



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

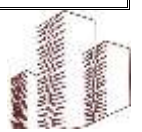


2025.EKGYO.67

ARALIK, 2025



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2025
Rapor Numarası	2025.EKGYO.67
Raporun Konusu	İzmir, Seferihisar, Tepecik, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İzmir, Seferihisar, Tepecik Mahallesi, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel olan 5 Adet Arsa Satış Değer Tespiti
- İş bu rapor, Ellidokuz (59) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

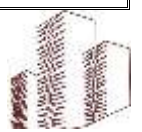


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1 Rapor Tarihi.....	7
1.2 Rapor Numarası	7
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	7
1.6 Değerleme Tarihi.....	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar.....	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri.....	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:.....	13
3.1.3. Tanımı:.....	15
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	15
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	16
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	16
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	16
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	17
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama.....	17
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	18
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.	18
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,.....	18
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	18
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	18
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	20
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	20
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	20



4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	31
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	31
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	32
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	32
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	32
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	33
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	33
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	33
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	33
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	33
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	33
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	34
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	34
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	34
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	37
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	37
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	37
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	37
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	39
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	39
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	39
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	39
6. SONUÇ	41
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	41
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaştırılması,	41
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	41
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2025.EKGYO.67 / 31.12.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Tepecik Mahallesi, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel Seferihisar / İZMİR
Tapu Kayıt Bilgisi	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Arsa
İmar Durumu	Taşınmazlardan 1331 ada 1 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Ticaret Alanı” lejantı içerisinde yer almakta, E:0.40 ve Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazlardan 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Gelişme Konut Alanı” lejantı içerisinde yer almakta, TAKS:0.15, KAKS:0.30 ve Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	146.747.713,00 ₺ (Yüz kırkaltımilyon Yediyüz kırkyedibin Yediyüz on üç Türk Lirası)
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	161.422.484,30 ₺ (Yüz altmışbirmilyon Dört yüz yirmi ikibin Dört yüz seksendört Türk Lirası Otuz Kuruş)
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar olan 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel mahallen boş arazidir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ - SPK Lisans No: 400479



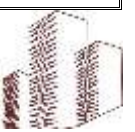
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.EKGYO.67

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2025 ile 29.12.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

15.11.2025/ 2025.EKGYO.67

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazların mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

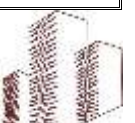
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar özelinde şirketimiz tarafından daha önce 31.12.2024 tarihli ve 2024.EGYO.5 sayılı düzenlenmiştir.



Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

E-Posta : info@emlakkonut.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 taşınmaz/taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel Olan "Arsa" Vasıflı 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 Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



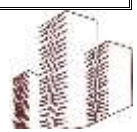
İzmir İli:

İzmir, Türkiye'nin batısında yer alan, köklü tarihi, stratejik konumu, ekonomik çeşitliliği ve kültürel zenginliğiyle ülkenin en önemli şehirlerinden biridir. Sanayi, tarım, turizm ve ticaret sektörlerinde çeşitlilik gösteren İzmir ekonomisi, Türkiye'nin en büyük limanlarından birine sahip olması sayesinde uluslararası ticarete de önemli bir paya sahiptir. İklimsel koşulları tarım ve turizm sektörlerine katkı sağlarken, kentteki kültürel zenginlikler ve antik yapılar, İzmir'i turizm açısından da cazip hale getirmektedir. Ulaşım altyapısı ve eğitim düzeyi yüksek nüfusu ile İzmir, Türkiye'nin kalkınmasında stratejik öneme sahip bir kent olmaya devam etmektedir.

İzmir, Türkiye'nin batısında Ege Denizi kıyısında yer almakta ve Ege Bölgesi'nin en büyük, Türkiye'nin ise üçüncü büyük ili konumundadır. Ege Denizi'ne 629 km kıyısı bulunan İzmir, Aliğa'dan başlayarak Çeşme, Karaburun, Foça, Seferihisar gibi birçok ilçeyi içine alır. İlin doğusunda Manisa, güneydoğusunda ise Aydın illeri bulunur. İzmir'in kıyı şeridi boyunca uzanan düzlükler ve iç kısımlarındaki dağlık alanlar coğrafi yapısına çeşitlilik katmaktadır. Gediz Nehri ve Küçük Menderes Ovası, ilin verimli tarım alanlarının başında gelir. Ayrıca Yamanlar Dağı, Spil Dağı ve Bozdağ gibi yükseltiler, ilin doğal peyzajına karakteristik özellikler kazandırmaktadır. İzmir'in en büyük doğal limanlarından biri olan İzmir Körfezi, şehrin hem ticaret hem de turizm açısından önemi artıran bir coğrafi unsurdur. Körfez boyunca uzanan sahil alanları, İzmir'in deniz turizmi potansiyelini desteklerken, geniş liman olanakları da ticaret ve taşımacılık faaliyetleri için önemli fırsatlar sunmaktadır.

İzmir'de Akdeniz iklimi hakimdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılıman ve yağışlı geçer. Özellikle yaz aylarında sıcaklıklar 35°C'nin üzerine çıkabilir. Kış aylarında ise genellikle yağmur şeklinde görülen yağışlar, ilin su kaynaklarını besler. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm civarındadır. İç kesimlerde, kıyı bölgelerine kıyasla daha az nem oranı görülsede, Akdeniz ikliminin genel karakteristiği olan sıcak ve kurak yazlar ile ılıman kışlar her bölgede gözlenir. Bu iklim, zeytin, üzüm, incir gibi Akdeniz'e özgü tarımsal ürünlerin yetişmesine elverişlidir. İklimin elverişliliği İzmir'in tarımsal çeşitliliğine ve ekoturizm potansiyeline katkı sağlamaktadır. Tarımsal ürünlerin yüksek kalitede yetişmesi için ideal iklim şartlarına sahip olan İzmir, aynı zamanda yaz aylarında artan turist sayısı ile ekonomisini desteklemektedir.

Balıkesir'de inşaat ve mimari yapı, ilin farklı ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde çeşitlilik gösterir. İlin merkezinde modern yapılar, sanayi tesisleri, iş merkezleri ve alışveriş merkezleri bulunurken, kıyı bölgelerinde turistik yapılar, oteller ve tatil köyleri öne çıkar. Balıkesir'de özellikle sahil ilçelerinde geleneksel mimari korunarak, taş evler, ahşap detaylar ve kemerli yapılar kullanılmaktadır. Bu tür yapılar, özellikle Ayvalık ve Cunda Adası'nda görülmektedir. İl genelinde yeni konut



projeleri, kentsel dönüşüm çalışmaları ve sosyal alanlar yaratılmakta, çevreye duyarlı inşaat projelerine önem verilmektedir. Son yıllarda gelişen altyapı projeleri ile modern şehircilik anlayışına uygun yapılar inşa edilmektedir.

