



# **TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU**

**HALK GYO A.Ş**

**İSTANBUL İLİ  
ARNAVUTKÖY İLÇESİ  
YASSIÖREN MAHALLESİ  
198 Ada 29 Parsel ARSA VASIFLI  
TAŞINMAZIN  
“DEĞERLEME RAPORU”**

## **UYGUNLUK BEYANIMIZ**

### **Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## İÇİNDEKİLER

|          |                                                                                                                                                                                |    |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.       | RAPOR ÖZETİ .....                                                                                                                                                              | 4  |
| 2.       | RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                          | 4  |
| 3.       | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....                                                                                                                                    | 5  |
| 4.       | GENEL ANALİZ VE VERİLER .....                                                                                                                                                  | 5  |
| 4.1.     | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....                                                                                                           | 5  |
| 4.2.     | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....                                                                          | 6  |
| 5.       | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....                                                                                                                           | 30 |
| 5.1.     | GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, .....                                                                                                                                            | 30 |
| 5.2.     | GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....                                                                                                                                    | 30 |
| 5.2.1.   | GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                     | 30 |
| 5.2.2.   | GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                         | 30 |
| 5.3.     | GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....                                                                                                                                          | 30 |
| 5.3.1.   | TAPU İNCELEMELERİ.....                                                                                                                                                         | 30 |
| 5.3.1.1. | TAPU KAYITLARI .....                                                                                                                                                           | 30 |
| 5.3.1.2. | TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....                                                                                                                      | 31 |
| 5.3.2.   | BELEDİYE İNCELEMESİ .....                                                                                                                                                      | 32 |
| 5.3.2.1. | İMAR DURUMU .....                                                                                                                                                              | 32 |
| 5.3.2.2. | İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....                                                                                                                                                   | 33 |
| 5.3.2.3. | ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....                                                                                            | 33 |
| 5.3.2.4. | YAPI DENETİM FİRMASI.....                                                                                                                                                      | 33 |
| 5.3.3.   | SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM .....                                                                                                                  | 33 |
| 5.4.     | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....                                                                                                                                                | 34 |
| 6.       | DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....                                                                                                                                                     | 34 |
| 6.1.     | DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....                                                                                                                            | 34 |
| 6.2.     | DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....                                                                                                                                   | 37 |
| 6.3.     | TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....                                                                                                                                  | 37 |
| 6.4.     | DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....                                                                         | 37 |
| 6.5.     | DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....                                                                                                                  | 38 |
| 6.6.     | SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....                                                                                                                                                     | 41 |
| 6.6.1.   | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....                                                                                                                            | 21 |
| 6.6.2.   | MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....                                                                                                                                        | 21 |
| 6.6.3.   | GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....                                                                                                                                          | 21 |
| 6.7.     | KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....                                                                                                                                 | 21 |
| 6.8.     | GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....                                                                                                              | 21 |
| 6.9.     | EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....                                                                                                                                     | 21 |
| 6.10.    | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....                                                                                                                       | 21 |
| 6.11.    | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....                                                                                | 21 |
| 7.       | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                    | 21 |
| 7.1.     | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....                                           | 21 |
| 7.2.     | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....                                                                                           | 21 |
| 7.3.     | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....       | 21 |
| 7.4.     | DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ..... | 22 |
| 8.       | SONUÇ.....                                                                                                                                                                     | 22 |
| 8.1.     | SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....                                                                                                                                | 22 |
| 8.2.     | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....                                                                                                                                                      | 22 |

## 1. RAPOR ÖZETİ

|                                      |   |                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ           | : | İSTANBUL İli, ARNAVUTKÖY İlçesi, YASSIÖREN Mahallesi, 198 Ada, 29 Parsel numaralı, ARSA nitelikli taşınmazın güncel satış değerinin tespiti.                                                                               |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI | : | Değerlemeye konu parsel İSTANBUL İli, ARNAVUTKÖY İlçesi, YASSIÖREN Mahallesi, 198 Ada, 29 Parsel; 29.739,30 m <sup>2</sup> alana sahip olup geometrik olarak kesik dikdörtgen bir formdadır.                               |
| TAŞINMAZIN İMAR DURUMU               | : | 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.                                                                                                                                                                   |
| KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ      | : | Emsal Karşılaştırma Yöntemi                                                                                                                                                                                                |
| SÖZLEŞME TARİHİ/NUMARASI             | : | 12.06.2025                                                                                                                                                                                                                 |
| TESPİT EDİLEN DEĞER                  | : | <b>KDV HARİÇ: 900.000.000-TL Yasal Durum Değeri</b><br><b>KDV HARİÇ: 900.000.000-TL Mevcut Durum Değeri</b><br><b>KDV DAHİL: 990.000.000-TL Yasal Durum Değeri</b><br><b>KDV DAHİL: 990.000.000-TL Mevcut Durum Değeri</b> |
| TESPİT EDİLEN KİRA DEĞERİ            | : | Taşınmazın mevcut hali ile kira kabiliyeti bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|                                |   |                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RAPORUN TARİHİ                 | : | 26.03.2026                                                                                                                                                                                    |
| RAPORUN NUMARASI               | : | 2025_ÖZL_76                                                                                                                                                                                   |
| DEĞERLEME TARİHİ               | : | 23.03.2026                                                                                                                                                                                    |
| RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ | : | Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazların güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır.                       |
| DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI   | : | İş bu değerlendirme raporu; İSTANBUL İli, ARNAVUTKÖY İlçesi, YASSIÖREN Mahallesi, 198 Ada, 29 parselde yer alan ARSA nitelikli taşınmazın güncel satış değerinin tespiti için hazırlanmıştır. |
| RAPORU HAZIRLAYAN              | : | <b>HÜSEYİN ELGÜN (SPK Lisans No: 405654)</b><br>Değerleme Uzmanı                                                                                                                              |
| DEĞERLEME UZMANI / DENETMEN    | : | <b>MELİH ŞENTÜRK (SPK Lisans No: 401323)</b><br>Değerleme Uzmanı / Denetmen                                                                                                                   |
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI       | : | <b>MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK (SPK Lisans No: 403778)</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı                                                                                                            |

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN UNVANI</b>                                                   | : A.R.E.A. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve<br>DANIŞMANLIK A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                                                   | : Hilal Mahallesi, Sukarno Caddesi, No: 9/6 Çankaya/ANKARA                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>                                       | : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H, Ataşehir /<br>İstanbul adresinde faaliyet gösteren HALK GYO A. Ş. için<br>hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve<br/>VARSA GETİRİLEN<br/>SINIRLAMALAR</b> | : İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın<br>güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası<br>mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken<br>asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması<br>olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama<br>bulunmamaktadır. |

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

#### 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

##### İSTANBUL İLİ



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve kültürel açıdan zengin şehri olup, tarih boyunca pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış bir metropol şehridir. İstanbul'un coğrafi yapısı, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde, Karadeniz'in kuzeydoğusunda, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda ve Ege Denizi'nin kuzeybatısında stratejik bir konumda yer alır. Bu benzersiz coğrafi konum, tarih boyunca İstanbul'u önemli bir kara ve deniz ticaret yolu kavşağı haline getirmiştir. Şehir, Boğaziçi ve Çanakkale Boğazları ile çevrili olan bir yarımada konumlanmıştır, bu durum ise şehre hem denizden hem de karadan erişimi mümkün kılar. Toprakları genellikle engebelidir ve kuzeydeki Karadeniz kıyılarından, güneydeki Marmara kıyılarına kadar farklı iklim ve bitki örtüsüne sahiptir.

İstanbul'un coğrafi konumu, tarihi boyunca pek çok medeniyetin ve kültürün kesişim noktası olmasını sağlamıştır. Aynı zamanda, Boğaziçi'nin etkileyici manzarası ve su yollarının sağladığı stratejik avantajlar, şehrin ekonomik ve kültürel zenginliğine katkıda bulunmuştur. Coğrafi olarak çeşitlilik arz eden bu alan, tarım, ticaret ve deniz taşımacılığı gibi sektörlerdeki faaliyetlerin çeşitlenmesine olanak tanır. Şehir, kara ve deniz yollarının kesişim noktasında bulunması nedeniyle tarih boyunca birçok farklı medeniyetin hüküm sürdüğü, kültürlerin birleştiği ve ticaretin canlı olduğu bir merkez olmuştur. İstanbul'un coğrafi özellikleri, şehrin sadece Türkiye'nin değil, aynı zamanda dünya genelindeki önemini belirleyen temel faktörlerden biridir.

İstanbul'un ekonomik yapısı, Türkiye'nin önde gelen ekonomik merkezlerinden birini oluşturarak, çeşitli sektörlerdeki yoğun faaliyetleri ve dinamizmi yansıtmaktadır. Finans, ticaret, turizm, inşaat ve sanayi alanlarında gerçekleşen gelişmeler, İstanbul'u bir ekonomik güç merkezi haline getirmiştir. Finans sektörü, Levent ve Maslak gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenleri ve uluslararası bankaları içermektedir. Bu bölgeler, Türkiye'nin ve bölgenin finansal karar alma merkezleri olarak önemli bir rol oynamaktadır.

İstanbul, turizm açısından da büyük bir potansiyele sahiptir. Tarihi zenginlikleri, kültürel çeşitliliği ve benzersiz atmosferi, yıl boyunca ziyaretçileri cezbetmektedir. Kapalıçarşı, Ayasofya, Topkapı Sarayı gibi önemli turistik yerler, şehrin turizm gelirlerini artıran ana unsurlardır. Ayrıca, modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve eğlence sektörü de turizmin gelişimine katkıda bulunur.

İstanbul'un sanayi sektörü, özellikle tekstil, otomotiv, elektronik ve gıda gibi alanlarda faaliyet gösteren bir dizi endüstriyel tesis içermektedir. Bu sektörler, şehirde istihdamı artırır ve ekonomik çeşitliliği destekler. Ayrıca, İstanbul Limanı, Türkiye'nin en büyük ve en işlek limanlarından biridir, bu da dış ticaretin canlılığına önemli bir katkı sağlar. İstanbul'un ekonomik başarısında eğitim de kritik bir rol oynamaktadır. Şehir, birçok ünlü üniversite ve araştırma kurumuna ev sahipliği yapar. Bu kurumlar, nitelikli işgücünün yetişmesine ve teknolojik gelişmeye katkıda bulunarak şehrin ekonomik rekabet gücünü artırır. Ancak, bu ekonomik dinamizm ve büyüme beraberinde bazı zorlukları da getirmiştir. Artan nüfus ve ekonomik faaliyet, altyapı ihtiyaçlarını artırarak ulaşım, konut ve çevresel sürdürülebilirlik gibi konularda yeni meydan okumalar ortaya çıkarmaktadır. İstanbul, bu zorluklarla başa çıkarken, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir ekonomik büyüme stratejisi geliştirmeye odaklanmaktadır.

İstanbul'un sosyo-kültürel yapısı, zengin tarihî mirası ve çeşitli kültürel dokusu ile dikkat çeken bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, uzun bir tarih boyunca farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmış olup, bu durum, kentte çok katmanlı bir kültürel mirasın oluşmasına neden olmuştur. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii gibi tarihi yapılar, Osmanlı İmparatorluğu'nun izlerini taşıyan başlıca turistik mekanlardır ve ziyaretçilere geçmişin görkemini yaşama şansı tanır. Modern İstanbul, sanat galerileri, müzeler, tiyatrolar ve konser salonları ile kültürel çeşitliliğini sürdürür. İstanbul Modern, Pera Müzesi ve Sakıp Sabancı Müzesi gibi çağdaş sanat galerileri, şehrin sanatsal canlılığını yansıtarak yerel ve uluslararası sanatçılara ev sahipliği yapar. Ayrıca, İstanbul Bienali ve Film Festivali gibi uluslararası etkinlikler, şehri kültür ve sanat dünyasının önemli bir parçası haline getirir. İstanbul'un çok kültürlü nüfusu, farklı etnik grupları, dinleri ve dilleri bir araya getirir. Türk, Kürt, Arap, Rum, Ermeni gibi farklı etnik gruplar yanı sıra Müslüman, Hristiyan ve Musevi gibi çeşitli dini inançları barındırır. Bu çoklu kültürel yapı, şehirdeki yaşamın dinamik ve renkli olmasını sağlar. Sosyal yaşamda kahvehane kültürü, çay bahçeleri ve geleneksel pazarlar gibi unsurlar, İstanbul'un sosyal dokusunu oluşturan önemli öğelerdir. Aynı zamanda, mahalleler arası dayanışma ve komşuluk ilişkileri de şehirdeki günlük yaşamın önemli bir parçasıdır. Ancak, şehirdeki hızlı kentsel dönüşüm ve büyüme, geleneksel ve modern değerler arasında bir denge kurma çabalarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul, sosyal ve kültürel zenginliğini koruyarak, aynı zamanda modernleşme ve küreselleşme etkisi altında şekillenen toplumsal dinamiklere uyum sağlama çabasında olan dinamik bir metropol olarak öne çıkmaktadır.

