üzerindedir. Kent Meydanı - Terminal bölgesinde 2022 yılının Temmuz ayında yapımı 7 yıla yakın süren 9 km uzunluğundaki T2 tramvay hattı faaliyete alınmıştır.

### 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmaz Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayıhan Mahallesi, 4306 ada 1 parselde yer alan “Yedi Katlı Betonarme Banka Binası” nitelikli taşınmazdır. Bölge; ağırlıklı olarak nitelikli ticari alanların yer aldığı lokasyondadır. Taşınmazın şehir merkezinde konumlu olup, yakın çevresinde Ulu Cami, Bursa Kent Müzesi, Kapalı Çarşı bulunmaktadır. Bölgenin şehir merkezinde konumlu olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapısının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

### 3.1.3. Tanımı:

Ekspertize konu bina; 306,55 m<sup>2</sup> alanlı arsası üzerinde, bitişik nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, projesine ve mahalline göre 2 bodrum + zemin + 4 normal + çatı katlı inşa edilmiştir. Projesinde ve yerinde söz konusu gayrimenkul, banka hizmet binası olarak tasarlanmıştır. Mimari projesinde taşınmazın 2.bodrum katı kalorifer dairesi+ sığınak+ ups+ soyunma odası, 1.bodrum katı mutfak+ kasa odaları+ soyunma odaları, zemin katı müşteri holü+ servisler+ provizyon+ müdür yardımcısı odası, 1.katı servisler+ müdür yardımcısı odası+ takas odası+ wc bölümleri, 2.katı servisler+ müdür odası+ toplantı salonu+ müdür yardımcısı odası+ wc bölümleri, 3.katı muhasebe servisi+ müdür yardımcısı odası+ sistem odası+ muhaberat odası+ wc bölümleri, 4.katı yemekhane+ teras+ wc bölümleri, çatı katı asansör evi+ açık teras bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz mahallinde 2.bodrum+ 1.bodrum+ zemin+ 1.normal katı Bursa Şubesi olarak, 2.normal+ 3.normal+ 4.normal+ Çatı katı Bölge Müdürlüğü olarak tasarlanmıştır. Bina zeminleri mermer+ seramik+ parke kaplama, tüm bölümünde duvarları saten boyalıdır. Islak hacim zeminleri ve duvarları seramik kaplamadır. Kapalı otopark imkânı bulunmayan binada, ısınma kombi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi cam giydirmeye ve kompozit cephe kaplamalıdır. Ekspertize konu bina onaylı projesine göre 2.bodrum katta 289 m<sup>2</sup> kapalı alana, 1.bodrum katta 289 m<sup>2</sup> kapalı alana, zemin katta 254 m<sup>2</sup> kapalı alana, 1.katta 306 m<sup>2</sup> kapalı alana, 2.katta 306 m<sup>2</sup> kapalı alana, 3.katta 306 m<sup>2</sup> kapalı alana, 4.katta 252 m<sup>2</sup> kapalı alan+54 m<sup>2</sup> terasa, çatı katta 81 m<sup>2</sup> kapalı alana, toplamda 2083 m<sup>2</sup> kapalı alan+54 m<sup>2</sup> terasa sahiptir. Taşınmaz mahalline göre 2.bodrum katta 289 m<sup>2</sup> kapalı alana, 1.bodrum katta 289 m<sup>2</sup> kapalı alana, zemin katta 258 m<sup>2</sup> kapalı alana, 1.katta 306 m<sup>2</sup> kapalı alana, 2.katta 306 m<sup>2</sup> kapalı alana, 3.katta 306 m<sup>2</sup> kapalı alana, 4.katta 306 m<sup>2</sup> kapalı alana, çatı katta 238 m<sup>2</sup> kapalı alana, toplamda 2298 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Parsel üzerindeki binada yapılan büyümeler ile ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinden sonra 2018 yılında yapı kayıt belgesi düzenlendiği tespit edilmiş olup, yapı kayıt belgesindeki ve mahallindeki kapalı alanların uyumlu olması nedeniyle, taşınmazın kapalı alanı 2298 m<sup>2</sup> kabul edilmiştir. Taşınmazın mahallinde proje harici zemin katta 4 m<sup>2</sup> büyüme yapıldığı, 4.katta 54 m<sup>2</sup> terasın kapatıldığı, çatı katta 157 m<sup>2</sup> fazladan kapalı alan oluşturulduğu tespit edilmiştir.

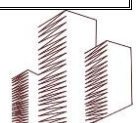
### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ									
İL	Bursa								
İLÇE	Osmangazi								
MAHALLE	Kayıhan Mah.								
MEVKİİ	-								
MALİK	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.								
HİSSE PAY/PAYDA	1/1								
SIRA	TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	NİTELİK	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE
1	19022243	4306	1	306,55 m <sup>2</sup>	Yedi Katlı Betonarme Banka Binası	28.10.2010	21073	5	429

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

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir. Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde imar durum belgesi incelenmiştir.

Taşınmazın TAKBİS kayıtları Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi Osmangazi Belediyesi İmar arşivi sisteminden dijital olarak temin edilmiştir.



Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından düşey ve yatayda yerinin doğruluğu mevcut paftalar incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Osmangazi Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 19.03.1993 tarih ve 82/45 sayılı Yapı Ruhsatı ve yapı ruhsatına esas onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

\* Binaya ait 30.07.1979 tarih 227/16 no.lu tamirat yapı ruhsatı toplam 3 kat için düzenlendiği tespit edilmiştir.

\* Binaya ait 19.03.1993 tarih 82/45 no.lu yapı ruhsatı, yol katı altı kat sayısı 2, yol üst kat sayısı 5, toplam kat sayısı 7 olmak üzere toplamda 2.189 m<sup>2</sup> Banka için düzenlendiği tespit edilmiştir.