Tarihi Özellikler: İzmir'in tarihi, antik çağlara kadar uzanmaktadır. M.Ö. 3000'li yıllarda kurulan şehir, Hititler, İyonlar, Lidyalılar, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular ve Osmanlılar gibi birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Antik dönemde "Smyrna" adıyla bilinen İzmir, İyonya uygarlığının önemli kentlerinden biriydi. Agora, Efes Antik Kenti, Bergama gibi arkeolojik alanlar, İzmir'in antik dönemden bu yana taşıdığı kültürel mirası sergilemektedir. İzmir aynı zamanda Roma İmparatorluğu döneminde önemli bir ticaret merkezi olmuş, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde de stratejik konumunu korumuştur. Kurtuluş Savaşı sırasında Yunan işgaline uğrayan İzmir, 9 Eylül 1922'de bağımsızlığına kavuşmuş ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluş sürecinde önemli bir simge haline gelmiştir. İzmir'in modern tarihinde, 1930'larda başlayan sanayileşme hamlesi ile kent, Türkiye'nin en gelişmiş şehirlerinden biri haline gelmiştir. Son yıllarda İzmir'de kentsel dönüşüm projeleri de hız kazanmış ve afet riskine karşı daha güvenli yapıların inşası sağlanmıştır. Modern şehircilik ilkelerine uygun olarak yapılan yeni yerleşim projeleri, İzmir'in estetik görünümünü ve altyapısını iyileştirmeye yönelik planlamalar içermektedir. Ayrıca, İzmir'deki tarihi yapıların restorasyonuna büyük önem verilmekte ve UNESCO Dünya Mirası listesinde yer alan alanlar korunmaktadır.

Ekonomik Özellikler İzmir ekonomisi, sanayi, tarım, ticaret, turizm ve hizmet sektörleri olmak üzere geniş bir yelpazede çeşitlilik gösterir. Türkiye'nin en büyük ikinci sanayi bölgesi olan İzmir, özellikle petrokimya, otomotiv, gıda işleme, tekstil ve demir-çelik sektörlerinde önemli bir üretim merkezidir. Aliğa, Petkim ve Tüpraş gibi büyük sanayi tesisleri ve organize sanayi bölgeleri, ilin sanayi yapısını güçlendirmektedir.

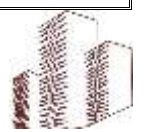
Sanayi ve Üretim: İzmir aynı zamanda Türkiye'nin önemli bir ticaret merkezidir. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük limanlarından biri olup, hem ihracat hem de ithalat açısından büyük öneme sahiptir. Serbest bölgeler ve serbest ticaret alanları da İzmir'i uluslararası bir ticaret merkezi haline getirmiştir. Ege Serbest Bölgesi, çok sayıda yabancı yatırımcıya ev sahipliği yapmaktadır ve ihracat kapasitesini artırmaktadır. Turizm sektörü de İzmir ekonomisinin önemli bir parçasıdır. Özellikle Çeşme, Alaçatı, Foça ve Kuşadası gibi tatil beldeleri, deniz turizmi ve yaz turizmi açısından önemli destinasyonlardır.

Turizm: İzmir, Ege'nin en büyük turizm merkezlerinden biridir. Efes Antik Kenti, Artemis Tapınağı, Çeşme ve Alaçatı gibi popüler tatil beldeleri, hem kültürel hem de deniz turizmi açısından ilgi çeker. Ayrıca, İzmir'in tarihi dokusu, Konak Meydanı, Kadifekale ve Agora gibi gezilecek yerleriyle de turistlerin ilgisini çeker.

Sosyo-Kültürel Özellikler: İzmir, kozmopolit yapısı, kültürel çeşitliliği ve sanatsal etkinlikleriyle Türkiye'nin sosyo-kültürel açıdan en zengin şehirlerinden biridir. İzmir'in toplumsal yapısı, farklı etnik kökenlerin ve kültürlerin bir arada yaşadığı, hoşgörü ve çeşitliliğin hakim olduğu bir yapıyı yansıtır. Şehir, İzmir Enternasyonal Fuarı gibi uluslararası etkinliklere ev sahipliği yapmakta ve kültür-sanat açısından Türkiye'nin öncü şehirlerinden biri olarak öne çıkmaktadır. İzmir'in kültürel mirası, antik dönemlerden günümüze kadar uzanır. Efes Antik Kenti, Agora, Bergama ve Şirince gibi tarihi ve kültürel mekanlar, İzmir'in turizm potansiyelini artıran unsurlardır. Şehir, her yıl binlerce yerli ve yabancı turisti ağırlamakta, kültürel mirası sayesinde ziyaretçilerine tarih ve doğa iç içe bir deneyim sunmaktadır. İzmir'in mutfağı da oldukça zengin olup, Ege ve Akdeniz mutfağının özgün tatlarını barındırır. Zeytinyağlı yemekler, deniz ürünleri, ot yemekleri ve boyoz gibi yöresel lezzetler, İzmir'in mutfak kültürünün temelini oluşturur.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: İzmir, yaklaşık 4,5 milyonluk nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık illerinden biridir. Nüfusun büyük bir kısmı İzmir merkez ve çevresindeki ilçelerde yoğunlaşmıştır. İzmir, göç alan bir il olarak kozmopolit bir demografik yapıya sahiptir ve bu çeşitlilik sosyal yapıya yansır. İzmir'de okuryazarlık oranı ve eğitim seviyesi Türkiye ortalamasının üzerindedir. Şehirde Ege Üniversitesi, Dokuz Eylül Üniversitesi gibi köklü üniversiteler bulunmakta, bu da İzmir'i eğitim ve genç nüfus açısından cazip hale getirmektedir.

Ulaşım ve Altyapı: İzmir, gelişmiş ulaşım altyapısı ile hem Türkiye içinde hem de uluslararası alanda kolay ulaşılabilir bir konuma sahiptir. İzmir Adnan Menderes Havalimanı, ilin yurtiçi ve yurtdışı uçuş bağlantılarını sağlar ve yoğun bir yolcu trafiğine sahiptir. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük ticaret limanlarından biri olarak, deniz taşımacılığında önemli bir



merkezdir. Ayrıca şehir içi ulaşımda İZBAN ve İzmir Metro, tramvay hatları ile gelişmiş bir toplu taşıma ağı bulunmaktadır. Çevre yolu, otoban ve otoyol bağlantıları ile İzmir, Ege Bölgesi'nin ulaşım düğüm noktasıdır.