İstanbul'un yapılaşma durumu, tarihi ve modern unsurların etkileşimiyle şekillenen çeşitli yapı tiplerini içermektedir. Boğaz kıyısında yükselen modern gökdelenler, iş ve finans merkezlerini temsil ederken, tarihi yarımada da yer alan Osmanlı dönemi konutları, camiler ve çarşılar, şehrin tarihî kimliğini korumaktadır. Şehir, bu benzersiz yapılaşma özelliği ile hem geleneksel hem de çağdaş mimariye ev sahipliği yapmaktadır. Özellikle

Levent, Maslak ve Ataşehir gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenler, İstanbul'u modern bir metropol haline getirirken, Karaköy, Eminönü ve Beyoğlu gibi bölgelerdeki tarihi dokular, geçmişin izlerini günümüze taşır. Tarihi ahşap konutlardan saraylara, modern rezidanslardan endüstriyel komplekslere kadar geniş bir yapı çeşitliliği gözlemlenir. Kent içindeki yapılaşma, gecekondu bölgelerinden planlı konut alanlarına kadar geniş bir yelpazede yer alır. Günümüzde, İstanbul'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, eski yapıları modern konutlara dönüştürme çabasını yansıtarak, şehirdeki yaşam standartlarını ve çevresel kaliteyi artırmayı hedefler. Ancak, bu dönüşüm süreci sıklıkla tartışmalıdır, çünkü tarihi dokunun ve yerel kimliğin korunması ile modernleşme ve yeniden yapılanma arasında denge sağlamak zorlu bir görevdir. Şehrin, hem geçmişini yansıtan tarihi yapılarını koruma amacını taşıırken, aynı zamanda geleceğe yönelik sürdürülebilir kentsel planlama ve mimari projelerin uygulanmasını da içerir. Şehir, bu dengeyi sağlama çabası içinde, tarihî mirasını gelecek nesillere aktarırken, aynı zamanda çağdaş bir metropol olarak kendini güncellemeye devam etmektedir.

İstanbul'un eğitim sistemi, çeşitli prestijli üniversitelere, lise ve ilkokullara ev sahipliği yaparak şehrin eğitimdeki zenginliğini ve çeşitliliğini yansıtmaktadır. Boğaziçi Üniversitesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi gibi ulusal ve uluslararası alanda tanınan yükseköğretim kurumları, mühendislik, bilim, sanat ve sosyal bilimler alanlarında kaliteli eğitim sunmaktadır. Ayrıca, Koç Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi özel üniversiteler de kentin eğitim portföyünü zenginleştirmektedir. Şehirdeki eğitim kurumları, öğrencilere geniş bir yelpazede eğitim fırsatları sunmaktadır. Fen liseleri, sosyal bilimler liseleri, mesleki ve teknik okullar, sanat ve spor liseleri gibi çeşitli liseler, öğrencilere ilgi alanlarına uygun özel eğitim imkânları sunmaktadır. İstanbul ayrıca, yabancı dil ağırlıklı eğitim veren okullarıyla da öne çıkar, bu da öğrencilere küresel bir bakış açısı kazandırır. Şehirdeki eğitimde sadece üniversiteler değil, aynı zamanda ilkokul ve ortaokullar da önemli bir role sahiptir. Kamu okulları yanı sıra özel okullar da kaliteli bir eğitim sunar. Eğitimdeki bu çeşitlilik, öğrencilere farklı alanlarda uzmanlaşma ve kariyer hedeflerine uygun bir eğitim alma imkânı tanır. İstanbul'un eğitim sistemi, sadece akademik başarıları değil, aynı zamanda öğrencilere kültürel, sanatsal ve sportif faaliyetlerde de katılım fırsatları sunarak bireylerin çok yönlü gelişimine odaklanır. Şehirdeki kütüphaneler, müzeler, sanat galerileri ve spor tesisleri, öğrencilere geniş bir eğitim çerçevesi sunar. Ancak, şehirdeki eğitim sistemine yönelik bazı zorluklar da vardır. Yoğun nüfus ve altyapı sorunları, özellikle bazı bölgelerde eğitim kalitesini etkileyebilir. Bu nedenle, İstanbul'daki eğitim sistemi sürekli olarak geliştirilmekte ve şehirdeki eğitim olanakları genişletilmeye çalışılmaktadır.

İstanbul'un iklimi, coğrafi konumu nedeniyle kara iklimi etkisi altındadır. Kışlar genellikle soğuk ve yağışlı geçer, sıcaklık sıklıkla 0°C'nin altına düşerken, kar yağışlarına da sıkça rastlanır. Bahar ayları, ılıman bir geçiş dönemini temsil eder ve yeşilliklerin canlanmasına tanıklık eder. Yaz ayları ise genellikle sıcak ve kurak geçer, sıcaklık 30°C'nin üzerine çıkabilir. Özellikle Temmuz ve Ağustos aylarında, sıcak ve nemli bir hava hakimdir. Sonbahar, tekrar ılıman bir dönemle başlar ancak Ekim ayı itibarıyla hava soğumaya başlar ve yağışlar artar. Boğazlar, iklimi dengeleyen bir etken olarak görev yapar. Kışın ılımanlık, yazın ise sıcaklığı hafifletir. İstanbul'un iklimi, şehrin tarih boyunca farklı kültürlerin ve medeniyetlerin etkileşimine tanıklık etmesine rağmen, mevsim geçişlerini belirgin bir şekilde yansıtarak şehre karakteristik bir atmosfer katar.

İstanbul'un ulaşım ağı, kapsamlı ve çeşitlilik arz eden bir yapıya sahiptir, şehrin büyüklüğü ve nüfusu göz önüne alındığında bu ağın önemi bir kat daha artmaktadır. Kara yolu ulaşımında, Boğaz köprüleri ve tüneller şehir içi ulaşımı büyük ölçüde kolaylaştırmaktadır. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan bu köprüler, trafik akışını dengeleyerek şehir içindeki hareketliliği artırır. Deniz yolu ulaşımında, deniz otobüsleri ve feribotlar, Boğaz'ın sunduğu su yollarını kullanarak şehir içi ve şehirlerarası ulaşımı hızlandırır. Boğaz'ın kuzeyi ve güneyi arasında sıklıkla yapılan deniz seyahatleri, günlük hayatta etkin olarak kullanılmaktadır. Hava yolu ulaşımında, İstanbul Havalimanı şehri dünya genelindeki birçok noktaya bağlayarak uluslararası ve iç hat uçuşlarına ev sahipliği yapar. Modern terminalleri, gelişmiş teknolojik alt yapısı ve geniş uçuş ağı ile İstanbul Havalimanı, şehrin küresel ölçekte bir ulaşım merkezi olmasına olanak sağlar. Ayrıca, şehir içi ulaşımında metrobüs, metro, tramvay ve otobüs hatları gibi toplu taşıma araçları da yoğun bir şekilde kullanılarak şehir trafiğini rahatlatmaya yönelik çözümler sunar. İstanbul'daki sürekli ulaşım projeleri, şehirdeki hareketliliği daha verimli ve sürdürülebilir hale getirme hedefiyle planlanmaktadır. Bu, İstanbul'un günlük yaşamında ulaşımın etkin ve çeşitli bir şekilde kullanılmasını sağlar, şehir sakinlerine ve ziyaretçilere geniş bir ulaşım seçeneği yelpazesi sunar.

İstanbul'un demografik yapısı, şehrin tarihsel, kültürel ve ekonomik çeşitliliğini yansıtan bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, Türk, Kürt, Arap, Rum, Gürcü, Ermeni ve diğer çeşitli etnik gruplara ev sahipliği yapmaktadır. Bu çok kültürlü atmosfer, İstanbul'u farklı inanç, dil ve geleneklere sahip bireyleri bir araya getiren bir mozaik haline getirir. Şehir, Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olması nedeniyle tarih boyunca pek çok göç dalgasına maruz kalmıştır. Bu durum, İstanbul'u sadece etnik açıdan değil, aynı zamanda dini ve kültürel çeşitlilik açısından da zenginleştirmiştir. Göçün yanı sıra, İstanbul'un demografik yapısını etkileyen bir diğer faktör de nüfus yoğunluğudur. Şehir, Türkiye'nin en kalabalık metropolüdür ve bu durum, farklı sosyo-ekonomik sınıflardan, yaş



Arnavutköy'ün yerleşim yeri olarak kurulduğu tarihi saptamak güçtür, ancak arşivlerden çıkan haritalardan bölgenin 1850'li ve 1890'lı yıllarda dahi (Arnaout Kevi) Arnavutköy ismiyle anıldığı, haritalarda da bu isimle yer aldığı bilinmektedir. Daha detaylı bilgilere ise 1920'li yıllardan itibaren ulaşılabilmektedir.

Arnavutköy, mübadeleden (yaşayan halkların değişimi) önce yaklaşık 180 haneden oluşan Rum köylülerin yaşadığı ve şimdilerde "Eski Köy", "Köy içi", "Aşağı Köy" gibi değişik adlarla anılan bir bölgede yer alıyordu. 1923 Lozan Anlaşması çerçevesinde; Yunanistan ve Türkiye arasında yaşayan halkların değişimi “mübadele” protokolünün imza altına alınmasıyla birlikte karşılıklı göçler başlamıştır. Halkların karşılıklı değişimini öngören Protokol gereği bu bölgede yaşayan Rum Köylüler Yunanistan'a, Yunanistan Drama (il) bölgesinde yaşayan Türkler ise bu bölgeye yerleştirilmişlerdir. Türkler, bu bölgeye yerleşim esnasında Rum köylüleri ile 2 ay beraber yaşamışlardır. Daha sonra Rumlar kendilerine ait bir kilisenin de bulunduğu bu bölgeden evlerini bırakarak anlaşma gereği kendi topraklarına göç etmişlerdir.

Bir tane okul ve bir tane bakkalı olan yolcuların konakladığı han ve kahvehanesi olan köyde ulaşımın ve yolların bulunmamasından dolayı İstanbul'a at arabaların kullanıldığı araçlarla konvoy yapılarak gidilebiliyordu. Edirne Asfaltı olarak bilinen yol güzergâhı 1939 yılından sonra ulaşımın kolay olması açısından yeniden düzenlenmiştir. Bu bölgeye Bulgaristan ve Yunanistan'dan mübadele yolu ile gelen Türklerin yerleşimi ile hane sayısı 350'ye ulaşan Arnavutköy 1951 yıllarında yeni yerleşimlerle bugünkü merkez isimli bölge şekillenmeye başlamıştır. 1963'e kadar Arnavutköy Çatalca'nın Boyalık Bucağı'na (merkezi Hadımköy) bağlı bir köyken o yıl Eyüpsultan'dan ayrılıp ilçe olan Gaziosmanpaşa'ya bağlanmıştır.

Beldede İmrahor adı verilen bölge isim itibarıyla Osmanlı İmparatorluğu döneminde padişahın atlarına ve onlarla alakalı araçlara bakmakla yükümlü olan kişinin adıdır. Rivayet olunur ki, İmrahor, Osmanlı döneminde Fatih Sultan Mehmet'in atlarının bulunduğu bir hara ile anılmıştır. 1893 yılında Tatar Türklerinin yerleşimi ile faaliyete geçmiştir. İmrahor tarihi dokusu ve doğal zenginliği ile tartışılmaz güzellikte olan bir mesire yeridir.

Yıllar itibarıyla ülke genelinde köylerden şehirlere doğru yaşanan göç furyasından Arnavutköy de nasibini almış ve giderek büyük bir merkez haline gelmiştir. 22 Mart 2008 tarihli Resmi Gazetede yer alan ve 1 Ocak 2009'da yürürlüğe giren kanun ile Arnavutköy'ün kaderi değişmiş ve Çatalca'ya bağlı Durusu ve Hadımköy beldeleriyle Gaziosmanpaşa'dan Boğazköy, Haraççı, Bolluca ve Taşoluk beldelerini de alarak ilçe olmuştur. Bugünkü sınırlarına 12 Kasım 2012'de kabul edilen 6360 sayılı kanunla Bahşayış ve Nakkaş mahallelerini Çatalca'ya vererek ulaşmıştır

Arnavutköy'ün yüzölçümü 453 km<sup>2</sup>'dir. Doğusunda Eyüpsultan, güneydoğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyükçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşudur. Ayrıca bu ilçenin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı vardır ve ayrıca Durusu Gölü'nün doğu, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalır.