\* Binaya ait 11.09.1996 tarih 3/36 no.lu yapı kullanma izin belgesi, yol katı altı kat sayısı 2, yol üst kat sayısı 5, toplam kat sayısı 7 olmak üzere toplamda 2.189 m<sup>2</sup> Banka için düzenlendiği tespit edilmiştir.

\* Binaya ait 22.12.2018 düzenleme tarihli 3221104 belge numaralı yapı kayıt belgesi, 2.298 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlendiği tespit edilmiştir.

\*Mahallinde projesinden farklı olarak mevcut kullanım amacına yönelik iç bölmelerde değişiklikler yapılmıştır.

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

#### RUHSAT TABLOSU

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	4306	1	YAPI RUHSATI	19.03.1993	82/45	1	7	2.189,00 m <sup>2</sup>	3/B

#### YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ TABLOSU

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	4306	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	11.09.1996	3/36	1	7	2.189,00 m <sup>2</sup>	3/B

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

### 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Web Tapu portalından elektronik ortamda 25.02.2026 tarih ve saat 15:13 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz Yedi Katlı Betonarme Banka Binası vasıflı olup, yerinde niteliği ile uyumludur. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 28.10.2010 tarihli ve 21073 sayılı yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması) ile mülkiyet hakkı kazanmıştır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

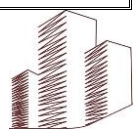
### 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Web Tapu portalından elektronik ortamda 25.02.2026 tarih ve saat 15:13 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

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

#### Beyanlar Hanesinde:

- 1.derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (30.10.2018 tarih ve 48493 yevmiye) (Osmangazi Belediyesi ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir evraka ulaşılamamıştır.)



#### **Şerhler Hanesinde:**

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

#### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

#### **Rehinler Hanesinde:**

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

### **3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu**

Değerleme konusu taşınmazın içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 4306 ada 1 parsel numaralı taşınmaz 1/1.000 ölçekli 13.06.2005 tasdik tarihli Reyhan Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "Dini Tesisler Alanı" lejantına sahiptir. Parselin yeniden yapılaşma aşamasında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan onay alınmadan yapılaşma izni bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmazın 13.06.2005 tasdik tarihli plandan önce yapı ruhsatı alma aşamasında Osmangazi Belediyesinden alınan 21.01.1993 tarihli imar durumunda, taşınmazın bulunduğu parselin bitişik nizam, Hmax: 15,50 m, Ticaret Alanı lejantında kaldığı, bu doğrultuda taşınmaza yapı ruhsatı ve mimari proje düzenlendiği bilgisi edinilmiştir.

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

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

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

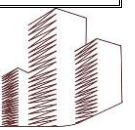
Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazın kadastral durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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



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

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

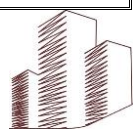
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında, kanun kapsamı dışındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Yapı ruhsat belgelerine esas bilgiler doğrultusunda, kamu binası olduğundan dolayı söz konusu binaya ait yapı denetim şartının olmadığı belirlenmiştir.

**3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerleme konusu taşınmaz ticari nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

**3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama**

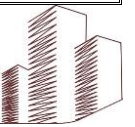
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmaz için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



## Bölüm 4

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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



#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın konumlu olduğu bina, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi'nde yer almakta olup, Ticari lejantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış ticari yapılar mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve ticari yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

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

###### Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

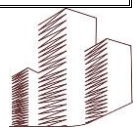
2024 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticarete belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme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

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

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

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

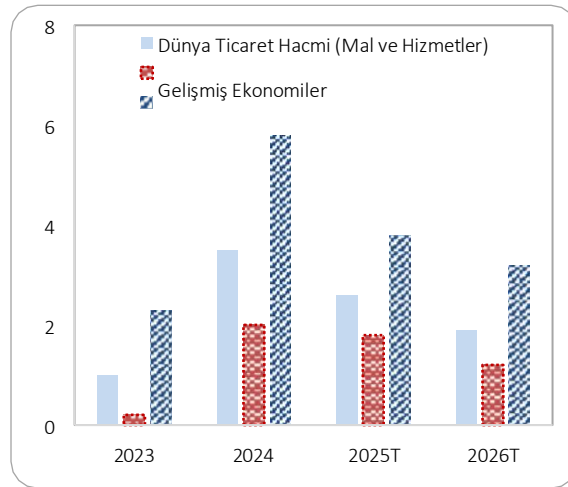
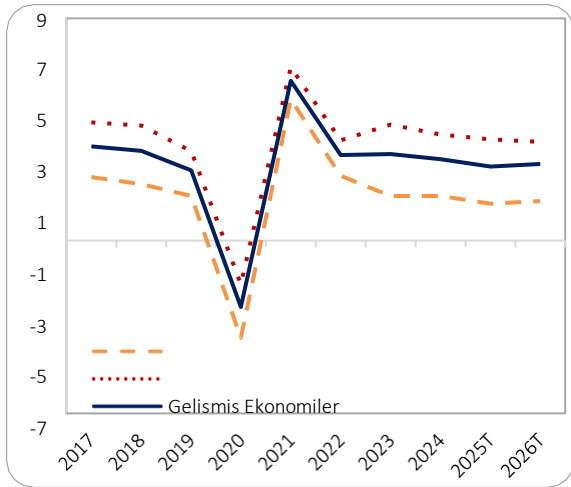
Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi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