Seferihisar İlçesi:

Seferihisar, İzmir'in turizm, tarım ve kültür açısından dikkat çeken ilçelerinden biridir. "Cittaslow" unvanı ile sakin ve doğal bir yaşam alanı sunan ilçe, tarihi zenginlikleri, doğal güzellikleri ve kültürel etkinlikleri ile İzmir'in en özel bölgelerinden biri olarak konumlanmaktadır. Sakin atmosferi, sürdürülebilir turizm anlayışı ve zengin kültürel yapısı ile Seferihisar, hem yerel halkın hem de turistlerin ilgisini çeken bir cazibe merkezi olmaya devam etmektedir.

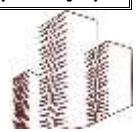
Konumsal Özellikler: Seferihisar, İzmir'e yaklaşık 45 km uzaklıkta olup, batısında Seferihisar, doğusunda Menderes ilçeleriyle komşudur. Ege Denizi'ne kıyısı bulunan ilçenin coğrafi yapısı, deniz turizmi ve doğal güzellikler açısından oldukça elverişlidir. Seferihisar'ın kıyı şeridi boyunca Sığacık Körfezi ve plajları gibi turistik alanlar yer almakta, doğal yaşamın ön planda olduğu bu bölge, şehirden uzaklaşmak isteyenler için cazip bir yer haline gelmektedir.

Tarihî Gelişim: Seferihisar'ın tarihi, antik çağlara kadar uzanmaktadır ve özellikle Teos Antik Kenti ile bilinir. Milattan önce 1000'li yıllarda İyonların kurduğu Teos, dönemin önemli ticaret merkezlerinden biridir. Roma ve Bizans dönemlerinde de yerleşim yeri olarak kullanılan Seferihisar, Osmanlı döneminde de önemli bir tarım bölgesi olmuştur. Teos Antik Kenti, günümüzde arkeolojik kazılarla gün yüzüne çıkmakta ve bölgenin turizm potansiyeline katkıda bulunmaktadır. İlçe, tarihi yapıları ve köklü geçmişi ile kültürel zenginliğini korumaktadır.

Ekonomik Yapı: Seferihisar'ın ekonomisi büyük ölçüde tarım, turizm ve balıkçılığa dayalıdır. Zeytin, narenciye, üzüm ve mandalina yetiştiriciliği ilçenin temel tarımsal faaliyetleri arasında yer almakta, yerel ekonomiye önemli bir katkı sağlamaktadır. "Sakin Şehir" unvanıyla beraber yavaş yaşam kültürüne uygun olarak gelişen turizm sektörü, yerel ekonominin dinamiklerinden biridir. Ayrıca, Sığacık ve çevresindeki balıkçılık faaliyetleri, bölgenin balık ve deniz ürünleriyle ekonomisine katkı sağlar. Sığacık Pazarı gibi yerel pazarlarda, organik ürünlerin ve el emeği ürünlerin satışı da bölge ekonomisini desteklemektedir.

Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Seferihisar, Türkiye'nin "Cittaslow" unvanına sahip ilk ilçesi olarak yavaş yaşam kültürünü benimsemiştir. Bu çerçevede, yerel kültür, doğa ile uyumlu yaşam ve sürdürülebilir turizm ön plana çıkarılmaktadır. Teos Antik Kenti'nde düzenlenen kültürel etkinlikler, Sığacık Kalesi ve Kaleiçi'nde yapılan festivaller, bölgenin kültürel zenginliğine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca, Sığacık Kalesi'nde bulunan küçük dükkânlar, el yapımı ürünler ve geleneksel lezzetlerin satıldığı pazarlar, Seferihisar'ın sosyo-kültürel yapısını desteklemektedir.

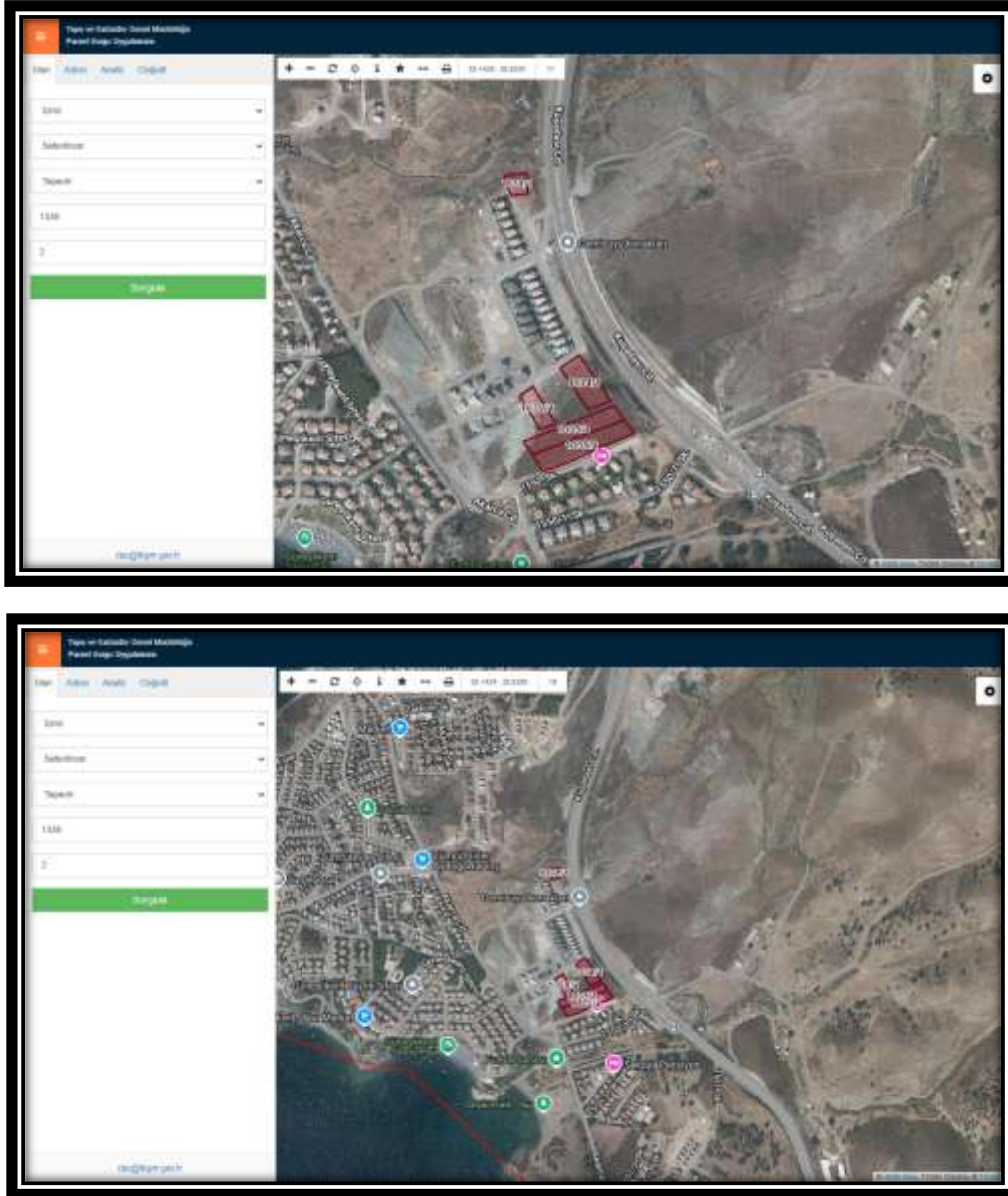
Demografik Özellikler: Seferihisar, İzmir'in diğer ilçelerine göre daha az nüfus yoğunluğuna sahiptir, ancak son yıllarda turizmin gelişmesiyle birlikte göç almaktadır. Özellikle büyük şehirlerden daha sakin bir yaşam arayışıyla ilçeye