#### 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

##### ➤ Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri |      |                                                         |              |     |          |       |           |     |         |
|---------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------|--------------|-----|----------|-------|-----------|-----|---------|
| Uluslararası Kuruluşlar                     | Yıl  | Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%) |              |     |          |       |           |     |         |
|                                             |      | Dünya                                                   | Avro Bölgesi | ABD | Brezilya | Rusya | Hindistan | Çin | Japonya |
| IMF                                         | 2023 | 3,3                                                     | 0,5          | 2,5 | 2,9      | 3,6   | 8,2       | 5,2 | 1,9     |
|                                             | 2024 | 3,2                                                     | 0,9          | 2,6 | 2,1      | 3,2   | 7,0       | 5,0 | 0,7     |
|                                             | 2025 | 3,3                                                     | 1,5          | 1,9 | 2,4      | 1,5   | 6,5       | 4,5 | 1,0     |
| OECD                                        | 2023 | 3,1                                                     | 0,5          | 2,5 | 2,9      | 3,6   | 8,2       | 5,2 | 1,7     |
|                                             | 2024 | 3,2                                                     | 0,7          | 2,6 | 2,9      | 3,7   | 6,7       | 4,9 | -0,1    |
|                                             | 2025 | 3,2                                                     | 1,3          | 1,6 | 2,6      | 1,1   | 6,8       | 4,5 | 1,4     |
| Dünya Bankası                               | 2023 | 2,6                                                     | 0,5          | 2,5 | 2,9      | 3,6   | 8,2       | 5,2 | 1,9     |
|                                             | 2024 | 2,6                                                     | 0,7          | 2,5 | 2,0      | 2,9   | 6,6       | 4,8 | 0,7     |
|                                             | 2025 | 2,7                                                     | 1,4          | 1,8 | 2,2      | 1,4   | 6,7       | 4,1 | 1,0     |

Kaynak: IMF 2024 Temmuz ayı Görünüm Raporu, OECD 2024 Eylül ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2024 Haziran ayı Görünüm Raporu

2023, 2024 ve 2025 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler             |      |      |      |  |                                                          |      |      |      |
|------------------------------------------------|------|------|------|--|----------------------------------------------------------|------|------|------|
| DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%) |      |      |      |  | IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%) |      |      |      |
| Bölgeler                                       | 2023 | 2024 | 2025 |  | Reel Değişim (%)                                         | 2023 | 2024 | 2025 |
| Dünya Mal Ticaret Hacmi                        | -1,1 | 2,7  | 3,0  |  | Küresel Ticaret Hacmi                                    | 0,8  | 3,1  | 3,4  |
| İhracat Artışı                                 |      |      |      |  | Gelişmiş Ülkeler                                         | 0,1  | 2,5  | 2,8  |
| Kuzey Amerika                                  | 3,7  | 2,1  | 2,9  |  | Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler            | 2,0  | 4,2  | 4,5  |
| Güney Amerika                                  | 2,3  | 4,6  | -0,1 |  |                                                          |      |      |      |
| Avrupa                                         | -2,6 | -1,4 | 1,8  |  |                                                          |      |      |      |
| Asya                                           | 0,3  | 7,4  | 4,7  |  |                                                          |      |      |      |
| İthalat Artışı                                 |      |      |      |  |                                                          |      |      |      |
| Kuzey Amerika                                  | -2,0 | 3,3  | 2,0  |  |                                                          |      |      |      |
| Güney Amerika                                  | -4,5 | 5,6  | 1,7  |  |                                                          |      |      |      |
| Avrupa                                         | -5,0 | -2,3 | 2,2  |  |                                                          |      |      |      |
| Asya                                           | -0,7 | 4,3  | 5,1  |  |                                                          |      |      |      |

Kaynak: DTÖ (Ekim 2024)

Kaynak: IMF (Temmuz 2024)

##### ➤ Ulusal Ekonomik Görünüm

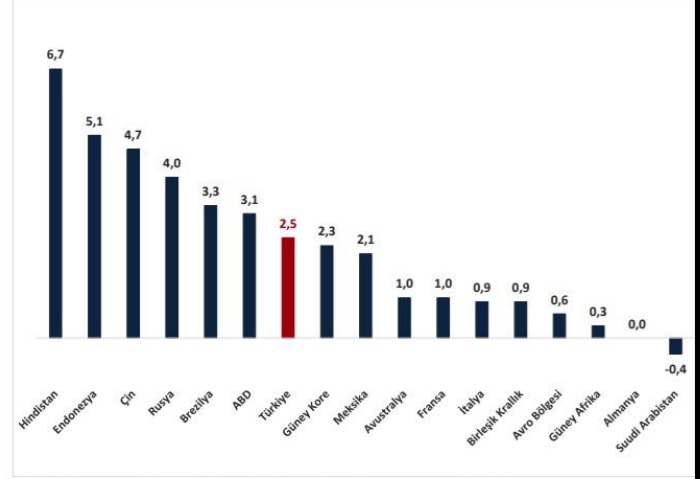
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyüme sergilemiştir.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyümüştür.

Verisi Açıklanan G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (%) (2024 Ç2)



Kaynak: S&P Global, EIU, Eurostat, US BEA, Australian Bureau of Statistics

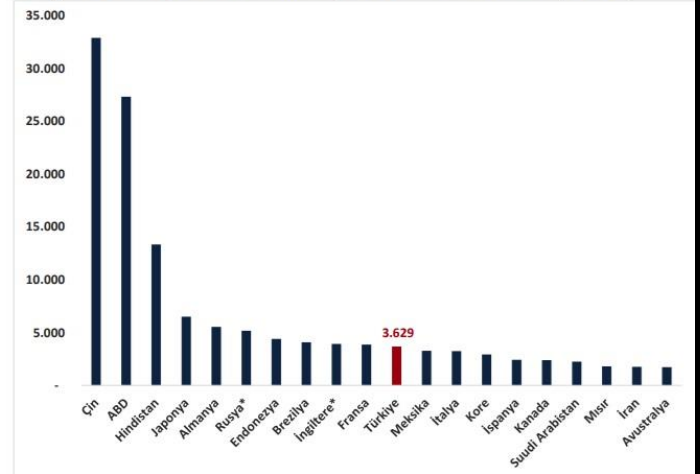
2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi

- 2023 yılı itibarıyla Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11'inci, Avrupa'nın 4'üncü büyük ekonomisidir.

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesi, GSYH)



Kaynak: IMF

\*İlaali ülke verileri 2022 yılına aittir.

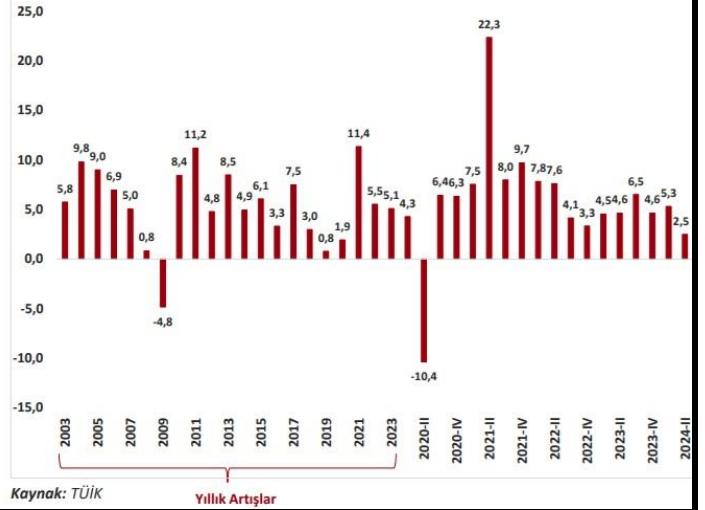
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür. 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.
- 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

### Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.

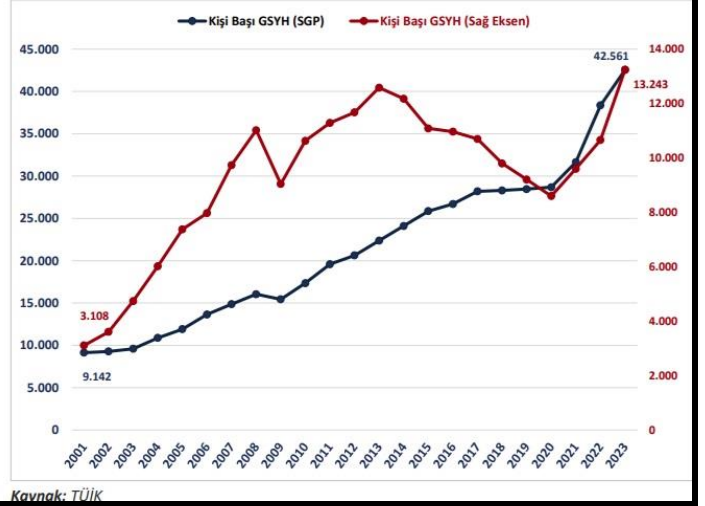
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### Kişi Başına Düşen GSYH

- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre 3,7 kat artışla 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH 42.561 dolar olmuştur.

### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 Ağustos ayında, mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,2, Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,5, Fransa'da %7,5 ve İtalya'da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.

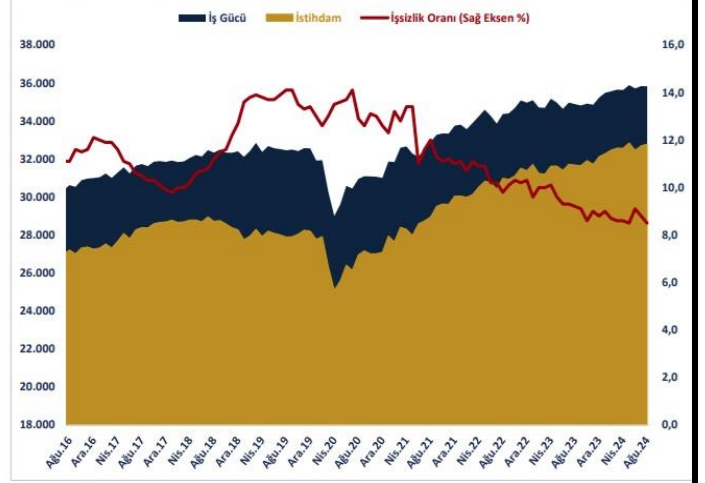
İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### İşgücü Piyasası

- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ağustos ayında, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,2, Avro Bölgesi’nde %6,4, Almanya’da %3,5, Fransa’da %7,5 ve İtalya’da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

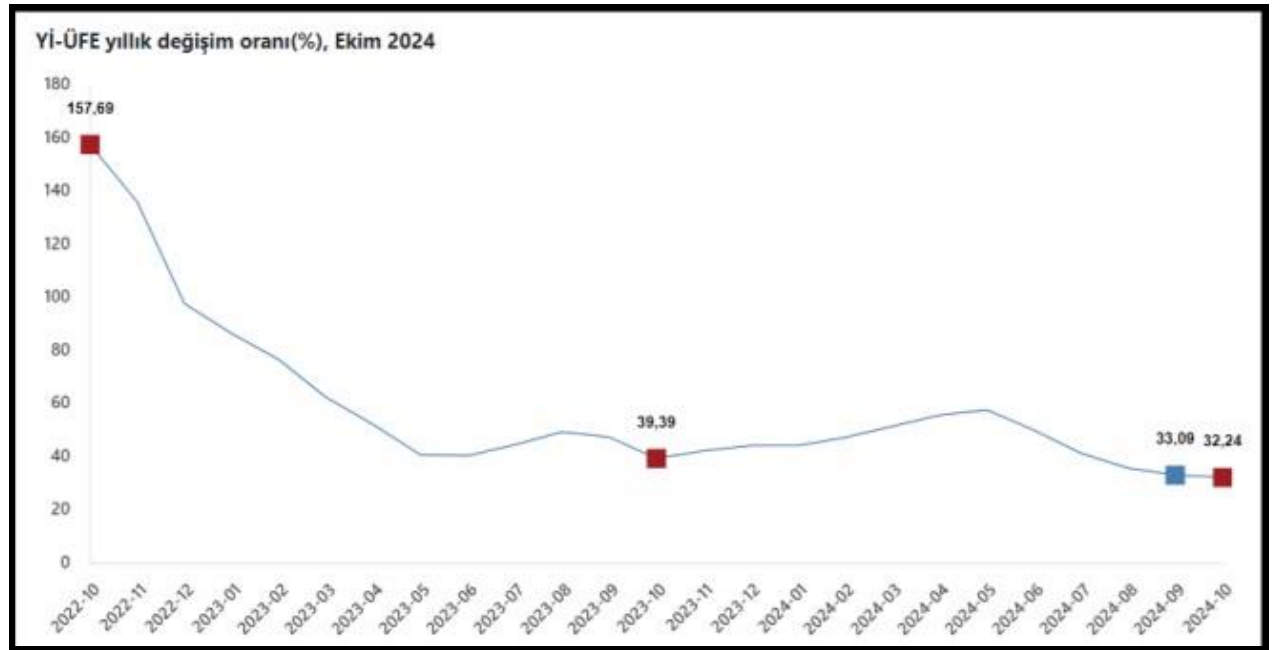
#### İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