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

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

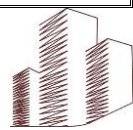
Enflasyon oranlarının birçok ekonomide hedef seviyelere yaklaşması ve bazı ülkelerde iktisadi faaliyette yavaşlamanın belirginleşmesi, küresel finansal koşullarda sınırlı bir gevşemeye zemin hazırlamıştır. Bununla birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler, özellikle büyük ekonomiler arasında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

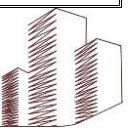
2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş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



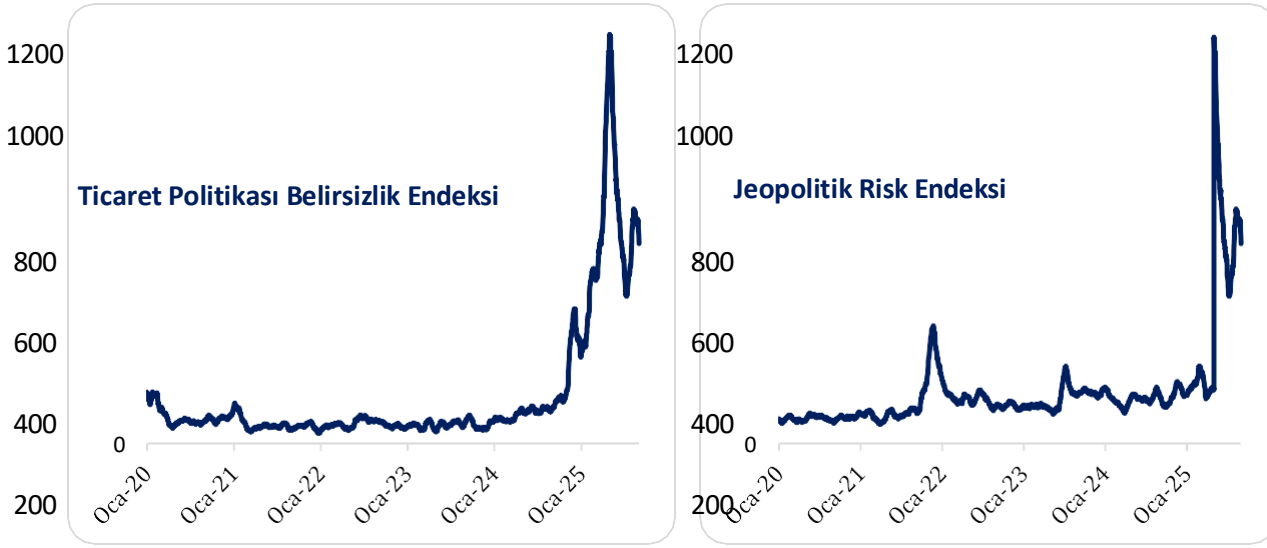
**Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişim)**

	2023	2024	2025T	2026T
<b>Küresel Hâsıla</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>
<b>Gelişmiş Ekonomiler</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>
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
<b>Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler</b>	<b>4,7</b>	<b>4,3</b>	<b>4,1</b>	<b>4,0</b>
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
<b>Dünya Ticaret Hacmi (Mal ve Hizmetler)</b>	<b>1,0</b>	<b>3,5</b>	<b>2,6</b>	<b>1,9</b>
Gelişmiş Ekonomiler	0,2	2,0	1,8	1,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	2,3	5,8	3,8	3,2
<b>Emtia Fiyatları</b>				
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
<b>Tüketici Fiyatları</b>	<b>6,6</b>	<b>5,6</b>	<b>4,2</b>	<b>3,6</b>
Gelişmiş Ekonomiler	4,6	2,6	2,5	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,0	7,7	5,4	4,5
Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin				

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



**Grafik 2: Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi**



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

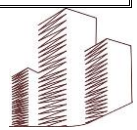
Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte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

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

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

### Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Küresel ölçekte devam eden enflasyonla mücadele politikalarının etkisiyle dış talebin zayıf seyrettiği, jeopolitik gerilimlerin sürdüğü ve finansal koşulların nispeten sıkı seyrettiği 2024 yılında, Türkiye ekonomisi dezenflasyon sürecine uyumlu şekilde büyümesini sürdürmüştür. Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikaları ile 2024 yılı Haziran



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

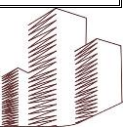
2024 yılında milli gelir iktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2024 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 0,2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

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

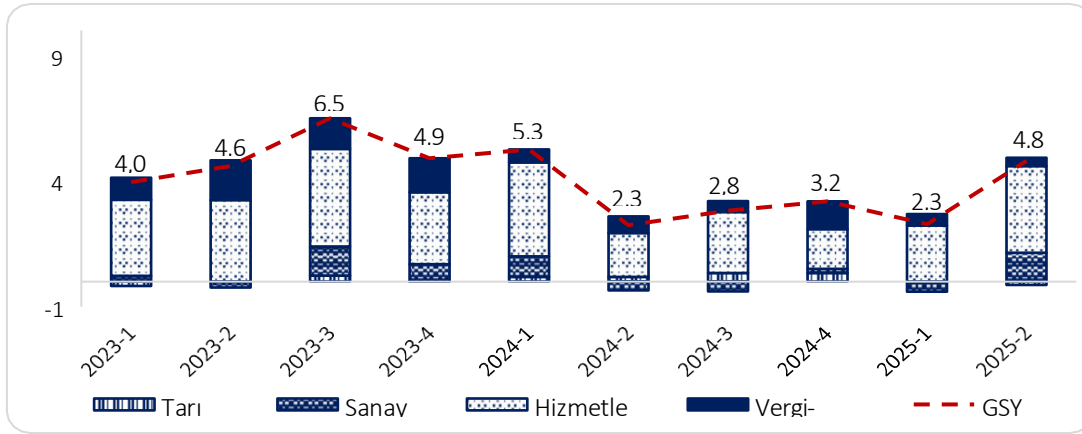
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotifine olmaya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