yerleşenlerin sayısı giderek artmaktadır. Yaz aylarında turistlerin yoğun olarak bölgeyi ziyaret etmesiyle ilçe nüfusu dönemsel olarak artmaktadır. Genç nüfus oranı düşük olsa da, Seferihisar’da yaşayan halkın eğitim düzeyi yüksektir ve ilçede yaşayanların çoğunluğu tarım ve turizm sektörlerinde çalışmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: Seferihisar’a ulaşım, İzmir şehir merkezinden karayolu ile sağlanmaktadır. İzmir-Çeşme otoyolu ve çevre yolları ile ulaşımı kolay olan ilçeye, şehir merkezinden otobüs ve dolmuşlarla da ulaşmak mümkündür. Seferihisar, İzmir Adnan Menderes Havalimanı’na da yaklaşık 60 km uzaklıkta yer alması nedeniyle havayolu ulaşımı açısından avantajlı bir konumdadır. İlçede altyapı ve sosyal tesisler, turizm potansiyelini destekleyecek şekilde gelişmektedir; sahil şeridi boyunca yürüyüş yolları, otel ve pansiyonlar gibi tesisler bulunmaktadır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Bademler Mahallesi, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel olan “Arsa” vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar konum olarak, Seferihisar ilçesinin güneyinde ilçe merkezine oldukça kısmen uzak denize sıfır bölgede yer almaktadır. Bölgede yapılaşma genel olarak müstakil ev ve villa sitelerinden oluşmaktadır. Yapılaşma oranı orta olup, kuzey yönde gittikçe yapılaşma artmaktadır.



3.1.3. Tanımı:

- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, 1331 Ada, 1 Parsel olan 689,00 m² alanlı "Arsa" vasıflı arazi arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, 1334 Ada, 1 Parsel olan 2.058,86 m² alanlı "Arsa" vasıflı arazi arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, 1335 Ada, 1 Parsel olan 2.730,54 m² alanlı "Arsa" vasıflı arazi arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, 1335 Ada, 2 Parsel 3.040,05 m² alanlı "Arsa" vasıflı arazi arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, 1339 Ada, 2 Parsel olan 1.151,91 m² alanlı "Arsa" vasıflı arazi arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

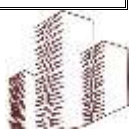
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Seferihisar
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Tepecik
Mevkii	:	Gemisuyu
Malik	:	Maliye Hazinesi
Hisse Pay/Payda	:	1/1
Tarih	:	28.12.2016
Yevmiye	:	11149
Nitelik	:	Arsa

Taşınmaz ID	:	95017182
Ada No.	:	1331
Parsel No.	:	1
Yüzölçümü	:	689 m ²
Cilt	:	56
Sahife	:	5486

Taşınmaz ID	:	95017189
Ada No.	:	1334
Parsel No.	:	1
Yüzölçümü	:	2.058,86 m ²
Cilt	:	56
Sahife	:	5493

Taşınmaz ID	:	95017190
Ada No.	:	1335



Parsel No.	:	1
Yüzölçümü	:	2.730,54 m ²
Cilt	:	56
Sahife	:	5494

Taşınmaz ID	:	95017191
Ada No.	:	1335
Parsel No.	:	2
Yüzölçümü	:	3.040,05 m ²
Cilt	:	56
Sahife	:	5495

Taşınmaz ID	:	95017200
Ada No.	:	1339
Parsel No.	:	2
Yüzölçümü	:	1.151,91 m ²
Cilt	:	56
Sahife	:	5504

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

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

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Seferihisar Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Seferihisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Seferihisar Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmazlar hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

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

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazlar olan 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel olan ana gayrimenkul niteliği "Arsa" vasıflı arazi olup, mevcut kullanımı uyumludur.

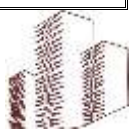
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmazlar halihazırda kullanılmamaktadır. Taşınmazlar 28.12.2016 tarihli ve 11149 sayılı yevmiyeli işleme istinaden İmar(TSM) işlemine istinaden "Maliye Hazinesi" adına tescil edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Konu taşınmaz/taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:



- Taşınmazların tamamında “2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır.” beyanı bulunmaktadır. (28.05.2018 - 5093)
- Taşınmazların tamamında “İŞ BU TAŞINMAZ MAL STRATEJİK BÖLGE İÇİNDEDİR.10/06/2004YEV:2377” beyanı bulunmaktadır. (10.01.1997 - 60)
- Taşınmazların tamamında “İŞ BU GAYRİMENKUL ASKERİ GÜVENLİK SAHASIİÇİNDEDİR.10/01/1997 YEV:60” beyanı bulunmaktadır. (10.01.1997 - 60)
- Taşınmazların tamamında “2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır.” beyanı bulunmaktadır. (03.11.2021 - 14878)
- Taşınmazların tamamında “2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır” beyanı bulunmaktadır. (03.11.2021 - 14881)
- Taşınmazların tamamında “Diğer (Konusu: "6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALMAKTADIR") Tarih: - Sayı: -” beyanı bulunmaktadır. (02.06.2022)
- Taşınmazlardan 1334 ada 1 parsel üzerinde ayrıca “İŞ BU TAŞINMAZ MAL STRATEJİK BÖLGE İÇİNDEDİR.10/06/2004YEV:2377” beyanı bulunmaktadır. (10.06.2004 - 2377)

Şerhler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi’nden alınan imar durum bilgilerine göre;

Taşınmazlardan 1331 ada 1 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Ticaret Alanı” lejantı içerisinde yer almakta, E:0.40 ve Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin 3194. Sayılı İmar Kanunun 15. Madde ve 16. Maddelerine istinaden yola terk ve ihdas işlemi yapılmadan yapı ruhsatına başvuru yapılamaz.