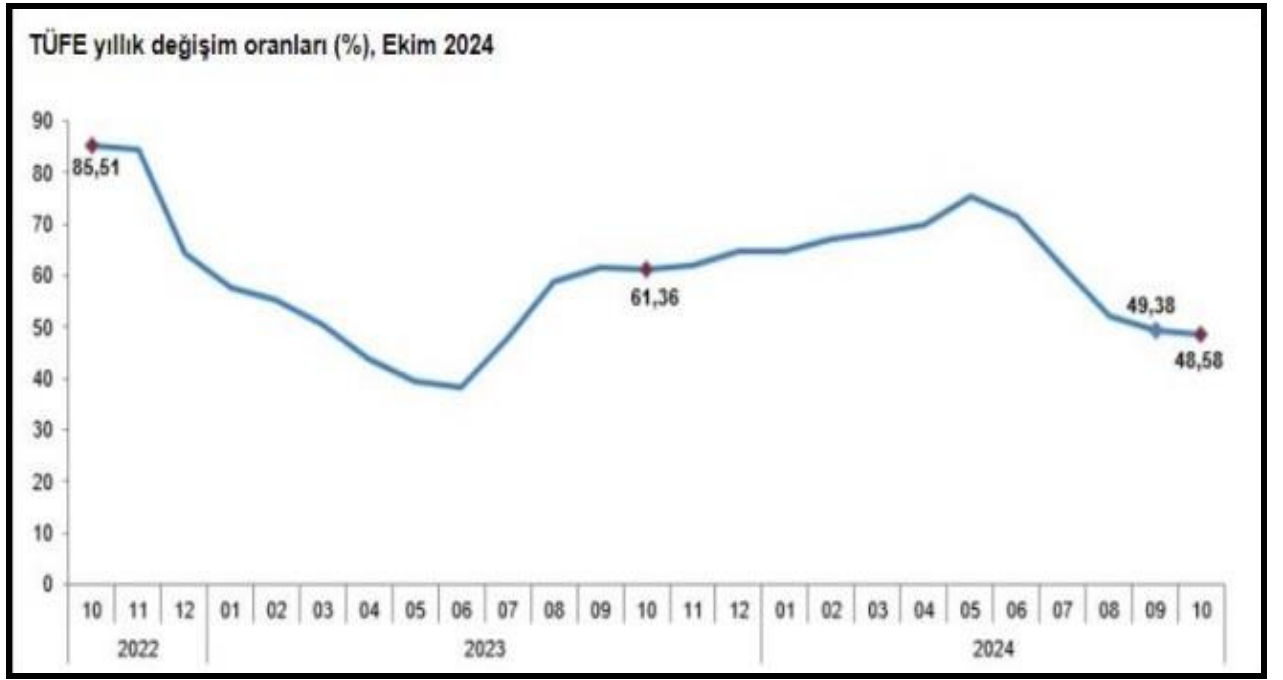
Not: Mevsimsel Düzeltilmiş Veriler

Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,29 artış, bir önceki yılın aralık ayına göre %27,17 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,24 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %43,93 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

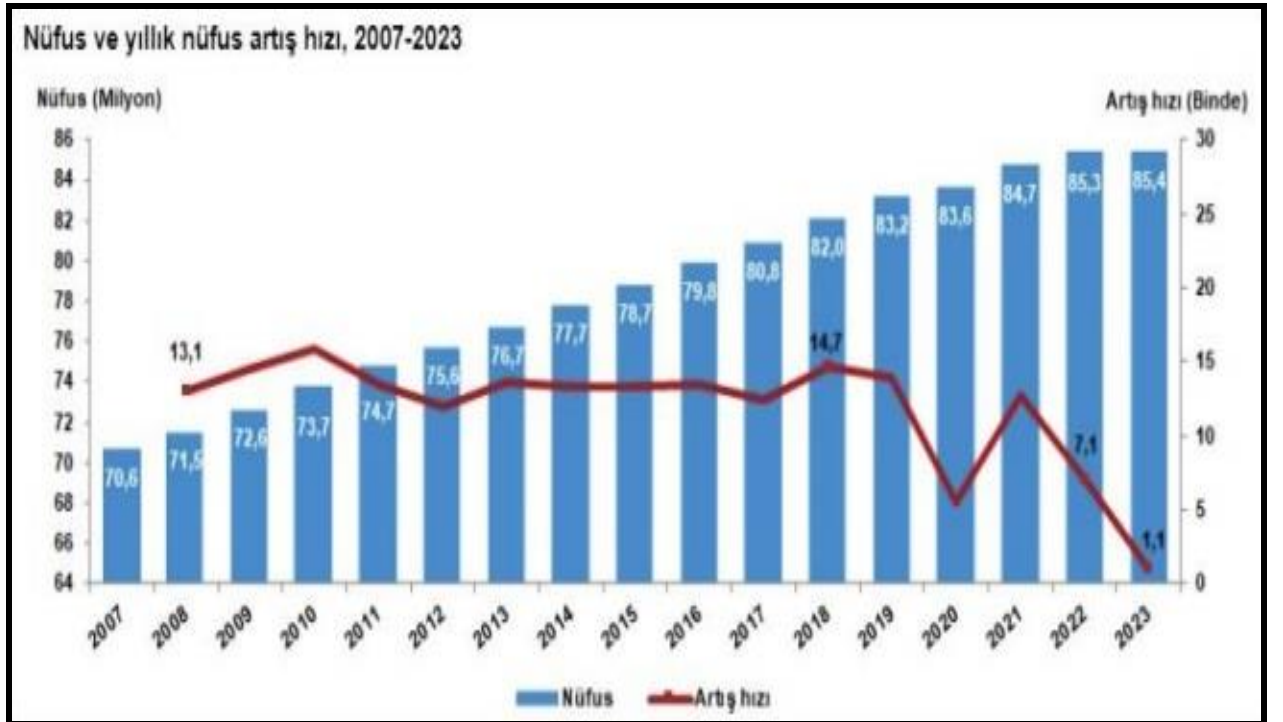
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ekim bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın aralık ayına göre %39,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,02 olarak gerçekleşmiştir



Kaynak: TÜİK

#### ➤ Demografik Veriler

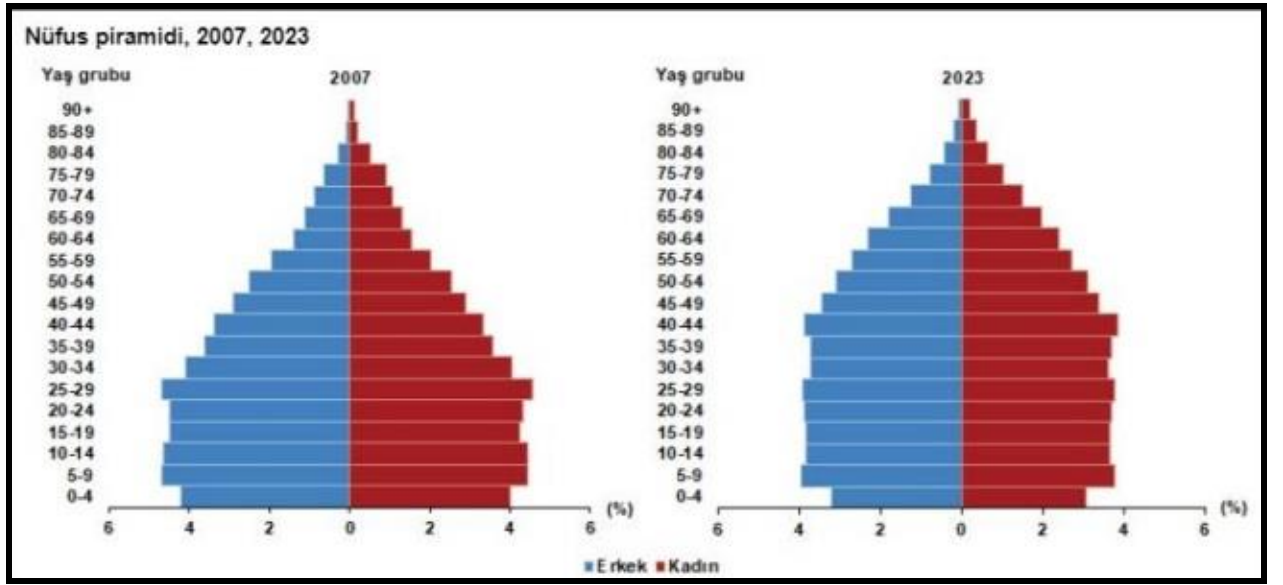
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.



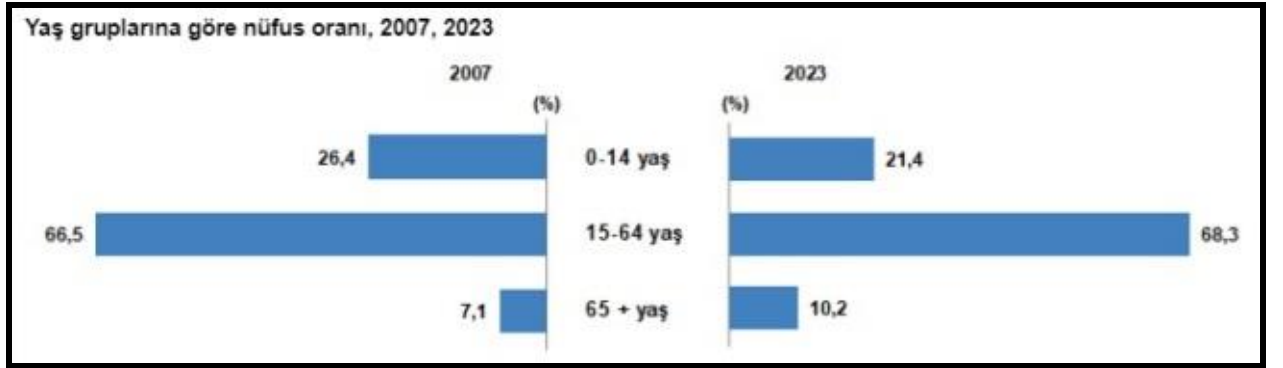
Kaynak: TÜİK

Türkiye’de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6’dan %7’ye yükselmiştir. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır.

Türkiye’nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükselmiştir.



İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi olmuştur. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izlemektedir.

| En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023 |            |           |           |                                 |       |       |
|----------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
| İller                                                          | Toplam     | Erkek     | Kadın     | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|                                                                |            |           |           | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| İstanbul                                                       | 15 655 924 | 7 806 787 | 7 849 137 | 18,34                           | 18,27 | 18,41 |
| Ankara                                                         | 5 803 482  | 2 860 361 | 2 943 121 | 6,80                            | 6,69  | 6,90  |
| İzmir                                                          | 4 479 525  | 2 221 180 | 2 258 345 | 5,25                            | 5,20  | 5,30  |
| Bursa                                                          | 3 214 571  | 1 605 941 | 1 608 630 | 3,77                            | 3,76  | 3,77  |
| Antalya                                                        | 2 696 249  | 1 357 198 | 1 339 051 | 3,16                            | 3,18  | 3,14  |

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

**En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023**

| İller     | Toplam  | Erkek  | Kadın  | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|-----------|---------|--------|--------|---------------------------------|-------|-------|
|           |         |        |        | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| Bayburt   | 86 047  | 43 603 | 42 444 | 0,10                            | 0,10  | 0,10  |
| Tunceli   | 89 317  | 47 110 | 42 207 | 0,10                            | 0,11  | 0,10  |
| Ardahan   | 92 819  | 48 239 | 44 580 | 0,11                            | 0,11  | 0,10  |
| Gümüşhane | 148 539 | 74 581 | 73 958 | 0,17                            | 0,17  | 0,17  |
| Kilis     | 155 179 | 78 198 | 76 981 | 0,18                            | 0,18  | 0,18  |

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul’dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli’yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşmiştir.

➤ **Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış**

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle ‘para politikasında gevşeme’ beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD’den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Uzakdoğu’da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmişin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmek için uygulanan politikalar gözlenmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 24-155 27 Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Büyüme rakamlarının yüksek olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile

'enflasyonu' önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış görülebilir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir.

Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaştırmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasla 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1'den yüzde 3,2'ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür.

Büyüme hızının tarihsel standartlara göre düşük olduğuna dikkat çekilen raporda, bunun hem borçlanma maliyetlerinin hala yüksek olması ve mali desteğin geri çekilmesi gibi kısa vadeli faktörlerden hem de Kovid-19 salgını ile Rusya'nın Ukrayna'daki savaşının etkileri, verimlilikteki zayıf artış ve artan jeoekonomik ayrışma gibi uzun vadeli faktörlerden kaynaklandığı ifade edilmiştir.

Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023'teki yıllık ortalama yüzde 6,8'den seviyesinden 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e düşmesinin beklendiği dile getirilerek, 24-155 28 gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağını öngörüldüğü bildirilmiştir.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Mart 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 68,5 aylık olarak ise yüzde 3,1 düzeyinde artış kaydetmiştir. Gerek yapılan analizler gerekse TCMB tahminlerine göre Mayıs 2024 ayına kadar yıllık enflasyonda artış trendi devam edecek gibi görünmektedir. Yaz aylarında ise 2023 yılına ait yüksek enflasyon rakamlarının altında gerçekleşmesi beklenen fiyat artışlarının(baz) etkisiyle fiyatlar genel seviyesinde anlamlı bir geri çekilme görülecektir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

TCMB Mart 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranına yükseltmiş, yaptığı açıklamada bant uygulamasının da başlatıldığı vurgulanmıştır. Söz konusu uygulamayla politika faizinin 300 baz puan altı veya üstünden Merkez Bankası finansal sistemi fonlayabilecektir. Son zamanlarda biraz daha sıkı para politikası uygulama eğiliminde olan TCMB genellikle üst bant oranı ile bankacılık sistemini fonlamaya başlamıştır. Para Kurulu açıklamalarında da güçlü bir şekilde enflasyon ile mücadele edileceği vurgusu yapılmaktadır.

Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine 24-155 29 göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü

işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur.

TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönmelerine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.
- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

#### ➤ 2024 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrıışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed

yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 24-155 31 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

#### ➤ **Konut Gayrimenkul Sektör Analizi**

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

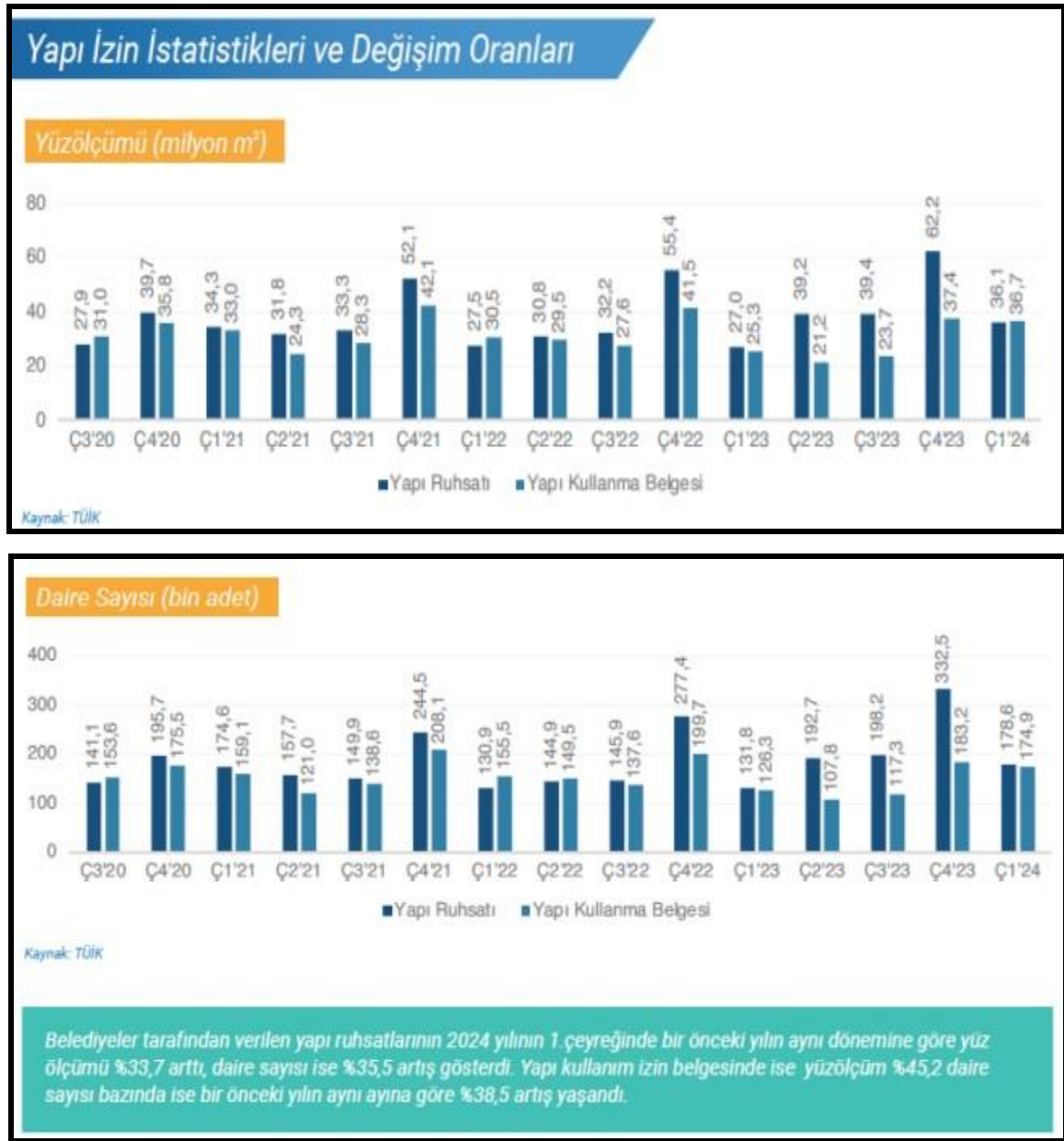
Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında

gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda-%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. 24-155 33 Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 36.065 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 24.919 TL/m<sup>2</sup> olmuştur.



## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

|                    | İlk Satış      | İkinci El Satış  | Toplam Satış     | İpotekli Satış | Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%) |
|--------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------|
| Ç1'20              | 107.432        | 233.606          | 341.038          | 129.299        | 37,9                                                               |
| Ç2'20              | 90.340         | 193.391          | 283.731          | 137.075        | 48,3                                                               |
| Ç3'20              | 161.436        | 375.073          | 536.509          | 242.316        | 45,2                                                               |
| Ç4'20              | 110.532        | 227.506          | 338.038          | 64.647         | 19,1                                                               |
| <b>2020 Toplam</b> | <b>469.740</b> | <b>1.029.576</b> | <b>1.499.316</b> | <b>573.337</b> | <b>38,2</b>                                                        |
| Ç1'21              | 80.370         | 182.680          | 263.050          | 47.216         | 17,9                                                               |
| Ç2'21              | 87.508         | 202.252          | 289.760          | 56.952         | 19,7                                                               |
| Ç3'21              | 119.278        | 277.050          | 396.328          | 77.687         | 19,6                                                               |
| Ç4'21              | 174.367        | 368.351          | 542.718          | 112.675        | 20,8                                                               |
| <b>2021 Toplam</b> | <b>461.523</b> | <b>1.030.333</b> | <b>1.491.856</b> | <b>294.530</b> | <b>19,7</b>                                                        |
| Ç1'22              | 94.437         | 225.626          | 320.063          | 68.342         | 21,4                                                               |
| Ç2'22              | 114.014        | 292.321          | 406.335          | 101.975        | 25,1                                                               |
| Ç3'22              | 103.667        | 227.128          | 330.795          | 58.284         | 17,6                                                               |
| Ç4'22              | 147.961        | 280.468          | 428.429          | 51.719         | 12,1                                                               |
| <b>2022 Toplam</b> | <b>460.079</b> | <b>1.025.543</b> | <b>1.485.622</b> | <b>280.320</b> | <b>18,9</b>                                                        |
| Ç1'23              | 83.907         | 199.308          | 283.215          | 58.822         | 20,8                                                               |
| Ç2'23              | 87.251         | 195.313          | 282.564          | 62.708         | 22,2                                                               |
| Ç3'23              | 97.439         | 236.856          | 334.295          | 39.354         | 11,8                                                               |
| Ç4'23              | 110.945        | 214.907          | 325.852          | 16.864         | 5,2                                                                |
| <b>2023 Toplam</b> | <b>379.542</b> | <b>846.384</b>   | <b>1.225.926</b> | <b>177.748</b> | <b>14,5</b>                                                        |
| Ç1'24              | 88.256         | 191.348          | 279.604          | 27.622         | 9,9                                                                |

2024 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışları da %3,99 azalarak 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti.

2024 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti.

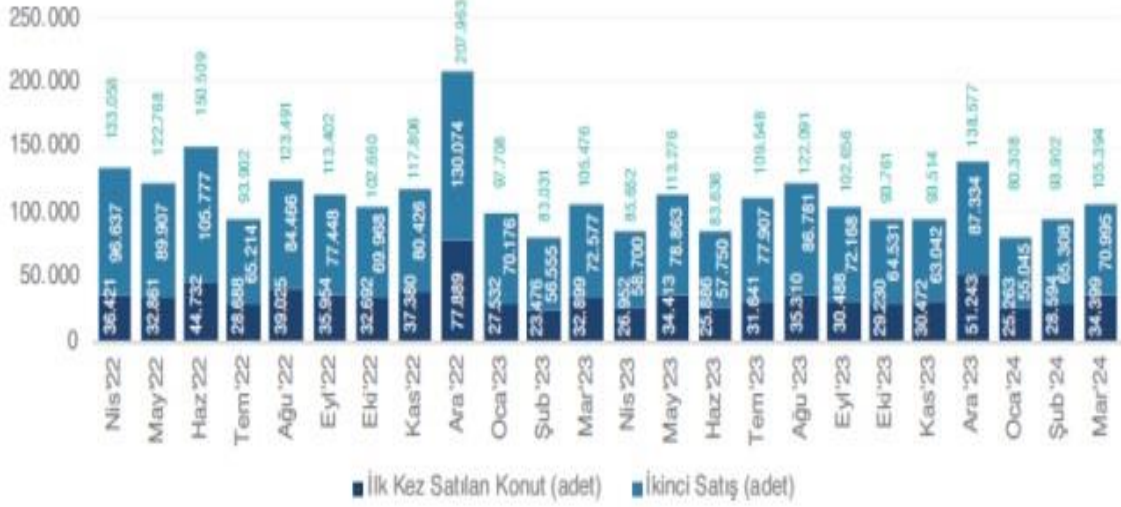
2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %49,01 düşüşle 12 bin 880 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## İpotekli Konut Satışları

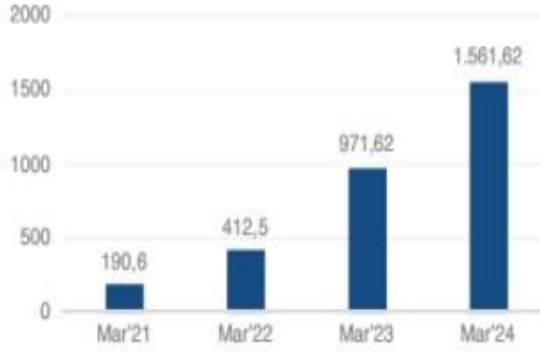


2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %4,56 artarak 34 bin 399 adet oldu. İkinci el konut satışları da %2,18 azalarak 70 bin 995 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

### Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2024 Mart

1.561,62

Aylık Nominal

Değişim (%)

2,16%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

60,72%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

1461,62%

### Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2024 Mart

1.732,96

Aylık Nominal

Değişim (%)

4,00%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

70,58%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

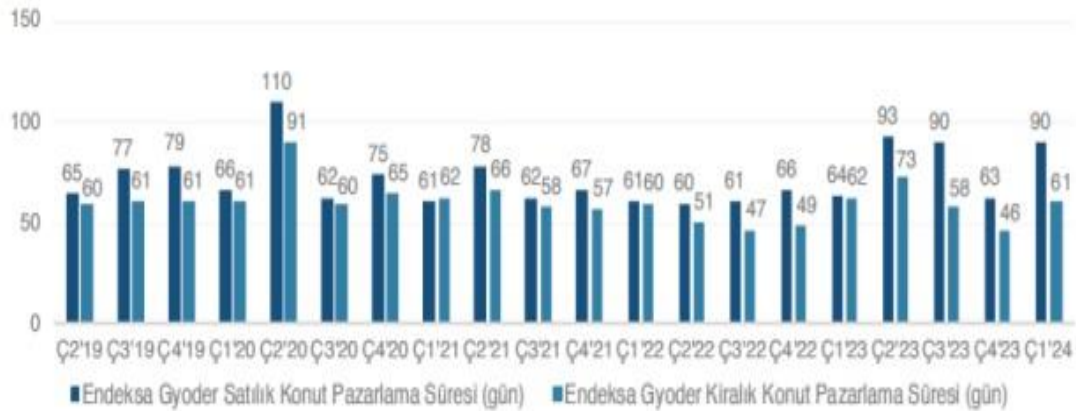
1632,96%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2024 Mart ayında bir önceki aya göre 2,16%, geçen yılın aynı dönemine göre 60,72% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1461,62% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Endeksa

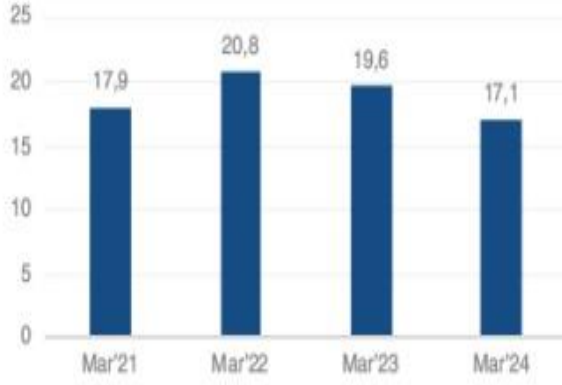
"Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır.