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

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



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



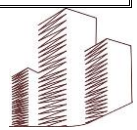
Harcamalar yöntemiyle milli gelir incelendiğinde, 2024 yılında özel tüketim bir önceki yıla kıyasla ivme kaybetmiş olsa da ekonomik büyümenin ana sürükleyicisi olmaya devam etmiştir. Yüzde 4,3 oranındaki artışla büyümeye 3,0 puan katkı yapan özel tüketim, hanehalkı harcamalarındaki dirençli seyrin sürdüğüne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

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

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

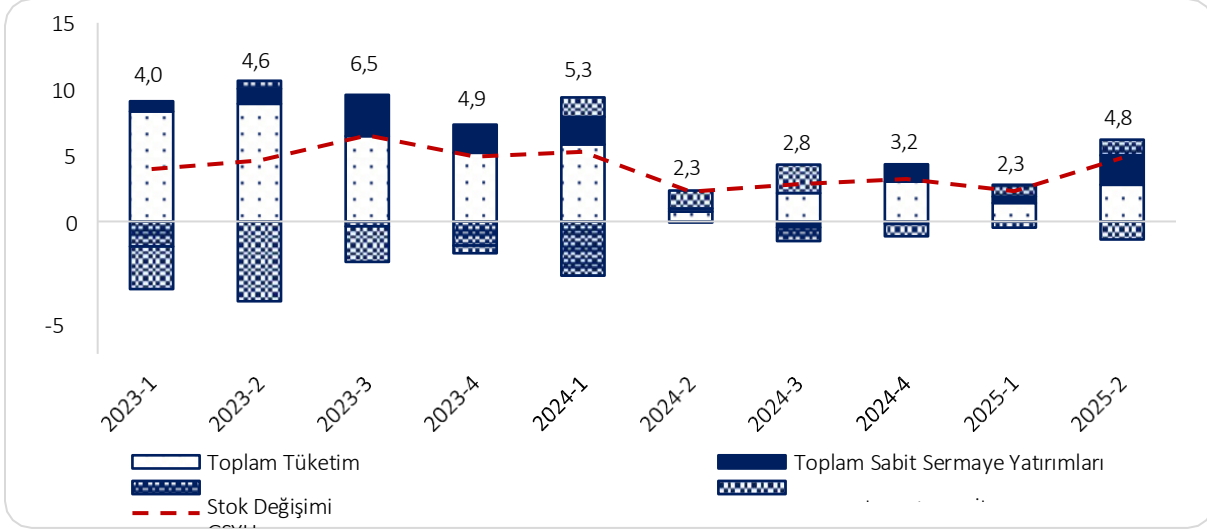
2025 yılının ilk çeyreğinde, fiyat istikrarını önceliklendiren politikaların devamıyla büyüme kompozisyonunda iç talep dengelenmiş olmakla birlikte belirleyici olmayı sürdürmüştür. Bu dönemde özel tüketim harcamaları yıllık bazda yüzde 1,6 artarak büyümeye 1,1 puan katkı sağlamış, sabit sermaye yatırımlarındaki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

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



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

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



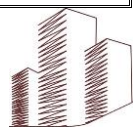
Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

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

Parasal koşullardaki sıkılaştırmanın 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 m<sup>3</sup>'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı yükseliş ve başta kira olmak üzere hizmet enflasyonundaki atalet, manşet enflasyon üzerindeki baskıları artırmıştır. Haziran ayından itibaren dezenflasyon süreci başlamış, üçüncü çeyrekte enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Bu dönemde Türk lirasındaki



görece istikrarlı seyir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki oynaklık manşet enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

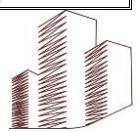
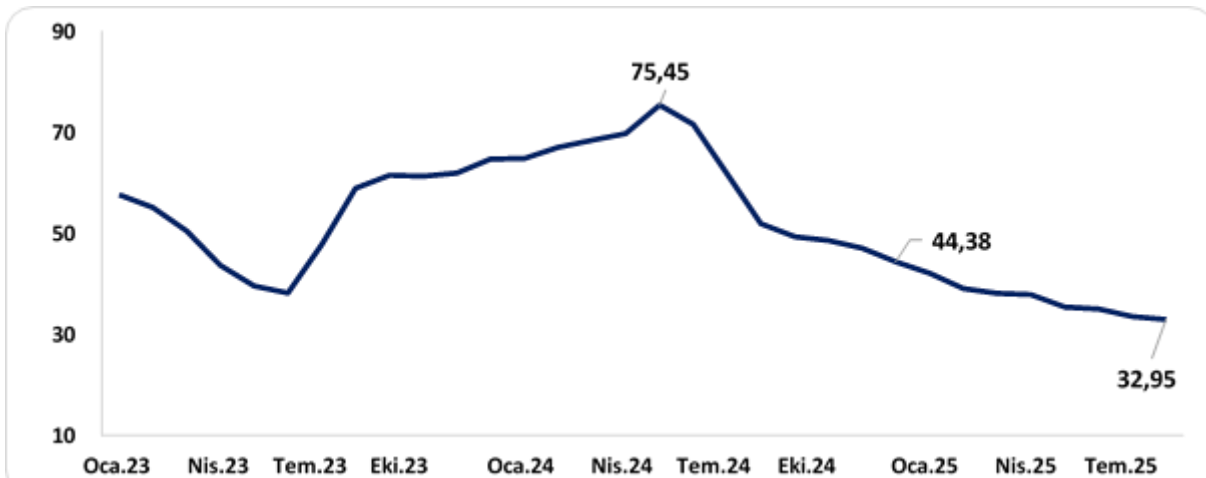
Parasal koşullardaki sıkılaştırmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatta 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 m<sup>3</sup>'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı yükseliş ve başta kira olmak üzere hizmet enflasyonundaki atalet, manşet enflasyon üzerindeki baskıları artırmıştır. Haziran ayından itibaren dezenflasyon süreci başlamış, üçüncü çeyrekte enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Bu dönemde Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki oynaklık manşet enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