Taşınmazlardan 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Gelişme Konut Alanı” lejantı içerisinde yer almakta, TAKS:0.15, KAKS:0.30 ve Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye istinaden taşınmazlar özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahi alınmıştır.



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

Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastro durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği taşınmazların "Arsa" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

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

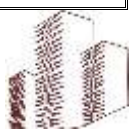
Taşınmazlar hâlihazırda tarla arazi niteliğinde olup, yapılaşmadığından Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel ana gayrimenkulün niteliği "Arsa" vasıflı arazi şeklindedir. Değerleme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

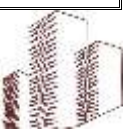
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



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

Değerlemeye konu taşınmazlar, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel olan "Arsa" vasıflı arazilerdir. Seferihisar'ın Tepecik Mahallesi, İzmir'in güneyinde, Seferihisar merkezine yaklaşık 10 km mesafede yer alan şirin bir köydür. Bu mahalle, hem doğal güzellikleri hem de tarım odaklı yapısıyla dikkat çeker. Tepecik, özellikle zeytinlikleri, üzüm bağları ve çeşitli sebze tarlaları ile tanınır. Tarım, bölge halkının başlıca geçim kaynağıdır ve köyde organik tarım uygulamaları da yaygınlaşmaktadır. Mahalledeki yaşam, Seferihisar'ın sakin ve huzurlu atmosferini yansıtır. Doğanın içinde, geleneksel taş evlerin bulunduğu dar sokaklar ve yeşil alanlar, Tepecik'i huzurlu bir yaşam alanı haline getirir. Mahalle halkı, tarım dışında hayvancılıkla da ilgilenmektedir. Zeytin, incir, üzüm ve çeşitli meyve türleri yetiştirilir. Ayrıca, Tepecik'te geleneksel el sanatları da önemli bir yer tutar. Tepecik Mahallesi, Seferihisar'ın "Sakin Şehir" (Cittaslow) unvanına sahip olmasının etkisiyle, modern hayatın karmaşasından uzak, doğal ve basit bir yaşam arayanlar için ideal bir mekandır. Bölge son yıllarda, özellikle doğa ile iç içe olmayı isteyen şehir insanları ve ekoturizmle ilgilenenler için cazip hale gelmiştir. Tepecik, sakin yaşam tarzı ve organik tarım imkanlarıyla, doğa severler ve sessiz bir ortamda yaşam arayanlar için popüler bir seçenek olmuştur. Ayrıca, Seferihisar'ın sahil köylerine yakınlığı, mahalleye tatilciler ve gezginlerin ilgisini de artırmaktadır. Yavaş yaşamı benimseyen Tepecik, aynı zamanda bölgedeki kültürel etkinliklerle de sosyalleşen bir yerleşim alanıdır.

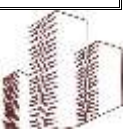
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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

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

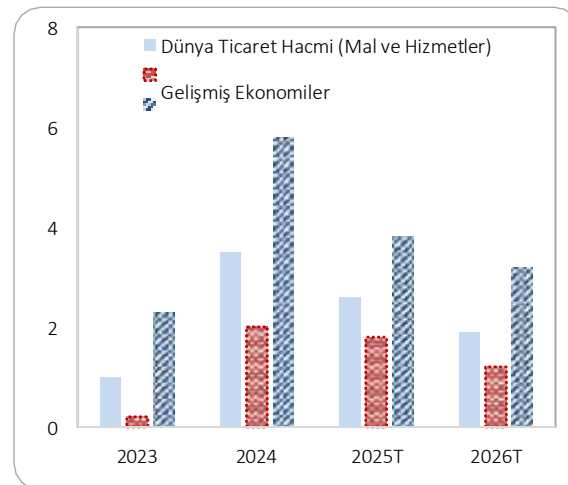
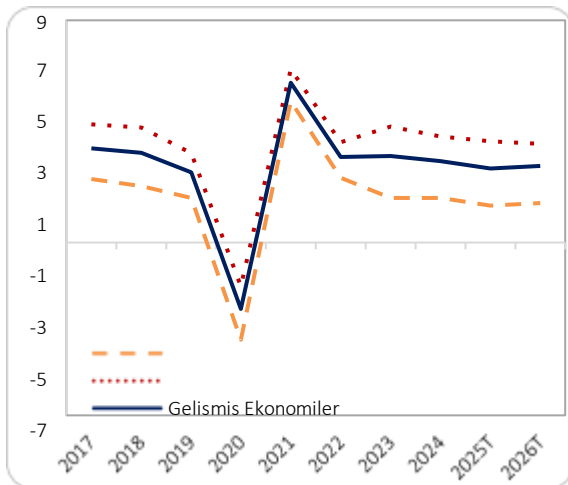


Küresel salgın öncesi yirmi yıllık dönemde dünya büyümesi ortalama yüzde 3,7 iken son yıllardaki makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2024 yılında yüzde 3,3 oranıyla tarihsel ortalamaların altında büyüme kaydedilmiştir. Dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2025 yılında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

Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi ihracattaki artışa rağmen zayıf iç talep ve gayrimenkul sektöründeki sorunlara bağlı olarak yüzde 5,0 oranında büyüme kaydetmiştir. 2024 yılında yüzde 1,8 oranında büyüyen gelişmiş ekonomilerin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 1,6 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında, Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve yüzde 0,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2026 yılında yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

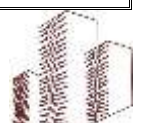
2024 yılında yüzde 4,3 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2025 ve 2026 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,1 ve yüzde 4,0 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 4,8 ve yüzde 4,2 oranında, Hindistan'ın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

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



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

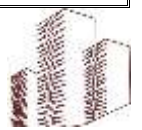
Grafik 1: Küresel Büyüme ve Küresel Ticaret Hacmi Artışı (Yüzde)



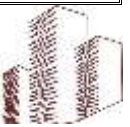
2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş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

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

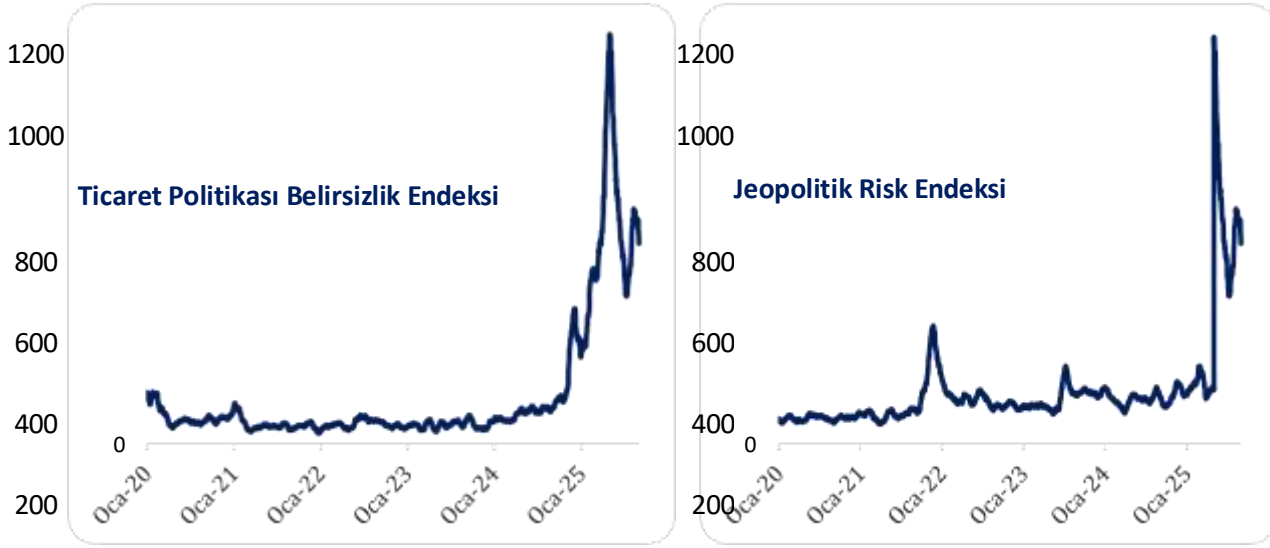
2024 yılında küresel düzeyde talepteki zayıf seyir emtia fiyatlarında aşağı yönlü baskı oluşturmuştur. Özellikle enerji fiyatları, Rusya-Ukrayna savaşıyla zirve seviyeleri gördükten sonra gerileyerek salgın öncesi fiyat seviyesine yakınsamış ancak yıl ortasında başta Gazze'deki katliamlar ve On İki Gün Savaşı olmak üzere Orta Doğu'da yaşanan İsrail kaynaklı gerilimler nedeniyle kısa süreli artışlar görülmüştür. 2025 yılına gelindiğinde ise emtia fiyatları genel olarak ılımlı bir seyir izlemekte olup küresel ticaret akımlarında gözlenen öne çekilmiş talep ve stoklama davranışları, bazı alt gruplarda geçici



dalgalanmalara yol açmıştır. Küresel navlun fiyatlarında 2025 yılının ilk yarısında kısmi artışlar gözlenmiş, ikinci çeyrekte bu eğilim yavaşlamıştır. 2025 yılında emtia fiyatları, özellikle enerji ve gıda alt gruplarında, manşet enflasyonun düşüşüne katkı sunarken hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir enflasyondaki gerilemeyi sınırlamaya devam etmiştir. Önümüzdeki dönemde küresel talebin görünümü, ticaret politikalarının ve jeopolitik risklerin seyri, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarında belirleyici unsurlar olacaktır.



Grafik 2: Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi



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

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

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

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

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

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



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

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

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

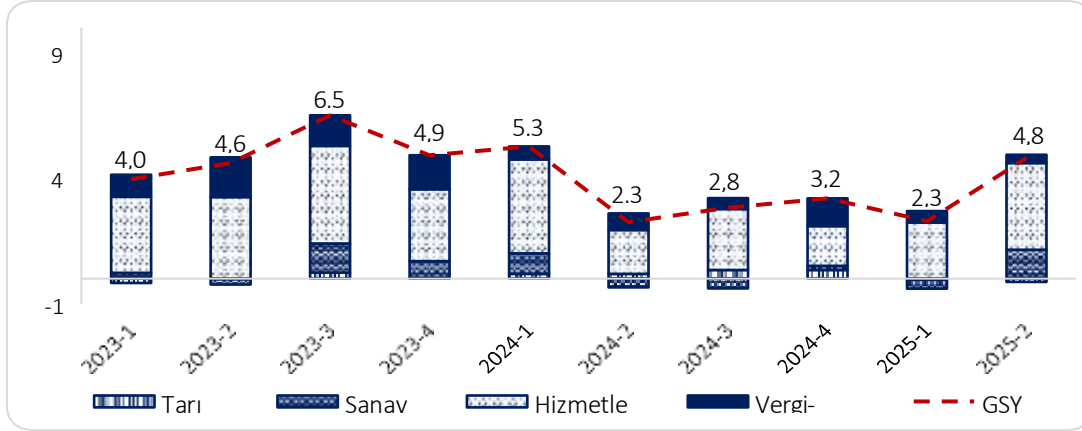
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotifine olmaya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

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

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



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



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

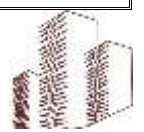
2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde 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.

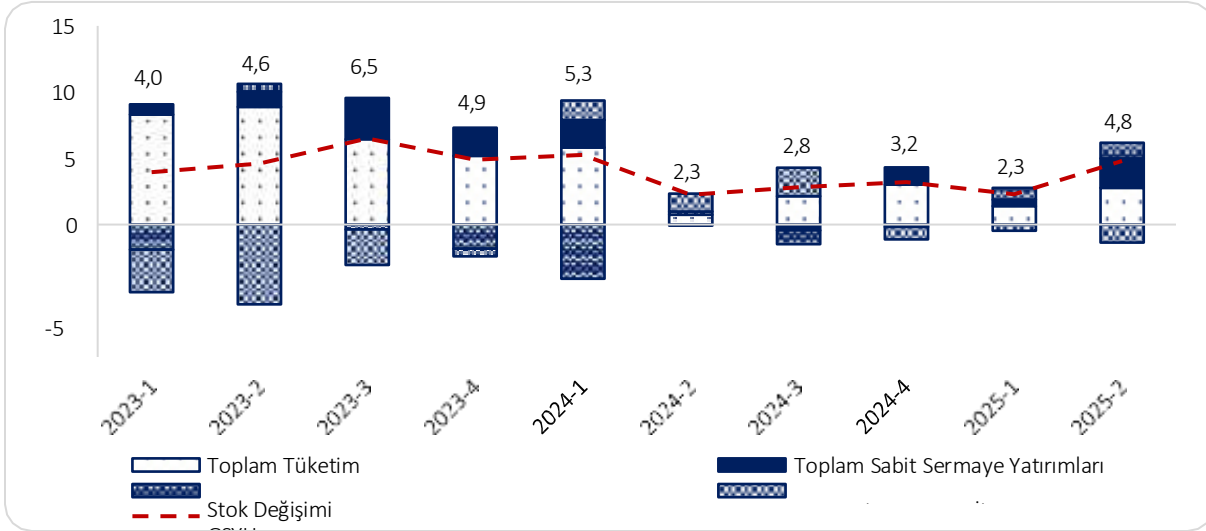
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir.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