Geni dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır."



Kaynak: Endeksa

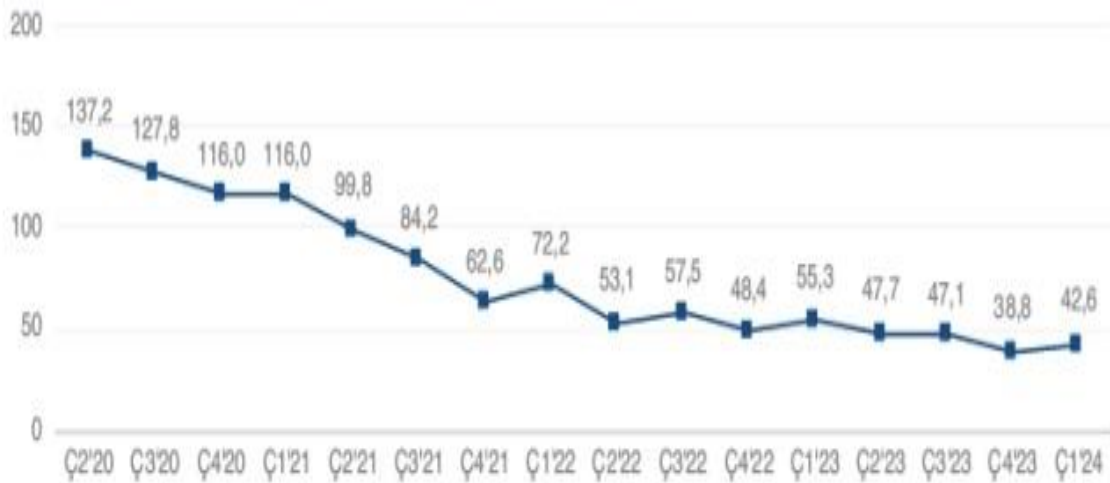
### Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi



■ Endeksa Gyoder Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

Kaynak: Endeksa

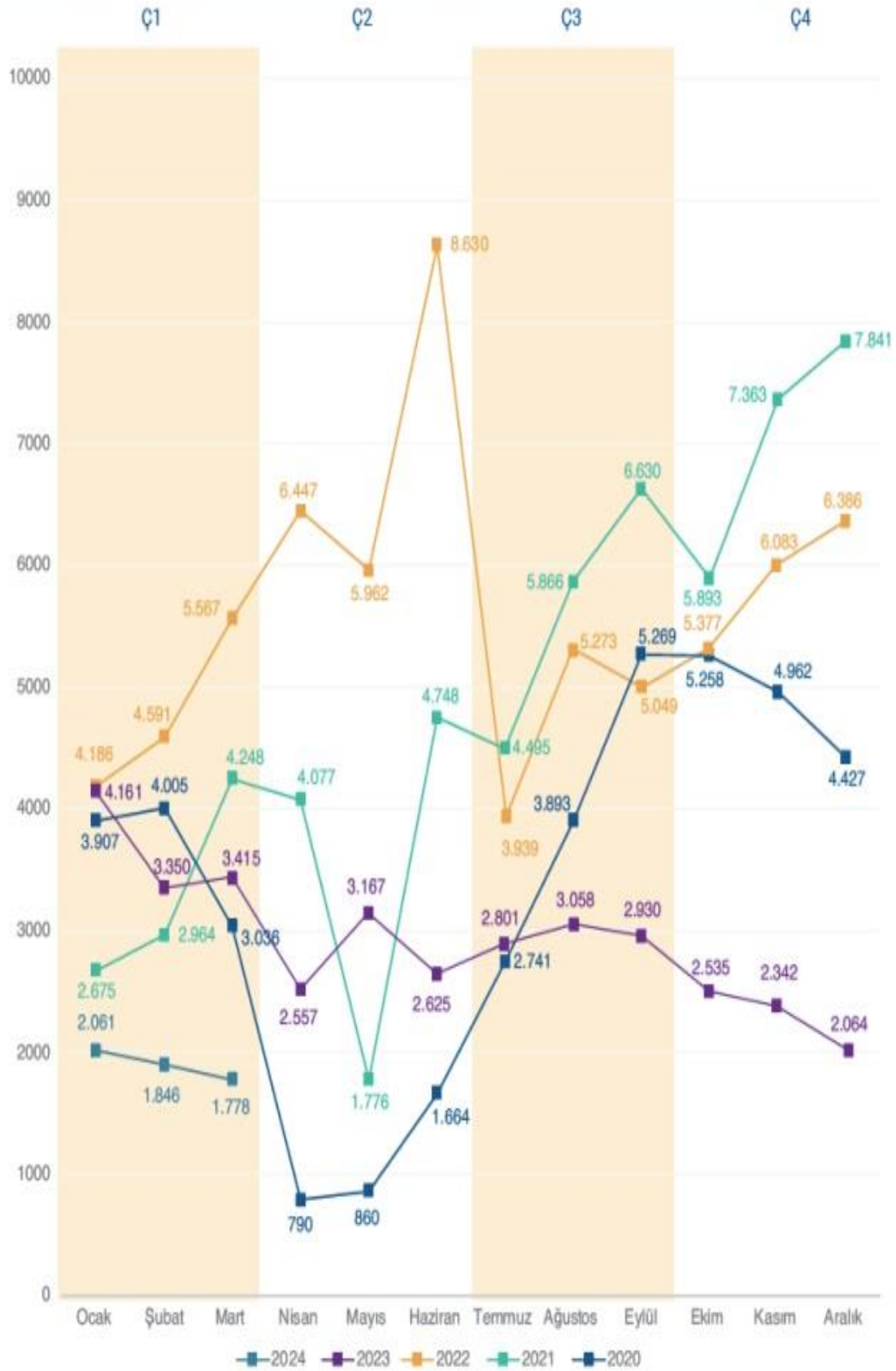
### Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

\*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. İndeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hane gelirinin taksit karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

## Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



## Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2024 yılı 1. Çeyreği sonu ile birlikte yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. 2024 yılı 1. Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %44,8 azalış görülmektedir.

|                                        |                                               | Ç1'24                 | Ç1'23                 |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ç1'24 Sıralaması<br>(Ç1'23 Sıralaması) | İlk 10 Şehir                                  | Toplam<br>Zemin Adedi | Toplam<br>Zemin Adedi |
| 1(1)                                   | İstanbul                                      | 2.612                 | 4.484                 |
| 2(2)                                   | Antalya                                       | 2.258                 | 4.419                 |
| 3(4) ↑                                 | Mersin                                        | 559                   | 837                   |
| 4(3) ↓                                 | Ankara                                        | 190                   | 390                   |
| 5(5)                                   | Bursa                                         | 174                   | 379                   |
| 6(6)                                   | Yalova                                        | 169                   | 364                   |
| 7(10)                                  | Muğla                                         | 136                   | 295                   |
| 8(8)                                   | İzmir                                         | 120                   | 263                   |
| 9(7) ↓                                 | Kocaeli                                       | 108                   | 199                   |
| 10(9) ↓                                | Sakarya                                       | 103                   | 171                   |
|                                        | Diğer                                         | 608                   | 955                   |
|                                        | <b>Toplam</b>                                 | <b>7.037</b>          | <b>12.756</b>         |
|                                        | Vatandaşlık Edinimi Toplam                    | 3.084                 | 2.300                 |
|                                        | Vatandaşlık Edinimi Toplam<br>İçindeki Payı % | 43,8%                 | 18,0%                 |

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı  
\*Rakamlar tüm gayrimenkul zincirindeki satışları içermektedir.

## Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke\*



Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri toplam zemin adedi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2024 yılı 1. Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı döneminden farklı olarak Azerbaycan ve Amerika Birleşik Devletleri'nin Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Ukrayna ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.

Ç1'24

Ç1'23

| Ç1'24 Sıralaması<br>(Ç1'23 Sıralaması) | İlk 10 Ülke Vatandaşı                                          | Toplam<br>Zemin Adedi | Toplam<br>Zemin Adedi |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 (1)                                  | Rusya Federasyonu                                              | 1.532                 | 4.214                 |
| 2 (2)                                  | İran                                                           | 704                   | 1.684                 |
| 3 (4) ↑                                | Ukrayna                                                        | 396                   | 498                   |
| 4 (3) ↓                                | Irak                                                           | 364                   | 672                   |
| 5 (5)                                  | Almanya                                                        | 310                   | 477                   |
| 6 (6)                                  | Kazakistan                                                     | 270                   | 425                   |
| 7 (10) ↑                               | Azerbaycan                                                     | 229                   |                       |
| 8 (10) ↑                               | Afganistan                                                     | 202                   | 268                   |
| 9 (-)                                  | Amerika Birleşik Devletleri                                    | 169                   |                       |
| 10 (8) ↓                               | Çin                                                            | 168                   | 280                   |
| - (7)                                  | Kuveyt                                                         |                       | 322                   |
| - (9)                                  | Suudi Arabistan                                                |                       | 272                   |
|                                        | Diğer                                                          | 2.693                 | 3.644                 |
|                                        | <b>Toplam</b>                                                  | <b>7.037</b>          | <b>12.756</b>         |
|                                        | Körfez Ülkeleri                                                | 1.451                 | 3.105                 |
|                                        | <b>Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)</b> | <b>20,62%</b>         | <b>24,34%</b>         |

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

\*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)

\*\*1. Çeyrek sonu verisidir.

\*\*\*Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancıların yapılan toplam satışları daha yüksek çıkabilmektedir.

➤ **Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi**

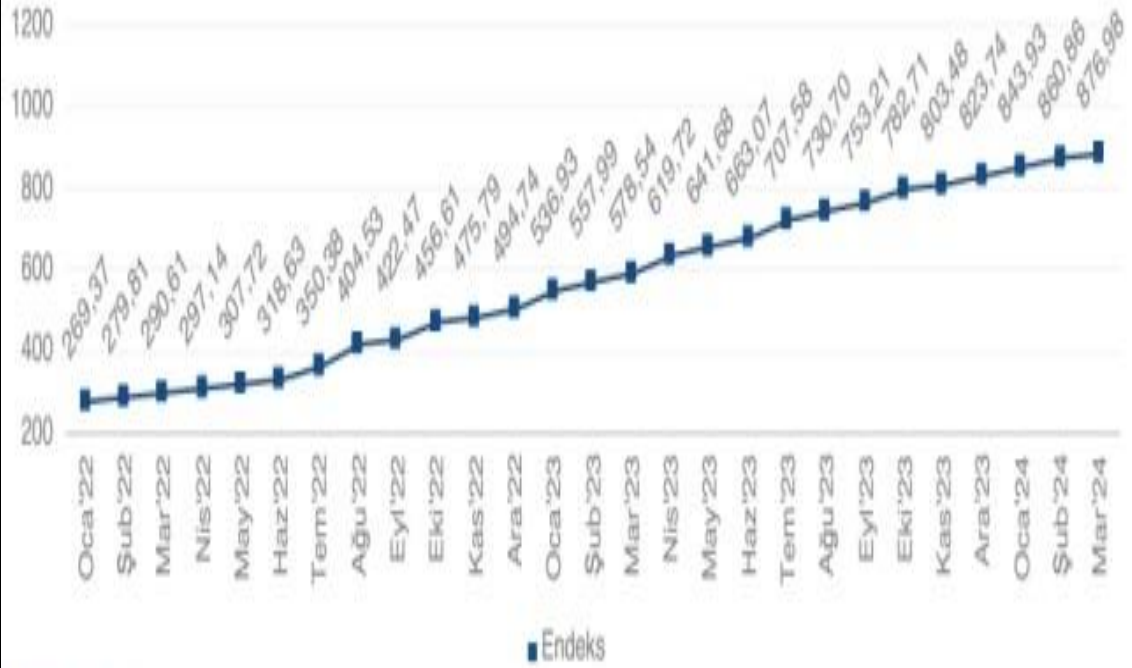
2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitif çevirmiştir.

Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür.

| Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli) |                                                                     |                                                                      |                                                                  |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller              |                                                                     |                                                                      |                                                                  |
| İl                                                | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) |
| İstanbul                                          | ₺53.483                                                             | ₺57.161                                                              | ₺64.575                                                          |
| İzmir                                             | ₺42.628                                                             | ₺46.152                                                              | ₺46.117                                                          |
| Bursa                                             | ₺32.540                                                             | ₺36.290                                                              | ₺33.854                                                          |
| Ankara                                            | ₺34.179                                                             | ₺35.259                                                              | ₺39.603                                                          |
| Antalya                                           | ₺44.390                                                             | ₺47.528                                                              | ₺47.231                                                          |
| Kocaeli                                           | ₺33.304                                                             | ₺33.642                                                              | ₺33.730                                                          |
| Adana                                             | ₺26.281                                                             | ₺29.611                                                              | ₺25.478                                                          |

Kaynak: Endeksa  
\*Mar'24 itibarıyla

### Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

### Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)\*



Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Mart sonu itibarıyla 876,98 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 298,44 puan artış gösterirken yıllık bazda %51,6 artış gösterdi.