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

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



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

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

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

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

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

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

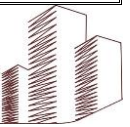
2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki artış da belirleyici olmuştur. 2025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

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

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

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

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



Ağustos ayı itibarıyla yüzde 18,4 seviyesine gerilemiştir. Ocak ayında TL kredi büyümesine getirilen sınırların farklılaştırılmasıyla TL/YP kredi değişimleri arasındaki fark TL krediler lehine açılmaya başlamıştır. Ağustos ayı itibarıyla TL ticari kredi artışı yüzde 32,9 seviyesinde seyretmiştir. Tüketici kredilerinde, makroihtiyati tedbirlerin yanı sıra sıkı finansal koşulların etkisiyle yıl başından itibaren dengelenme süreci gözlenmiştir.

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

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

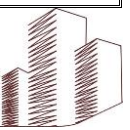
KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025 tarihi itibarıyla toplam KKM bakiyesi geçen yılın aynı dönemine kıyasla 47 milyar dolardan 9,7 milyar dolara gerilemiştir. TL dönüşümlü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

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

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

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

Uluslararası karşılaştırmalarda, Türkiye'nin borçluluk göstergeleri düşük seviyelerde seyretmeye devam etmektedir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) verilerine göre, 2024 yılında kamu borcunun milli gelire oranı bir önceki yıla kıyasla



4,8 puan gerileyerek yüzde 24,8 olmuştur. Bu seviye, gelişmekte olan ülkelerin yüzde 70,5'lik ve gelişmiş ülkelerin yüzde 104,7'lik ortalamalarının oldukça altındadır. Benzer şekilde hanehalkı borçluluğu da uluslararası ortalamaların belirgin biçimde altında seyretmektedir. 2024 yılında Türkiye'de hanehalkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 1,2 puan düşerek yüzde 9,7'ye gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ortalaması yüzde 46,6, gelişmiş ülkelerin ortalaması ise yüzde 67,0 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

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

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

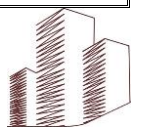
2024 yıl sonu TÜFE artış oranı %44,4 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomi yönetimince 2025 yıl sonu TÜFE artış oranının %28,5, 2026 yıl sonu TÜFE artış oranının %16, 2027 yıl sonu TÜFE artış oranının %9, 2028 yıl sonu TÜFE artış oranının %8 olarak gerçekleşmesi hedeflenmiştir.

#### 4.3. Değerleme İşlemi Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

<b>Yapı tarzı</b>	Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Yığma <input type="checkbox"/>	Prefabrik <input type="checkbox"/>
<b>İnşaat Nizamı</b>	Bitişik Nizam	<b>Güvenlik</b>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Yapım yılı</b>	1996	<b>Otopark</b>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Elektrik</b>	Şebeke	<b>Yüzme Havuzu</b>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Su</b>	Şebeke	<b>Asansör</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<b>Kanalizasyon</b>	Şebeke	<b>Yangın Merdiveni</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<b>Doğalgaz</b>	Şebeke	<b>Dış Cephe</b>	Kompozit dış cephe kaplamalı	
<b>Su Deposu-Hid.</b>	Şebeke	<b>Çatı Tipi</b>	Sandviç panel-Betonarme	
<b>Yangın Tesisatı</b>	Var	<b>Jeneratör</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>



#### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

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

#### 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Bitişik
Binanın Kat Adedi	: 8
Yapı Sınıfı	: 3/B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 30
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Var

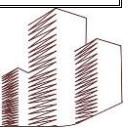
#### 4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın il ve ilçe merkezine yakın konumda bulunmaları
- Bölgenin tercih edilen, eski ve prestijli bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması

##### Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar
- Yapının yaklaşık 30 yıllık bina olması
- Güncel durumda taşınmazda kullanım bulunmaması



#### 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

#### 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

##### 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

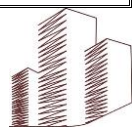
##### 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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



#### 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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

#### 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

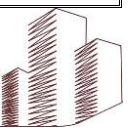
#### 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma taşınmazın dini tesisler alanı lejantında kalması nedeniyle, benzer arsa emsalleri bulunmamasından dolayı, maliyet oluşumları analizine esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