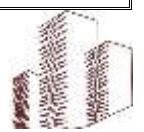
Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

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

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

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



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

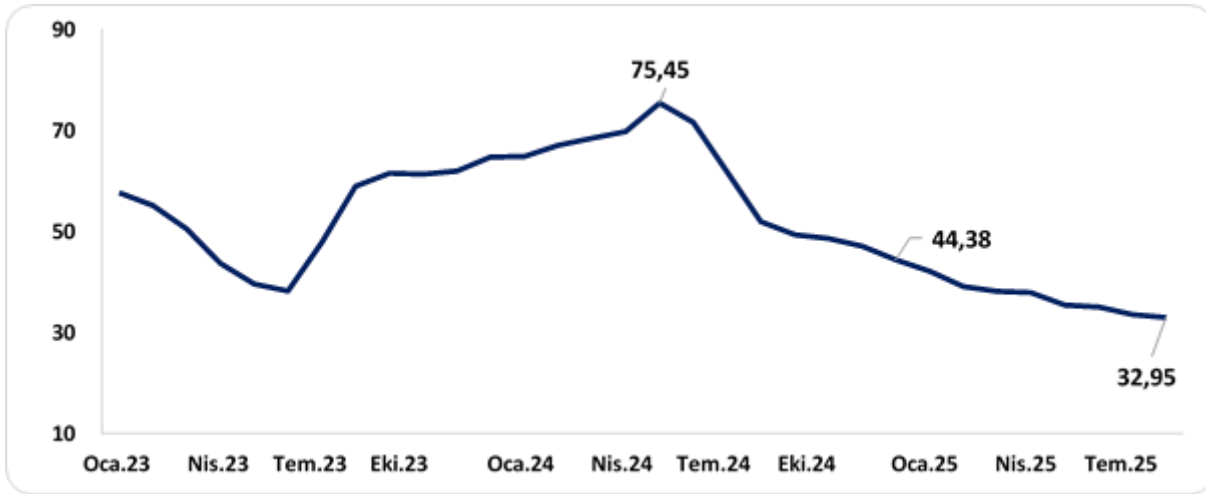
Parasal koşullardaki sıkışmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 bin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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



yüzde 32,9 seviyesinde seyretmiştir. Tüketici kredilerinde, makroihtiyati tedbirlerin yanı sıra sıkı finansal koşulların etkisiyle yıl başından itibaren dengelenme süreci gözlenmiştir.

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

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

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

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

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

Pay senedi piyasalarında, yılın ilk sekiz ayında yabancı yatırımcı ilgisi geçen yılın aynı dönemine göre toparlanma kaydetmiş ve toplam 1.950 milyon dolar düzeyinde yabancı yatırım girişi olmuştur. Söz konusu dönemde yerli yatırımcı ilgisi ılımlı düzeylerde gerçekleşerek 2025 yılı Ağustos ayı itibarıyla yerli yatırımcı sayısı 6 milyonun üzerinde kaydedilmiştir. BİST 100 Endeksinde ise yılın ilk çeyreğinde 11 bin seviyesine yaklaşırken 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 İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

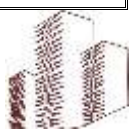
Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☐	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	-	Güvenlik	Var ☐	Yok ☐
Yapım yılı	-	Otopark	Var ☐	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☐
Su	Şebeke	Asansör	Var ☐	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☐	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	-	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	-	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var ☐	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;



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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 45
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme, Yığma, Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: -
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: -
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: -
İşçilik Durumu	: -
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler**Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazların gelişen bölgede olması
- Bölgede genel olarak villa yapılaşması olması
- Yazlık bölgesinde yer alması

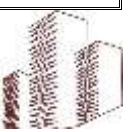
Olumsuz Etkenler:

- Taşınmazların ilçe merkezine uzak olması
- Taşınmazlardan 1331 ada 1 parselin terki olması
- İmar işlemlerinin bitmemiş olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

- 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

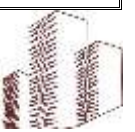
Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir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

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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



4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmazlar için imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

- Bölgedeki konutların m² birim fiyatının 110.000,-₺/m² olduğu ve ticari birimlerin m² birim fiyatının 130.000,-₺/m² olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı %45 olarak alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, meskenlerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %40 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %30 olacağı baz alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, ticari birimlerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %30 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %25 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %60 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %40 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk iki yıl saha işlemlerinin ardından son olan üçüncü yılda tamamının biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %40 olduğu ve iskonto oranının %35 olduğu belirlenmiştir.

Tespit edilen değer, arsanın "Geliştirilmiş Haliyle" yani üzerinde herhangi bir yapı ya da proje olmadan önceki değerini ifade etmektedir. Bu değer, arsanın bulunduğu konum, büyüklük, potansiyel kullanım alanları ve mevcut piyasa koşulları gibi faktörler dikkate alınarak belirlenmiştir. Ancak, bu değer, yalnızca geliştirilmiş arsa olarak değerlendirilmiş olup, arsanın mevcut durumu ve gelecekteki gelişim potansiyeli göz önüne alındığında, **riskler** de önemli bir rol oynamaktadır.

Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Boş Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa) değeri, tespit edilen **geliştirilmiş arsa değerinden** %10 oranında iskonto edilmiştir.

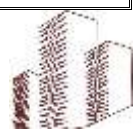
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

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

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir.

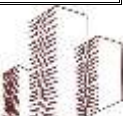
SATILIK KONUT EMSALLERİ						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIK FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Winners Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 160 m ² alanlı 2 katlı villa 15.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 15.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	15.500.000 ₺	15.500.000 ₺	160,00 m ²	96.875,00 ₺/m ²
	0534 203 73 79					
2	Baltalar Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 130 m ² alanlı 2 katlı villa 12.800.000,-₺ bedelle satılık olup, 12.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	12.800.000 ₺	12.500.000 ₺	130,00 m ²	96.153,85 ₺/m ²
	0541 451 87 35					
3	Hilal Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 150 m ² alanlı 3 katlı villa 15.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 14.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	15.000.000 ₺	14.500.000 ₺	150,00 m ²	96.666,67 ₺/m ²
	0232 746 83 72					
4	Evcimen Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 155 m ² alanlı 2 katlı villa 15.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 14.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	15.000.000 ₺	14.500.000 ₺	155,00 m ²	93.548,39 ₺/m ²
	0232 743 23 13					



KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Winners Emlak	Baltalar Emlak	Hilal Emlak	Evcimen Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0534 203 73 79	0541 451 87 35	0232 746 83 72	0232 743 23 13
DAİRE TİPİ	3+1	4+1	4+1	4+1
SATIŞ FİYATI (₺)	15.500.000 ₺	12.800.000 ₺	15.000.000 ₺	15.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	0%	2%	3%	3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	15.500.000 ₺	12.500.000 ₺	14.500.000 ₺	14.500.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	160,00 m ²	130,00 m ²	150,00 m ²	155,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	96.875,00 ₺/m ²	96.153,85 ₺/m ²	96.666,67 ₺/m ²	93.548,39 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ
İÇ DEKORASYON DÜZELTME	15%	15%	15%	15%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTME	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTME	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTME	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTME	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	15%	15%	15%	15%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	111.406,25 ₺/m ²	110.576,92 ₺/m ²	111.166,67 ₺/m ²	107.580,65 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	110.182,62 ₺/m ²			

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ						
EMSAL NO	İLANA VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Yıldız Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 135 m ² alanlı düz ayak dükkan 14.750.000,-₺ bedelle satılık olup,	14.750.000 ₺	14.350.000 ₺	135,00 m ²	106.296,30 ₺/m ²
	0536 242 67 78	14.530.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.				
2	Çatım Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 89 m ² alanlı düz ayak dükkan 12.000.000,-₺ bedelle satılık olup,	12.000.000 ₺	10.000.000 ₺	89,00 m ²	112.359,55 ₺/m ²
	0232 630 06 06	10.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.				
3	Winners Team Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 25 m ² alanlı düz ayak dükkan 2.900.000,-₺ bedelle satılık olup,	135.000 ₺	135.000 ₺	1,00 m ²	135.000,00 ₺/m ²
	0542 580 32 37	2.800.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.				
4	Dündar Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 32 m ² alanlı düz ayak dükkan 3.425.000,-₺ bedelle satılık olup,	130.000 ₺	130.000 ₺	1,00 m ²	130.000,00 ₺/m ²
	0532 067 86 35	3.300.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.				

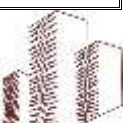
SATILIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Yıldız Emlak	Çatım Emlak	Winners Team Emlak	Dündar Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0536 242 67 78	0232 630 06 06	0542 580 32 37	0532 067 86 35
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	14.750.000 ₺	12.000.000 ₺	135.000 ₺	130.000 ₺
PAZARLIK ORANI	3%	17%	0%	0%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	14.350.000 ₺	10.000.000 ₺	135.000 ₺	130.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	135,00 m ²	89,00 m ²	1,00 m ²	1,00 m ²
BODRUM KAT ALANI (m ²) (1/4)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİN KAT ALANI (m ²) (1/1)	135,00 m ²	89,00 m ²	1,00 m ²	1,00 m ²



ASMA KAT ALANI (m ²) (1/3)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
1. KAT ALANI (1/4)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	135 m ²	89 m ²	1 m ²	1 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	106.296,30 ₺/m ²	112.359,55 ₺/m ²	135.000,00 ₺/m ²	130.000,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	SEYREK	SEYREK	BENZER	BENZER
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	15%	15%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	15%	15%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	122.240,74 ₺/m ²	129.213,48 ₺/m ²	135.000,00 ₺/m ²	130.000,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	129.113,56 ₺/m ²			

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Uçan Emlak 0232 438 33 13	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan TAKS:0.15, KAKS:0.30 yapılaşma koşullarına sahip 300 m ² alanlı konut imarlı arsa 6.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 5.850.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	6.000.000 ₺	5.850.000 ₺	300,00 m ²	19.500,00 ₺/m ²
2	Baltalar Emlak 0541 451 87 35	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan TAKS:0.15, KAKS:0.30 yapılaşma koşullarına sahip 880 m ² alanlı konut imarlı arsa 19.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 18.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	19.000.000 ₺	18.000.000 ₺	880,00 m ²	20.454,55 ₺/m ²
3	Bausef Emlak 0530 791 64 40	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan TAKS:0.15, KAKS:0.30 yapılaşma koşullarına sahip 405 m ² alanlı konut imarlı arsa 9.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 8.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	9.000.000 ₺	8.500.000 ₺	405,00 m ²	20.987,65 ₺/m ²
4	Ufuk Emlak 0232 743 43 44	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan TAKS:0.15, KAKS:0.30 yapılaşma koşullarına sahip 300 m ² alanlı konut imarlı arsa 5.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 5.350.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	5.500.000 ₺	5.350.000 ₺	300,00 m ²	17.833,33 ₺/m ²

ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Uçan Emlak	Baltalar Emlak	Bausef Emlak	Ufuk Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0232 438 33 13	0541 451 87 35	0530 791 64 40	0232 743 43 44
İMAR DURUMU	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
SATIŞ FİYATI (₺)	6.000.000 ₺	19.000.000 ₺	9.000.000 ₺	5.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	3%	5%	6%	3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	5.850.000 ₺	18.000.000 ₺	8.500.000 ₺	5.350.000 ₺
ARAZİ ALANI (m ²)	300,00 m ²	880,00 m ²	405,00 m ²	300,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	19.500,00 ₺/m ²	20.454,55 ₺/m ²	20.987,65 ₺/m ²	17.833,33 ₺/m ²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	-15%	-15%	-15%	-15%
YAPILAŞMA DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
LEJANT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	SOKAK	SOKAK	SOKAK	SOKAK



KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-15%	-15%	-15%	-15%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	16.575,00 ₺/m ²	17.386,36 ₺/m ²	17.839,51 ₺/m ²	15.158,33 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	16.739,80 ₺/m ²			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller olan 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel olan taşınmazlar "Arsa" nitelikli olup, mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

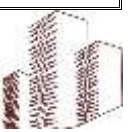
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazların imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

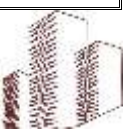


Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

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

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

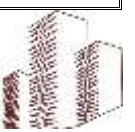
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Parsel üzerinde yapı mevcut değildir. Parselin imar uygulama işlemleri başlamış ancak tamamlanmamıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği taşınmazların "Arsa" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

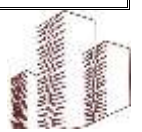


Bölüm 6

SONUÇ

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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ**6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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

Kullanılan Kriterler

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

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

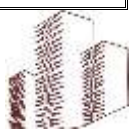
Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

DÖVİZ BAZINDA DEĞER			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
Taşınmazların KDV Hariç Mevcut Durum Değeri	146.747.713,00 ₺	3.412.428,01 \$	2.899.012,31 €
Taşınmazların KDV Dahil Mevcut Durum Değeri	161.422.484,30 ₺	3.753.670,81 \$	3.188.913,54 €
Merkez bankasının 30.12.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		43,0039 ₺	50,6199 €

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 31.12.2025 tarihinde 59 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

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



EKLER

- ✚ EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ✚ TAKYİDAT BELGESİ
- ✚ İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ✚ SAHA FOTOĞRAFLARI
- ✚ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ✚ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