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassıören Mahallesi, Hadımköy Caddesi üzerinde yer alan 198 ada 29 parsel numaralı arsadır. Güncel tapu bilgilerine göre 29739,30 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Hadımköy Merkezinden Kuzey Marmara Otoyolu Yassıören Gişeleri istikametinde Hadımköy Caddesi üzerinde ilerlerken yolun takribi 16. km sinde sol konumda taşınmazın konumuna ulaşılır. Takribi 41.202700, 28.588400 coğrafi koordinatlarında yer almaktadır.



### 5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi talep edilen tapu sicilinde Arsa nitelikli taşınmaz İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassıören Mahallesi'nde 198 ada – 29 parseldir. Parsel 29.739,30 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel geometrik olarak kuzeydoğu yönden kesik bir dikdörtgen forma sahiptir. Güncel imar planına göre kuzeyden park alanına, doğudan Hadımköy Caddesine, güneyden imar yoluna cephelidir. Hadımköy Caddesi'ne yaklaşık 175 m cephesi mevcuttur. Parsel derinliği ise yaklaşık 120m dir.

Taşınmazın yer aldığı bölge, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı önderliğinde kurulacak olan, Kuzey Marmara Özel Endüstri Bölgesi olarak adlandırılan proje alanı içindedir. Kısa bir süre içinde ruhsatlandırmaların yapıp inşaatların başlaması planlanmaktadır. Bölgenin İstanbul Havalimanı'na yaklaşık 15 dk mesafede olması, Kuzey Marmara Otoyolu'na ve Yassıören Gişelerine komşu olması, güneyden Halkalı – Ispartakule – Kapıkule Demiryoluna hattına yakın olması ve endüstri alanının kuzeyinden geçmesi planlanan yüksek hızlı tren hattına yakın olması projeyi lojistik anlamda mükemmel bir konuma koymaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla su, atık su ve elektrik gibi altyapı inşaatlarının tamamlandığı görülmüştür. Bölge, Arnavutköy İlçe sınırları içinde yer almasına karşın proje Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yürütülmektedir.

#### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu taşınmaz arsa niteliklidir.

### 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

|              |   |                                        |
|--------------|---|----------------------------------------|
| İLİ          | : | İSTANBUL                               |
| İLÇESİ       | : | ARNAVUTKÖY                             |
| MAHALLESİ    | : | YASSIÖREN                              |
| KÖYÜ         | : | -                                      |
| SOKAĞI       | : | -                                      |
| MEVKİİ       | : | -                                      |
| SINIRI       | : | -                                      |
| PAFTA NO     | : | -                                      |
| ADA NO       | : | 198                                    |
| PARSEL NO    | : | 29                                     |
| YÜZÖLÇÜMÜ    | : | 29739,30 m <sup>2</sup>                |
| NİTELİĞİ     | : | ARSA                                   |
| B. BÖLÜM NO  | : | -                                      |
| BLOK NO      | : | -                                      |
| B.B NİTELİĞİ | : | -                                      |
| KAT          | : | -                                      |
| ARSA PAYI    | : | 1/1 (TAM)                              |
| YEVMIYE NO   | : | 4514                                   |
| CİLT NO      | : | 43                                     |
| SAHİFE NO    | : | 4235                                   |
| TAŞINMAZ ID  | : | 137311917                              |
| EDİNİM TAR.  | : | 27/01/2026                             |
| MALİK        | : | VEGA GROUP TAAHHÜT YAPI ANONİM ŞİRKETİ |
| TAPU CİNSİ   | : | ARSA                                   |

**NOT:** İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassıören Mahallesi tapu sicilinde 198 Ada – 29 Parsel üzerinde, yer alan “Arsa” vasıflı taşınmaz mülkiyetinin (1/1) hissesi VEGA GROUP TAAHHÜT YAPI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır. 27/01/2026 da TOKİ den VEGA GROUP TAAHHÜT YAPI ANONİM ŞİRKETİ ne satış işlemi görmüştür.

#### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR**

27/01/2026 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

- BEYAN: Maliye Hazinesi (Diğer – Konusu: Kamu Hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak hazineye iade edilir (T: 02/02/2021 Y: 201655)
- BEYAN: Devir ve satışlar için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından izin alınması gerekmektedir. Tarih: 24/07/2025 Sayı: 7109817 (T: 29/07/2025 Y: 36529)
- BEYAN: Devir ve satışlar için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından izin alınması gerekmektedir. (T: 26/02/2025 Y: 68456)

#### **Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:**

Taşınmazın alım satımına engel olabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

#### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Taşınmazın alım satımına engel olabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

## EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

#### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

[illegible]

|                                                                                                                                                                                   |           |                                                                                                                                                                                   |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  <b>T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI</b><br>İstanbul Valiliği Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü |           |  <b>T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI</b><br>İstanbul Valiliği Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü |                      |
| <b>Kuzey Marmara Özel Endüstri Bölgesi</b><br><b>İmar Durum Belgesi</b>                                                                                                           |           |                                                                                                                                                                                   |                      |
| İL                                                                                                                                                                                | İSTANBUL  | İLÇESİ                                                                                                                                                                            | ARNAVUTKÖY           |
| MAHALLE / KÖY                                                                                                                                                                     | YASSIOREN | PAFTA NO                                                                                                                                                                          | F21002C4C, F21002C3D |
| ADA/PARSEL                                                                                                                                                                        | 198/29    | TAPUDAKİ YÖZÖLÇÜMÜ                                                                                                                                                                | 29.739.30 m²         |
| GERİ ÇEKME MESAFESİ (ÖN)                                                                                                                                                          | 5         | TAKS                                                                                                                                                                              | -                    |
| GERİ ÇEKME MESAFESİ (YAN)                                                                                                                                                         | 5         | KAKS                                                                                                                                                                              | 1.50                 |
| GERİ ÇEKME MESAFESİ (ARKA)                                                                                                                                                        | 5         | YÜKSEKLİK                                                                                                                                                                         | Serbest              |



**PLAN NOTLARI**

1. TÜM FONKSİYON ALANLARINDA, YAPILACAK YAPI/YAPILAR YAPI YAKLAŞMA SINIRINI GEÇEMEZ.
2. YAPI RUHSATI ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
3. YAPI KULLANMA İZİNİ ALINMADAN ELEKTRİK, SU VE KANALİZASYON BAĞLANAMAZ.
4. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE PARSEL BAZINDA DETAYLI VE SONDAJLI ZEMİN ETÜTLERİ YAPILIP, TEMEL BİÇİMLERİ, YAPI STATİĞİ VE YAPI MALZEMESİ BELİRLENDİKTEN SONRA İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLECEKTİR.

**D.1. SANAYİ ALANLARI**

49. BÖLGEDE YATIRIM YAPACAK YATIRIMCILARIN ÖZELLİKLERİ VE İHTİYAÇLARINA GÖRE EMSAL= 1.50 DİR.
50. DENİZ SEVİYESİNE GÖRE YÜKSEKLİK 244 METREDEN FAZLA OLMAMAK KOŞULU İLE Yengeli-SERBESTTİR (YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK).
51. SANAYİ PARSELİNDE CEPHE GENİŞLİĞİNİN AZ 30 METREDİR.
52. MİNİMUM PARSEL İFRAZ ŞARTI 3000 M²'DİR.
53. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TÜM CEPHELERDEN MİNİMUM 5.00 METREDİR.
54. BİRDEN FAZLA İMAR YOLUNA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE MEVCUT ÖN CEPHE YÖNÜ, ÜRETİM YAPISI İÇİN AVANTAJLI OLACAK BİÇİMDE RUHSAT AŞAMASINDA DEĞİŞTİRİLEBİLİR. TRAFİK AKIŞININ AKSAMAMASI VE GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI, VARSA YAPILARIN İMARA AYKIRILIĞININ BULUNMAMASI, CEPHE YÖNÜ DEĞİŞİKLİĞİNİN MEVCUT YAPI YÖNÜYLE DEĞERLENDİRİLMESİ VE ÜRETİM AKIŞININ BOZULMAMASI ZORUNLUDUR.
55. SANAYİ ALANI OLARAK GÖSTERİLEN PARSELLERDE, TESİSİN ÇALIŞMASI VE İŞLETİLMESİ İÇİN GEREKLİ OLAN TESİSLER İLE DESTEK ÜNİTELERİ (LPG TANKI, YANGIN SUYU DEPOSU, ARITMA TESİSİ, GÜNEŞ VE RÜZGAR ENERJİSİNE DAYALI ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİM TESİSLERİ VE BENZERİ DESTEK ÜNİTELERİ) VE KULLANIMINA İHTİYAÇ DUYULABİLECEK İDARİ VE SOSYAL ÜNİTELER YER ALABİLİR.

İmar durumu, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 14.05.2025 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Kuzey Marmara Özel Endüstri Bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre verilmiştir.

a. Bu imar durum belgesi proje düzenlenmesine esas olmak üzere verilir. Bu belge ile inşaat yapılamaz.  
 b. İmar durum belgesinin geçerlilik süresi, herhangi bir plan tadilatı olmaması halinde 1 yıldır. Son 1 yıl içinde imar durum belgesine binaen yapı ruhsatı verilmesi halinde yeniden imar durum belgesi alınması gerekmektedir.

|       |                  |                                                    |
|-------|------------------|----------------------------------------------------|
|       | Endüstri Bölgesi | İstanbul Valiliği Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü |
|       | Hazırlayan       | Kontrol Eden                                       |
| TARİH | 21.11.2025       | Onaylayan                                          |
| SAYI  | 2025/144         |                                                    |
| İSİM  | Esmi Nur KAVAL   |                                                    |
| İMZA  | Holme Mühürü     |                                                    |

### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmaz, üzerinde herhangi bir yapılaşma olmayan boş arsa durumundadır. Parsel adına açılmış herhangi bir dosya kaydı bulunmamaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla parsel için herhangi bir ruhsatlandırma yapılmamıştır.

### 5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

(\*) Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı İl Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, parsel ile ilgili herhangi bir olumsuz kararın olmadığı bilgisi alınmıştır.

### 5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

**YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

### 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

|                                                                                                                |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b><br>(Son Beş Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)                            | : | Değerleme konusu taşınmazlar son 5 yıl içinde 30/10/2025 tarihinde T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI lehine tevhid işlemine konu edilmiştir. Akabinde ise 27/01/2026 VEGA GROUP TAAHHÜT YAPI ANONİM ŞİRKETİ ne satış işlemi görülmüştür. |
| <b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b><br>(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler) | : | İmar durumuna ilişkin güncel geline durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.                                                                                                                                                                                     |

#### 5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

**EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Taşınmazın yer aldığı bölge, Kuzey Marmara Özel Endüstri Bölgesi olarak adlandırılmıştır. Yakın zamanda inşaat faaliyetlerinin başlaması beklenmektedir.

#### 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

##### 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmaktadır.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- Pazar (Emsal) Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

➤ **PAZAR (EMSAL) YAKLAŞIMI:**

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

➤ **GELİR YAKLAŞIMI:**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

➤ **MALİYET YAKLAŞIMI:**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla

gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

Amortisman kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

## **Taşınmaz Mülkiyet Hakları;**

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk mevzuatında tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (İntifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (Geçit hakkı vb.)

## **Geliştirme Amaçlı Mülk;**

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi,
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

## **6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Taşınmaz, boş arsa durumundadır. İnşaat faaliyetleri henüz başlamamıştır. Altyapı imkanları tamamlanmıştır. Taşınmazın yer aldığı konumda Hadımköy Caddesinin doğusuna da, inşaat faaliyetleri için beton santrali kurulmuştur.