#### 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

İŞYERİ EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI	BRÜT ALAN	BİRİM FİYAT
1	Adn Emlak 0 (224) 450 00 16	Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda yer alan, binada zemin kat 55 m <sup>2</sup> + 1.kat 55 m <sup>2</sup> konumlu, 110 m <sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 13.775.000 ₺ bedelle satılıktır. (Zemin kat m <sup>2</sup> indirilmesi: 55 m <sup>2</sup> + 55 m <sup>2</sup> /2 = 83 m <sup>2</sup> )	13.775.000 ₺	83,00 m <sup>2</sup>	165.963,86 ₺/m <sup>2</sup>
2	Mehmet Kağan 0 (541) 241 35 04	Değerleme konusu taşınmaza yakın ve benzer konumda yer alan, binada bodrum kat 100 m <sup>2</sup> + zemin kat 100 m <sup>2</sup> + 1.kat 100 m <sup>2</sup> konumlu, 300 m <sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 35.000.000 ₺ bedelle satılıktır. (Zemin kat m <sup>2</sup> indirilmesi: 100 m <sup>2</sup> /4+ 100 m <sup>2</sup> + 100 m <sup>2</sup> /2 = 175 m <sup>2</sup> )	35.000.000 ₺	175,00 m <sup>2</sup>	200.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
3	Toprak Emlak 0 (224) 554 35 65	Değerleme konusu taşınmaza yakın ve benzer konumda yer alan, binada bodrum kat 55 m <sup>2</sup> + zemin kat 55 m <sup>2</sup> + 1.kat 55 m <sup>2</sup> konumlu, 165 m <sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 18.500.000 ₺ bedelle satılıktır. (Zemin kat m <sup>2</sup> indirilmesi: 55 m <sup>2</sup> /4+ 55 m <sup>2</sup> + 55 m <sup>2</sup> /2 = 97 m <sup>2</sup> )	18.500.000 ₺	97,00 m <sup>2</sup>	190.721,65 ₺/m <sup>2</sup>

İŞYERİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Adn Emlak	Mehmet Kağan	Toprak Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (224) 450 00 16	0 (541) 241 35 04	0 (224) 554 35 65
SATIŞ FİYATI ( ₺ )	13.775.000 ₺	35.000.000 ₺	18.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )	13.086.250 ₺	31.500.000 ₺	16.650.000 ₺
BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )	83,00 m <sup>2</sup>	175,00 m <sup>2</sup>	97,00 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	157.665,66 ₺/m <sup>2</sup>	180.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	171.649,48 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTME	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTME	-5%	-5%	5%
YAPI YAŞI DURUMU	ESKİ	ESKİ	ESKİ
YAPI YAŞI DÜZELTME	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUM DÜZELTME	15%	10%	15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	10%	5%	20%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	173.432,23 ₺/m <sup>2</sup>	189.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	205.979,38 ₺/m <sup>2</sup>
<b>ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m<sup>2</sup> )</b>	<b>189.470,54 ₺/m<sup>2</sup></b>		



### İŞYERİ KİRA EMSAL TABLOSU

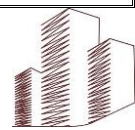
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	AYLIK KİRA FİYATI	BRÜT ALAN	BİRİM FİYAT
1	Bursam Emlak 0 (532) 272 60 59	Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda yer alan, bulunduğu binada bodrum kat 50 m <sup>2</sup> + zemin kat 50 m <sup>2</sup> + asma kat 35 m <sup>2</sup> konumlu, 135 m <sup>2</sup> alanlı dükkan aylık 32.500 ₺ bedelle kiralıktır. (Zemin kat m <sup>2</sup> indirilmesi: 50 m <sup>2</sup> /4 + 50 m <sup>2</sup> + 35 m <sup>2</sup> /2 = 80 m <sup>2</sup> )	32.500 ₺	80,00 m <sup>2</sup>	406,25 ₺/m <sup>2</sup>
2	Özgür Çakmak 0 (224) 241 90 10	Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda yer alan, bulunduğu binada bodrum kat 107 m <sup>2</sup> + zemin kat 107 m <sup>2</sup> konumlu, 214 m <sup>2</sup> alanlı dükkan aylık 67.000 ₺ bedelle kiralıktır. (Zemin kat m <sup>2</sup> indirilmesi: 107 m <sup>2</sup> /4 + 107 m <sup>2</sup> = 134 m <sup>2</sup> )	67.000 ₺	134,00 m <sup>2</sup>	500,00 ₺/m <sup>2</sup>
3	Net Emlak 0 (224) 413 81 88	Değerleme konusu taşınmaza yakın ve kötü konumda yer alan, bulunduğu binada zemin kat konumlu, 50 m <sup>2</sup> alanlı dükkan aylık 22.500 ₺ bedelle kiralıktır.	22.500 ₺	50,00 m <sup>2</sup>	450,00 ₺/m <sup>2</sup>
4	Deniz Emlak 0 (224) 413 47 77	Değerleme konusu taşınmaza yakın ve kötü konumda yer alan, bulunduğu binada zemin kat konumlu, 23 m <sup>2</sup> alanlı dükkan aylık 17.500 ₺ bedelle kiralıktır.	17.500 ₺	23,00 m <sup>2</sup>	760,87 ₺/m <sup>2</sup>

### İŞYERİ KİRA EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Bursam Emlak	Özgür Çakmak	Net Emlak	Deniz Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 272 60 59	0 (224) 241 90 10	0 (224) 413 81 88	0 (224) 413 47 77
KİRA FİYATI ( ₺ )	32.500 ₺	67.000 ₺	22.500 ₺	17.500 ₺
PAZARLIK ORANI	2%	2%	2%	2%
PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )	31.850 ₺	65.660 ₺	22.050 ₺	17.150 ₺
BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )	80,00 m <sup>2</sup>	134,00 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup>	23,00 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	398,13 ₺/m <sup>2</sup>	490,00 ₺/m <sup>2</sup>	441,00 ₺/m <sup>2</sup>	745,65 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	20%	10%	10%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	5%	5%	5%	5%
YAPI YAŞI DURUMU	ÇOK BÜYÜK	BENZER	KÜÇÜK	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	20%	0%	10%	0%
KONUM DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	50%	50%	50%	20%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	95%	65%	75%	25%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	776,34 ₺/m <sup>2</sup>	808,50 ₺/m <sup>2</sup>	771,75 ₺/m <sup>2</sup>	932,07 ₺/m <sup>2</sup>
<b>ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m<sup>2</sup> )</b>	<b>822,16 ₺/m<sup>2</sup></b>			

### OFİS EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI	BRÜT ALAN	BİRİM FİYAT
1	Emlak Habercisi 0 (224) 554 20 00	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, bulunduğu binada ara kat konumlu, 41 m <sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 3.850.000 ₺ bedelle satılıktır.	3.850.000 ₺	41,00 m <sup>2</sup>	93.902,44 ₺/m <sup>2</sup>
2	Turyap Heykel 0 (224) 222 22 26	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan kötü konumda, bulunduğu binada ara kat konumlu, 25 m <sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 1.800.000 ₺ bedelle satılıktır.	1.800.000 ₺	25,00 m <sup>2</sup>	72.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
3	Mb emlak 0 (507) 854 49 19	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan kötü konumda, bulunduğu binada ara kat konumlu, 20 m <sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 1.190.000 ₺ bedelle satılıktır.	1.190.000 ₺	20,00 m <sup>2</sup>	59.500,00 ₺/m <sup>2</sup>
4	Nar Plus Emlak 0 (224) 234 60 60	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan kötü konumda, bulunduğu binada ara kat konumlu, 40 m <sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 2.500.000 ₺ bedelle satılıktır.	2.500.000 ₺	40,00 m <sup>2</sup>	62.500,00 ₺/m <sup>2</sup>
5	Fatma Hanım 0 (532) 111 12 13	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan kötü konumda, bulunduğu binada ara kat konumlu, 20 m <sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 1.150.000 ₺ bedelle satılıktır.	1.150.000 ₺	20,00 m <sup>2</sup>	57.500,00 ₺/m <sup>2</sup>



### OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU

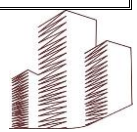
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
İLANA VEREN KİŞİ	Emlak Habercisi	Turyap Heykel	Mb emlak	Nar Plus Emlak	Fatma Hanım
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (224) 554 20 00	0 (224) 222 22 26	0 (507) 854 49 19	0 (224) 234 60 60	0 (532) 111 12 13
SATIŞ FİYATI ( ₺ )	3.850.000 ₺	1.800.000 ₺	1.190.000 ₺	2.500.000 ₺	1.150.000 ₺
PAZARLIK ORANI	9%	5%	5%	3%	3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )	3.503.500 ₺	1.710.000 ₺	1.130.500 ₺	2.425.000 ₺	1.115.500 ₺
BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )	41,00 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>2</sup>	20,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>	20,00 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	85.451,22 ₺/m <sup>2</sup>	68.400,00 ₺/m <sup>2</sup>	56.525,00 ₺/m <sup>2</sup>	60.625,00 ₺/m <sup>2</sup>	55.775,00 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	ESKİ	ESKİ	ESKİ	ESKİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	5%	15%	20%	20%
KONUM DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	20%	20%	35%	25%	30%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	15%	20%	45%	40%	45%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	98.268,90 ₺/m <sup>2</sup>	82.080,00 ₺/m <sup>2</sup>	81.961,25 ₺/m <sup>2</sup>	84.875,00 ₺/m <sup>2</sup>	80.873,75 ₺/m <sup>2</sup>
<b>ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m<sup>2</sup> )</b>	<b>85.611,78 ₺/m<sup>2</sup></b>				

### OFİS KİRA EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	AYLIK KİRA FİYATI ( ₺ )	BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )
1	Turyap Emlak 0 (224) 222 22 26	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, aynı caddede cephe, bulunduğu binada ara kat konumlu, 40 m <sup>2</sup> alanlı ofis aylık 15.000 ₺ bedelle kiralıktır.	15.000 ₺	40,00 m <sup>2</sup>	375,00 ₺/m <sup>2</sup>
2	Recep Ortaç 0 (535) 931 63 43	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, aynı caddede cephe, bulunduğu binada ara kat konumlu, 50 m <sup>2</sup> alanlı ofis aylık 19.000 ₺ bedelle kiralıktır.	19.000 ₺	50,00 m <sup>2</sup>	380,00 ₺/m <sup>2</sup>
3	Dialog Emlak 0 (224) 450 04 50	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, aynı caddede cephe, bulunduğu binada ara kat konumlu, 50 m <sup>2</sup> alanlı ofis aylık 20.000 ₺ bedelle kiralıktır.	20.000 ₺	50,00 m <sup>2</sup>	400,00 ₺/m <sup>2</sup>
4	Atasoy Emlak 0 (538) 457 68 29	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, aynı caddede cephe, bulunduğu binada ara kat konumlu, 30 m <sup>2</sup> alanlı ofis aylık 12.000 ₺ bedelle kiralıktır.	12.000 ₺	30,00 m <sup>2</sup>	400,00 ₺/m <sup>2</sup>

### OFİS KİRA EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Turyap Emlak	Recep Ortaç	Dialog Emlak	Atasoy Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (224) 222 22 26	0 (535) 931 63 43	0 (224) 450 04 50	0 (538) 457 68 29
KİRA FİYATI ( ₺ )	15.000 ₺	19.000 ₺	20.000 ₺	12.000 ₺
PAZARLIK ORANI	3%	3%	3%	3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )	14.550 ₺	18.430 ₺	19.400 ₺	11.640 ₺
BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )	40,00 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	363,75 ₺/m <sup>2</sup>	368,60 ₺/m <sup>2</sup>	388,00 ₺/m <sup>2</sup>	388,00 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	5%	5%	5%	5%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZELTMESİ	5%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	10%	5%	5%	5%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )	400,13 ₺/m <sup>2</sup>	387,03 ₺/m <sup>2</sup>	407,40 ₺/m <sup>2</sup>	407,40 ₺/m <sup>2</sup>
<b>ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m<sup>2</sup> )</b>	<b>400,49 ₺/m<sup>2</sup></b>			



Değer belirlenirken, değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

#### **4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

#### **4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

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

Değerleme konusu taşınmazın yapılı arsa olması nedeniyle değerlemede proje geliştirme çalışması ve varsayım kullanılmamıştır.

#### **4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

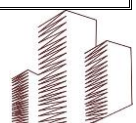
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın halihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

#### **4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

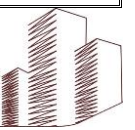


## Bölüm 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

**FORM**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

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

### 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir. Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde imar durum bilgisi incelenmiştir. Taşınmazın TAKBİS kayıtları Web Tapu sisteminden alınmış olup Mimari Proje incelemesi Osmangazi Belediyesi İmar arşivi sisteminden dijital olarak temin edilmiştir. Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından düşey ve yatayda yerinin doğruluğu mevcut paftalar incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Osmangazi Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 19.03.1993 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır.

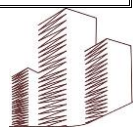
### 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

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

“b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

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

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



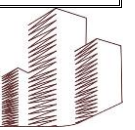
## Bölüm 6

### SONUÇ

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

**FORM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 6. SONUÇ

### 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

#### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

**Kullanılan Kriterler** Bölgede yer alan satılık dükkan ve ofis nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı emsaller göz önünde bulundurulurken değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

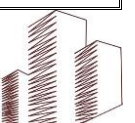
EMSALE KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ HESAP DETAYI			
KAT	ALAN	BİRİM DEĞER	KDV HARİÇ DEĞER
2.BODRUM KAT	289 m <sup>2</sup>	38.000 ₺/m <sup>2</sup>	10.982.000,00 ₺
1.BODRUM KAT	289 m <sup>2</sup>	46.000 ₺/m <sup>2</sup>	13.294.000,00 ₺
ZEMİN KAT	258 m <sup>2</sup>	190.000 ₺/m <sup>2</sup>	49.020.000,00 ₺
1.KAT	306 m <sup>2</sup>	85.500 ₺/m <sup>2</sup>	26.163.000,00 ₺
2.KAT	306 m <sup>2</sup>	85.500 ₺/m <sup>2</sup>	26.163.000,00 ₺
3.KAT	306 m <sup>2</sup>	85.500 ₺/m <sup>2</sup>	26.163.000,00 ₺
4.KAT	306 m <sup>2</sup>	85.500 ₺/m <sup>2</sup>	26.163.000,00 ₺
ÇATI KAT	238 m <sup>2</sup>	43.000 ₺/m <sup>2</sup>	10.234.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER			188.182.000,00 ₺

#### Gelir Yaklaşımı

KİRA HESAP DETAYI			
KAT	ALAN	KİRA BİRİM DEĞER	AYLIK KİRA
2.BODRUM KAT	289 m <sup>2</sup>	146,35 ₺/m <sup>2</sup>	42.294 ₺/Ay
1.BODRUM KAT	289 m <sup>2</sup>	205,00 ₺/m <sup>2</sup>	49.400 ₺/Ay
ZEMİN KAT	258 m <sup>2</sup>	820,00 ₺/m <sup>2</sup>	191.436 ₺/Ay
1.KAT	306 m <sup>2</sup>	420,00 ₺/m <sup>2</sup>	119.992 ₺/Ay
2.KAT	306 m <sup>2</sup>	420,00 ₺/m <sup>2</sup>	119.992 ₺/Ay
3.KAT	306 m <sup>2</sup>	420,00 ₺/m <sup>2</sup>	119.992 ₺/Ay
4.KAT	306 m <sup>2</sup>	420,00 ₺/m <sup>2</sup>	119.992 ₺/Ay
ÇATI KAT	238 m <sup>2</sup>	121,59 ₺/m <sup>2</sup>	28.938 ₺/Ay
TOPLAM DEĞER			792.000 ₺/Ay

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmaları sonucunda; benzer nitelikli taşınmazlara ait kapitalizasyon oranlarının genellikle %5,50 - %6,00 aralığında gerçekleştiği tespit edilmiştir. Bölgenin ulaşım olanakları, altyapı durumu, sosyo-ekonomik yapısı, kiralama potansiyeli ve taşınmazın konumu dikkate alındığında; değerlendirme konusu taşınmaz için piyasa koşullarına uygun kapitalizasyon oranı %5,75 olarak kabul edilmiştir.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZIN ALANI	2.298,00 m <sup>2</sup>
TAŞINMAZIN KİRA BİRİM FİYATI	344,65 ₺/m <sup>2</sup>
TAŞINMAZIN AYLIK KİRASI	792.000 ₺/Ay
TAŞINMAZIN YILLIK KİRASI	9.504.000 ₺/Ay
BÖLGE CAP-RATE	5,75%
<b>GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>165.286.957 ₺</b>
<b>TAKDİR EDİLMİŞ DEĞER</b>	<b>165.290.000 ₺</b>



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

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

PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
Taşınmazın KDV Hariç Yasal/Mevcut Durum Değeri	188.182.000,00 ₺	4.225.884,11 \$	3.675.989,70 €
Taşınmazın KDV Dahil Yasal/Mevcut Durum Değeri	225.818.400,00 ₺	5.071.060,93 \$	4.411.187,64 €
Sigortaya Esas Değeri	48.372.900,00 ₺	1.086.279,61 \$	944.927,16 €
Merkez bankasının 30.03.2026 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		44,5308 ₺	51,1922 ₺

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.03.2026 tarihinde 72 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

<p>Semih DURMAZ Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403852)</p>	<p>Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)</p>	<p>Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)</p>
---	--	---