## **6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

### **➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- o Yeni bir endüstri bölgesinin olması
- o Lojistik anlamda oldukça iyi bir konumda olması
- o Net imar parseli olması
- o Hadımköy Caddesine cepheli olması

### **➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- o Özel alıcı kitlesine hitap etmesi
- o İnşaat faaliyetlerinin henüz başlamamış olması

## **6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

## 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

### **SATILIK ARSA EMSAL BİLGİLERİ**

- **EMSAL 1**

#### **CELAL BEY – COLDWELL BANKER 0 (532) 204 22 38**

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2,5 km – 3 km güneyinde, Akfırat Sanayi Bölgesinde, köşe konumlu, Hadımköy Caddesine 110 m cepheli, 9556 m<sup>2</sup> alana sahip E:1,60 sanayi imarlı arsa 294.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.  $(294.000.000.-TL / 9556 m^2) \times 0,95 \text{ paz payı} = 29.227.-TL/m^2$

- **EMSAL 2**

#### **LİVANE GAYRİMENKUL ULAŞ BEY 0 (533) 020 75 56**

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2,5 km – 3 km güneyinde, Akfırat Sanayi Bölgesinde hem doğu cephesinden hem de batı cephesinden yola yaklaşık 40 ar m cepheli, 7288 m<sup>2</sup> alana sahip E:1,60 sanayi imarlı boş arsa 248.000.000.-TL bedelle satılıktır.  $(248.000.000.-TL / 7288 m^2) \times 0,95 \text{ paz payı} \times 0,98 \text{ imar avantajı} = 31.680.-TL/m^2$

- **EMSAL 3**

#### **FURKAN BEY 0 (532) 784 65 21**

Yakın konumda, Hadımköy Hitam Sanayi Bölgesinde, E:1,50 Hmax: 9,50 m sanayi imarına sahip, idari kayıt olarak Hadımköy Mahallesi 805 ada 2 parselde kain olan 2068 m<sup>2</sup> alanlı arsa 41.500.000.-TL bedelle satılıktır. Hem konumu itibarıyla hem de parselin küçük alanlı olmasından dolayı yapılacak inşaat alanının, bir sanayi tesisine göre daha küçük alanlı olacak olması nedeni ile daha düşük şerefeliyedir.  $(41.500.000.-TL / 2068 m^2) \times 0,95 \text{ paz payı} \times 1,65 \text{ konum ve yapılaşma şerefeliyesi} = 31.455.-TL/m^2$

- **EMSAL 4**

#### **KUZEY MARMARA ÖZEL ENDÜSTRİ BÖLGESİ – YERİNDE EMSAL**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı imar adasında, idari olarak ise Yassıören Mahallesi 198 ada 10 parsel üzerinde kain, ancak bölgedeki emsallerinden farklı olarak A lejantına (akaryakıt tesis alanı) imarına sahip, aynı bölgede konumlu olmasına karşın, sahip olduğu imar lejantı bakımından taşınmaza göre çok daha şerefeliyeli 3841,17 m<sup>2</sup> alanlı arsa, kısa bir süre önce çıkılan ihale sonucunda 173.000.000.-TL bedelle ihale edilmiştir.  $(173.000.000.-TL / 3841,17 m^2) \times 0,75 \text{ şerefeliye} = 33.778.-TL/m^2$

- **EMSAL 5**

#### **REMAX SELECT ABDURRAHMAN BEY – 0 (532) 624 23 06**

Değerleme konusu taşınmaza yakın sayılabilecek konumda, Deliklikaya Sanayi Bölgesinde, idari olarak Deliklikaya Mahallesi 247 ada 5 parsel olarak kain, E:1,50 sanayi imarı lejantlı hem kuzeyden hem de güneyden 15 m lik yola cepheli 2321 m<sup>2</sup> sanayi arsası 78.500.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Deliklikaya Sanayi Bölgesi, işlerliği ve yoğunluğu bakımından pozitif şerefeliyeye sahip bir konumdadır.  $(78.500.000.-TL / 2321 m^2) \times 0,95 \text{ paz payı} \times 0,95 \text{ konum ve bölge şerefeliyesi} = 30.524.-TL/m^2$

### **SATILIK SANAYİ TESİSİ EMSAL BİLGİLERİ**

- **EMSAL 1**

#### **COLDWELL BANKER TURGUT BEY – 0 (532) 315 69 85**

Yakın konumda, Hadımköy Akpınar Sanayi Bölgesinde, 8542 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiş, bodrum katı 6400 m<sup>2</sup>, zemin katı 5600 m<sup>2</sup>, 1. Katı 5600 m<sup>2</sup>, 2. Katı 5600 m<sup>2</sup>, 3. Katı 5600 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 28.800 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, dış cephesi ve iç mekan özellikleri temiz ve masrafsız üretim tesisi binası 1.522.500.00.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.  $(1.522.500.000.-TL / 28800 m^2) \times 0,95 \text{ paz payı} = 50.221.-TL/m^2$

- **EMSAL 2**

**REMAX NOVA ELİF HANIM – 0 (552) 660 70 17**

Yakın konumda, Deliklikaya Sanayi Bölgesinin içinde, yeni yapım, C35-C40 beton kalitesi ile inşa edildiği beyan edilen, 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + teras katlı, 8300 m<sup>2</sup> brüt ve 8040 m<sup>2</sup> net alanlı olarak beyan edilen içi tamamen masrafsız fabrika-üretim tesisi 375.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Her türkü altyapı imkanı tamdır. (Kapalı alan üzerinden paçal değer: 375.000.000.-TL / 8300 m<sup>2</sup>) x 0,95 paz payı = 45.180.-TL/m<sup>2</sup>

- **EMSAL 3**

**CANSU HANIM – 0 (552) 660 70 17**

Yakın konumda, Hadımköy Sanayi Bölgesinin içinde, yaklaşık 20 yıllık yapıda, zemin + 4 normal kattan oluşan, toplam 4000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olarak beyan edilen, fabrika-üretim tesisi binası 180.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Bina oturumu, bir TIR ya da nakliye aracının geçişini, yüklemesini sağlayacak kadar geniş değildir. Bu sebeple negatif şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. (180.000.000.-TL / 4000 m<sup>2</sup>) x 0,95 paz payı x 1,15 bina şerefiyesi = 49.162.-TL/m<sup>2</sup>

- **EMSAL 4**

**REALITY WORLD ERTEK GAYRİMENKUL – 0 (532) 446 33 11**

Yakın konumda, Metkap Projesi içinde, 260 m<sup>2</sup> kapalı alana ve 100 m<sup>2</sup> açık alana sahip hiç kullanılmamış atölye hacmi 28.500.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (28.500.000.-TL / 260 m<sup>2</sup>) x 0,9 paz payı x 0,95 proje şerefiyesi = 93.721.-TL/m<sup>2</sup>

- **EMSAL 5**

**COLDWELL BANKER – ONUR KOLUKISA – 0(532) 7041694**

Yakın konumda, Hadımköy Erçakar Sanayi Projesinde, her bağımsız bölümüne TIR girebilen, 7,75 m yüksekliğe sahip 466 m<sup>2</sup> alanlı işyeri – atölye 46.600.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (46.600.000.-TL / 466 m<sup>2</sup>) x 0,9 paz payı x 0,95 proje şerefiyesi = 85.500.-TL/m<sup>2</sup>

| PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ                                                                        |                  |                       |                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------|------------------|
|                                                                                                 | Brüt Alan (m²)   |                       |                     |                  |
| Brüt Arsa Alanı (m2)                                                                            | 29.730,30 m²     |                       |                     |                  |
| Net Arsa Alanı (m2)                                                                             | 29.730,30 m²     |                       |                     |                  |
| İmar planına göre Arsanın Lejantı                                                               | SANAYİ           |                       |                     |                  |
| İnşaat Emsali ( KAKS )                                                                          | 1,50             |                       |                     |                  |
| İnşa edilebilecek kapalı alan                                                                   | 67.000 m²        |                       |                     |                  |
| Ortak alan (KAKS x %)                                                                           | 26.800 m²        | 40%                   |                     |                  |
| Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan                                                          | 93.800 m²        |                       |                     |                  |
|                                                                                                 |                  |                       |                     |                  |
|                                                                                                 | Brüt Alan (m²)   | Birim Maliyet (TL/m²) | Maliyet             |                  |
| Satılabilir alan maliyeti                                                                       | 67.000 m²        | 35.000 TL             | 2.345.000.000 TL    |                  |
| Ortak alan maliyeti                                                                             | 26.800 m²        | 21.500 TL             | 576.200.000 TL      |                  |
| TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ                                                                          | 93.800           | 31.143 TL/m²          | 2.921.200.000 TL    |                  |
| Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***   |                  |                       |                     |                  |
|                                                                                                 | Brüt Alan (m²)   | Değer artış katkısı   | Birim Fiyat (TL/m²) | Ciro             |
| İnşa edilebilecek konut alanı                                                                   | 0 m²             | 0%                    | 0 TL/m²             | 0 TL             |
| İnşa edilebilecek işyeri alanı                                                                  | 67.000 m²        | 0%                    | 70.000 TL/m²        | 4.690.000.000 TL |
| PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ                                |                  |                       | 4.690.000.000 TL    |                  |
| Kat Karşılığı Hesabına Göre Arsa Değeri                                                         |                  |                       |                     |                  |
| Kat karşılığı oranı                                                                             | 32,5%            |                       |                     |                  |
| Arsa Sahibine Kalan Ciro                                                                        | 1.524.250.000 TL |                       |                     |                  |
| Yıllık indirgeme oranı                                                                          | 15,00%           |                       |                     |                  |
| Aylık indirgeme oranı                                                                           | 1,250%           |                       |                     |                  |
| İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanması ve                                                          | 30,0 Ay          |                       |                     |                  |
| İnşaatın 30 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer | 1.050.038.558 TL |                       |                     |                  |
| Arsa m² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri                                                         | 35.318,80 TL     |                       |                     |                  |
| Yuvarlatılmış arsa değeri                                                                       | 1.050.000.000 TL |                       |                     |                  |



Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Emsal verilerden hareketle taşınmazların konum ve durumlarına göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılarak elde edilen satış birim değerleri ile sonuca gidilmiş, satış birim değerleri saptanmıştır.

Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış/kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

#### **6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ /EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME**

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur.

##### **6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

##### **6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

Taşınmazlara maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

##### **6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.**

Taşınmaz boş arsa durumundadır. Gelir getirici herhangi bir unsur yoktur.

#### **KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**

Taşınmaz boş arsa durumundadır. Kira kabiliyeti bulunmamaktadır.

#### **6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

#### 6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının; imar koşullarına uygun şekilde inşa edilecek tesis olduğu kanaatindeyiz.

#### 6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti parselin tamamı için yapılmıştır.

#### 6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

### 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu taşınmazların emsal bilgileri ışığında satış değerleri Emsal karşılaştırma Yöntemi analizinde tespit edilmiştir.

|                                                         |                       |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| Yaklaşım                                                | TL                    |
| Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Yasal Piyasa Değeri) | <b>900.000.000 TL</b> |

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde;** Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Piyasa araştırması esnasında taşınmazların yakın çevresinde taşınmazlara doğrudan emsal teşkil edecek benzer özelliğe sahip emsaller dikkate alınmıştır. Ayrıca bölge hakkında bilgi sahibi olduğu düşünülen bölge emlak ofisleri ile görüşülerek beyan niteliğinde bilgiler ile emsal verileri kontrol edilmiştir. Rapora konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

#### **Gelir Yaklaşımı Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde;**

Taşınmazın mevcut hali ile kira kabiliyetine konu olmaması sebebiyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

#### 7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### 7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu taşınmazın gerekli tüm izinleri alınmış, ilgili evraklar incelenmiş, tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

#### **7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu gayrimenkullerin SPK mevzuatı uyarınca G.Y.O portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

**Taşınmazın yasal kullanımı ve fiili kullanımı arasında farklılık bulunmadığı tespit edilmiştir.**

### **8. SONUÇ**

#### **8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Rapor içerisinde değerlendirme uzmanı tarafından yapılan analiz ve sonuçların kontrolü tarafımda yapılmış olup uzman tarafından ulaşılan sonuçlara katılıyorum.

(\*) Taşınmazın piyasa değeri, emsal bilgileri kapsamında yapılan mukayeseler, olumlu ve olumsuz özellikleri ile oluşan şerefiyesi doğrultusunda düzeltilerek **900.000.000 TL (Dokuz Yüz Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Bu takdir, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

(\*) Konu emsaller, taşınmazın yakın çevresinden elde edilmiştir. Parselin sahip olduğu imar lejandı ve benzer satılık sanayi nitelikli emsallerden de yola çıkılarak bilgi amaçlı proje geliştirme yöntemi de uygulanmıştır.

(\*) Değerleme konusu taşınmazın tesciline ilişkin bilgiler Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden taşınmazın güncel tapu kaydı alınmamıştır. Taşınmazın tapu kaydı müşteri tarafından tarafımıza sunulmuştur.

(\*) Cumhurbaşkanlığının 12 Eylül 2018 tarihli 85 Sayılı Kararı ile Türk Lirası Koruma Kanunu Kapsamında Türkiye’de yerleşik kamu ve özel hukuku kişilerinin, Hazine ve Maliye Bakanlığı (“Bakanlık”) tarafından belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz maddesi bulunmasına rağmen bölgedeki lüks projelerin dolar bazında satıldığı da bilinmektedir. Dövizdeki hareketlilik taşınmazların m<sup>2</sup>/TL bazında değişkenlik gösterebileceğini göz önünde bulundurulmasında fayda vardır.

## 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkullerin arsasının alanı, geometrik şekli, topografik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, kullanışlılık durumu, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin sanayi faaliyetlerinin yoğun olması, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

### **26/03/2026 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL ve MEVCUT PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)**

**900.000.000 TL**

**20.261.143.-USD**

### **26/03/2026 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL ve MEVCUT PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)**

**990.000.000 TL**

**22.287.257.-USD**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa satış değeridir.
- 2- KDV hariçtir.
- 3- 26/03/2026 itibarıyla T.C.M.B 1 USD efektif satış kuru = 44,4200,- TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

**DEĞERLEME UZMANI // DEĞERLEME UZMANI/DENETMEN // SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**  
HÜSEYİN ELGÜN MELİH ŞENTÜRK MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK