



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

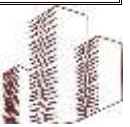


2026.ZGYO.2

TEMMUZ, 2026

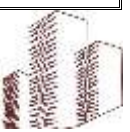


Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.07.2026
Rapor Numarası	2026.ZGYO.2
Raporun Konusu	İstanbul, Arnavutköy, Yassiören Mahallesi, 194 Ada 7 Parsel, 1 Adet Arsa
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Arnavutköy, Yassiören Mahallesi, 194 Ada 7 Parsel, 1 Adet Arsa Satış Değer Tespiti Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1; a fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı" hükmüne istinaden yapılmıştır.
- İş bu rapor, Ellibeş (55) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

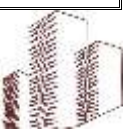


İçindekiler

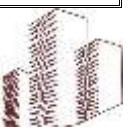
YÖNETİCİ ÖZETİ	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası.....	8
1.3 Raporun Türü / Başlık	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı.....	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	14
3.1.3. Tanımı:	14
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	15
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	15
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	15
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	15
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	17
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	18
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	18
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı	



hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	18
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,.....	18
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	18
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	18
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	20
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	20
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	20
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	30
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	30
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	30
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	31
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	31
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	31
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	32
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	32
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	32
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı.....	32
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	32
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri.....	32
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	33
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	33
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	34
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	36
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	36
4.17.Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	36
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	36
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	36
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri.....	38
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	38
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu ile İlgili Genel Görüş	38

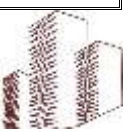


5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı ile İlgili Görüş	38
6. SONUÇ.....	40
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	40
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	40
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	40
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.....	41
7. EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2026.ZGYO.2 / 27.07.2026
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1; a fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı” hükmüne istinaden yapılmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Yassıören Mahallesi, 194 Ada, 7 Parsel, Hadımköy Caddesi Sokak, Arnavutköy / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassıören Mahallesi, 194Ada7 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Boş Arsa
İmar Durumu	Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, 28.01.2021 t.t. 1/1000 Ölçekli Yassıören U.İ.P. kapsamında, KAKS: 1.50, yapılaşma koşullarında, “Sanayi Alanı” lejantında yer almaktadır. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 14.05.2025 tarihinde onaylanan Kuzey Marmara Özel Endüstri Bölgesine İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında, Taşınmaz parseli Emsal 1.50, Sanayi Tesisi alanı içinde kalmaktadır. Parselin yola/parka terki bulunmamaktadır.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.423.180.000,00 ₺ (Birmilyar Dörtüzyirmiüçmilyon Yüzseksenbin Türk Lirası)
Taşınmazın Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	1.707.816.000,00 ₺ (Birmilyar Yediyüzyedimilyon Sekizyüzonaltıbin Türk Lirası)
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Salim AYDIN - SPK Lisans No: 410555
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



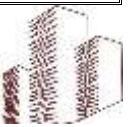
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 30.07.2026

1.2 Rapor Numarası : 2026.ZGYO.2

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Salim Aydın (SPK Lisans No: 410555)

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (SPK Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 10.07.2026 ile 28.07.2026 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

09.07.2026 / 2026.ZGYO.2

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassıören Mahallesi, 194 ada, 7 parsel olan tapu kaydına göre "Arsa" vasıflı, taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

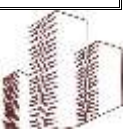
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

Değerleme konusu taşınmaz özelinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.



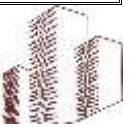
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok, No: 44/B Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi : 4.693.620.000,-₺

Halka Açıklık : % 18,94

Telefon : 0216 369 77 72-73

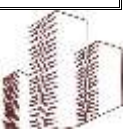
E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Ziraat GYO tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

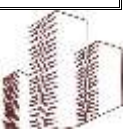
İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassiören Mahallesi, 194 Ada, 7 Parsel Olan "Arsa" Vasıflı Taşınmazın Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

İstanbul İli,

İstanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup hem coğrafi hem kültürel hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında bir metropol olarak hem

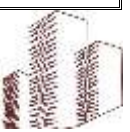


geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

İstanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazı, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar, hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

İstanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz İklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyısı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.

İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve



alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ataşehir gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Kadıköy, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

Arnavutköy İlçesi,

Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ve son 15 yılda en hızlı gelişen ilçelerinden biridir. 2008 yılında ilçe statüsü kazanan Arnavutköy; geniş yüzölçümü, İstanbul Havalimanı'na ev sahipliği yapması, Kuzey Marmara Otoyolu bağlantıları ve planlanan mega projelere yakınlığı sayesinde İstanbul'un stratejik gelişim aksında bulunmaktadır. Yaklaşık 450 km² yüzölçümü ile İstanbul'un en büyük ilçeleri arasında yer alırken, nüfusu da son yıllarda hızlı bir artış göstermiştir. İlçe; kırsal yerleşim dokusunu koruyan mahalleleri ile yeni konut, ticaret ve lojistik alanlarının bir arada bulunduğu karma bir yerleşim karakterine sahiptir.



Arnavutköy; İstanbul Havalimanı, güçlü ulaşım altyapısı, geniş arazi varlığı, lojistik avantajları ve devam eden kamu yatırımları sayesinde İstanbul'un en önemli gelişim bölgelerinden biri olarak değerlendirilmektedir. İlçe, bir yandan doğal ve kırsal karakterini korurken diğer yandan konut, ticaret, lojistik ve gayrimenkul yatırımlarının yoğunlaştığı dinamik bir gelişim süreci yaşamaktadır. Bu özellikleriyle hem yatırım hem de kentsel gelişim açısından önümüzdeki yıllarda İstanbul'un büyüme merkezlerinden biri olmayı sürdürmesi beklenmektedir.

Kültürel: Arnavutköy, geçmişte Balkan göçmenlerinin yoğun olarak yerleştiği bölgelerden biri olmuş, zaman içerisinde Anadolu'nun farklı şehirlerinden aldığı göçlerle çok kültürlü bir sosyal yapıya kavuşmuştur. İlçede geleneksel köy yaşamı ile modern kentleşme süreci birlikte görülmektedir. Tarihi camiler, köy yerleşimleri ve yerel festivaller kültürel yaşamın önemli unsurlarını oluştururken; belediye tarafından düzenlenen kültür-sanat etkinlikleri, konserler, spor organizasyonları ve sosyal faaliyetler ilçenin kültürel çeşitliliğini desteklemektedir. Hızlı kentleşmeye rağmen özellikle kuzey mahallelerinde geleneksel yaşam biçimi ve kırsal kültür büyük ölçüde korunmaktadır.

Ekonomik: Arnavutköy ekonomisi geçmişte ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılığa dayanırken, günümüzde hizmet, lojistik, inşaat ve ticaret sektörleri ön plana çıkmıştır. İstanbul Havalimanı'nın ilçede bulunması; kargo taşımacılığı, lojistik depolama, otelcilik, ulaşım ve hava taşımacılığına bağlı yan sektörlerin hızla gelişmesini sağlamıştır. Bunun yanında ilçede sanayi alanları, organize ticaret bölgeleri ve küçük ölçekli üretim faaliyetleri de bulunmaktadır. Tarım faaliyetleri ise özellikle kuzey mahallelerinde sebze, meyve ve hayvancılık şeklinde devam etmektedir. Son yıllarda gayrimenkul yatırımları ve arsa geliştirme faaliyetleri ekonomik büyümenin önemli unsurlarından biri haline gelmiştir.

Nüfus: Arnavutköy, İstanbul'un en hızlı nüfus artışı yaşayan ilçelerinden biridir. İlçe, özellikle İstanbul Havalimanı'nın faaliyete geçmesi ve yeni ulaşım yatırımları sonrasında yoğun göç almaya başlamıştır. Genç ve çalışma çağındaki nüfusun ağırlıklı olduğu ilçede, Türkiye'nin farklı bölgelerinden gelen göçlerle birlikte heterojen bir demografik yapı oluşmuştur. Yeni konut projeleri ve istihdam olanaklarının artması, nüfus artışını desteklemektedir.

Turizm: Arnavutköy, İstanbul'un tarihi merkezleri kadar yoğun turizm potansiyeline sahip olmasa da doğa turizmi ve kıyı turizmi açısından önemli değerlere sahiptir. Karadeniz kıyısındaki Karaburun, Yeniköy ve Durusu bölgeleri yaz aylarında günübirlik ziyaretçilerin yoğun ilgi gösterdiği alanlardır. Durusu (Terkos) Gölü çevresi doğa yürüyüşü, kamp, balıkçılık ve kuş gözlemciliği gibi rekreasyon faaliyetlerine olanak sağlamaktadır. Ayrıca ilçede yer alan ormanlık alanlar ve mesire



yerleri İstanbul'un önemli yeşil alanları arasında bulunmaktadır. İstanbul Havalimanı'nın etkisiyle konaklama tesisleri ve havaalanı otellerinin sayısı da son yıllarda önemli ölçüde artmıştır.

Ulaşım: Arnavutköy, İstanbul'un ulaşım altyapısının en güçlü olduğu gelişim bölgelerinden biridir. İlçenin en önemli ulaşım avantajı, İstanbul Havalimanı'na ev sahipliği yapmasıdır. Ayrıca Kuzey Marmara Otoyolu, Yavuz Sultan Selim Köprüsü bağlantı yolları ve D-020 Karayolu ilçeye yüksek erişilebilirlik sağlamaktadır. Gayrettepe-İstanbul Havalimanı Metro Hattı ile havalimanına raylı sistem bağlantısı kurulmuş olup, Halkalı yönüne uzatılan metro hattının tamamlanmasıyla ilçenin toplu ulaşım kapasitesinin daha da güçlenmesi beklenmektedir. İETT otobüs hatlarıyla İstanbul'un birçok ilçesine doğrudan ulaşım mümkündür.

Coğrafi Konum: Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın kuzeybatısında yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Eyüpsultan, güneyinde Başakşehir ve Esenyurt, batısında ise Çatalca ilçeleri bulunmaktadır. İlçe; Karadeniz kıyıları, orman alanları, tarım arazileri ve su havzalarıyla İstanbul'un doğal kaynaklarının önemli bir bölümünü bünyesinde barındırmaktadır. Ayrıca Terkos (Durusu) Gölü ve Sazlıdere Barajı çevresindeki alanlar ilçenin doğal yapısını şekillendirmektedir.

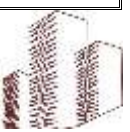
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



İstanbul Havalimanı ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. İstanbul Metrosunun yapımı devam eden M11 hattı'nın havalimanına hizmet eden istasyonları (Terminal 2 istasyonu hariç) 2023 yılında açılırken ilçe merkezinde bulunan Taşoluk ve Arnavutköy Hastane istasyonları ise 19 Mart 2024'te hizmete girmiştir. Kuzey Marmara Otoyolu ilçeden geçmektedir.

3.1.3. Tanımı:

❖ İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassiören Mahallesi, 194 ada, 7 parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz; 43.898,30 m² yüzölçümün sahip "Arsa" vasıflıdır. Parsel; Eski 194 ada 1 parsel ile 194 ada 2 parsel'in tevhit işleminden oluşmuştur. Taşınmaz parseli geometrik olarak dikdörtgen formda, topografik olarak az eğimli arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kısım tır garajı şeklinde kullanılmaktadır. Parsel batısında Hadımköy Caddesi'ne cepheli olup, Kuzey-güney ve doğu cephelerinde İmar yolu'na cepheli olup site içi yol olarak tasarlanmıştır.



ancak kısmen açık durumdadır. Parselin Hadımköy Caddesi'ne yaklaşık 255,00 metre cephesi mevcut olup 155,00 metre derinliğe sahiptir.

*Taşınmaz parseli Kuzey Marmara Otoyolu Özel gelişme alanı içinde konumlu olup, kooperatife bağlıdır. Bölge çok sayıda parselden oluşmakta olup, proje bünyesinde ticari alanlar, ibadethane ve akaryakıt istasyonu mevcuttur. Altyapısı tamamlanmış durumdadır. Taşınmaz Ana ulaşım yolu'na cepheli olup, Kuzey Marmara Otoyolu Yassıören Gişelerine yaklaşık 8 km., mesafede konumludur. Proje bünyesinde kooperatife bağlı arazi üzerinden Otoyola giriş için özel yol tasarlanmış olup henüz inşaatına başlanılmamış durumdadır. Yakın çevresinde Akpınar Sanayi tesisi mevcut olup, Hitam Sanayi tesis projesi bulunmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ									
İL	İstanbul								
İLÇE	Arnavutköy								
MAHALLE	Yassıören								
MEVKİİ	-								
MALİK	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)								
HİSSE PAY/PAYDA	1/1								
SIRA	TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	NİTELİK	TARİH	YEVİMİYE	CİLT	SAHİFE
1	137311923	194	7	43.898,30 m ²	Arsa	30.10.2025	55479	43	4226

Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Ziraat GYO tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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

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

Arnavutköy Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazdan 194 ada 7 parsel ana gayrimenkul niteliği "ARSA" vasıflıdır. Taşınmazın mevcut kullanımı tapu kayıtlarına göre uyumludur. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Ziraat GYO tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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

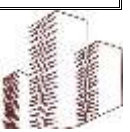
Değerlemesi talep edilen taşınmaz Arsa vasıflı olup Parsel üzerinde herhanbi bir yapı mevcut değildir. Taşınmazın mülkiyeti "T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)" adına 30.10.2025 tarihli ve 55479 yevmiyeli numaralı Tevhit işlemi (TSM) ile tescillenmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaz için tarafımızca elde edilen 10.07.2026 tarih ve 15:44 saatinde tarafımızdan temin edilmiş olan TAKBİS belgesi incelenmiştir. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Ziraat GYO tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: DEVİR VE SATIŞLAR İÇİN SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞINDAN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. (24.07.2025 - 7109817)



- Diğer (Konusu: "Devir ve satışlar için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından izin alınması gerekmektedir. (26.12.2025 - 68456)
- Diğer (Konusu: Ek teki Tabloda Belirtilen Tüzel Kişilikler arasında ve Belirtilen Hisse Miktarınca Devir İşlemine İzin Verilmesine Dair Muvafakatname Vardır.) (06.03.2026 - 12369)
- Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile (Mülga:Maliye Bakanlığı) Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (23.11.2020 - 32409)
- Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) (02.06.2021 - 18792)

Şerhler Hanesinde:

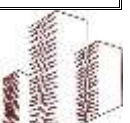
- Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Diğer İrtifak Hakkı : 29 YIL SÜRE İLE 1 TL İZBEDELDEN OLMAK ÜZERE S.S. KUZEY MARMARA TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİSİ. (23.05.2023 - 21558)

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.





TOKİ
T.C. KURUMSAL
MÜHÜRÜ

**T.C.
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI**

TAĞIRMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Arazi/Taahhüt	Ada / Parsel	: 104 / T
Zemin No	: 137311003	Araçe Alanı	: 43996.5
İl/İlçe	: İSTANBUL / ARNAVÜTKÜYÜ	Mobiki	: ARSA
Konut Adı	: Arnavutköy	Taahhüt Durumu	: Akit
Mahalle / Köy Adı	: YASIOĞRENN M		
Mevki	: 1		
Cilt / Sayfa No	: 43 / 4326		

HESSE BİLGİSİ						
Ad	Hisse Payı / Payda	Edinme Tarihi	İştirak No	Hisse Tipi	Tevziye No	Edinme Şekli
SEN 34861 T.C. CEVRE GEHRİRLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) WVN 8150014332	1.000 / 1.000	30/13/2020		Paylı Mülkiyet (Müptek)	05478	Tevhit İşleri (TSH)

ŞEHİR BİLGİSİ --

BEYAN BİLGİSİ

Hisse M	Durumu	Hisse Bilgisi	Hisse Payı/Payda	İştirak No	Hisse Tipi	Tevziye No	Tevziye Tarihi	Çözüm
08072675	Akit	SEN 3745226 SANAYİ VE TEKNOLÖJİ BAKANLIĞI WVN 1	1 / 1	Paylı Mülkiyet (Müptek)				Diger Konutlar: "DEVİR VE SATIŞLAR İÇİN SANAYİ VE TEKNOLÖJİ BAKANLIĞINDAN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR." Tarih: 24/07/2025 Sayı: 7106817
08072676	Akit	SEN 3745226 SANAYİ VE TEKNOLÖJİ BAKANLIĞI WVN 1	1 / 1	Paylı Mülkiyet (Müptek)				Diger Konutlar: "DEVİR VE SATIŞLAR İÇİN SANAYİ VE TEKNOLÖJİ BAKANLIĞINDAN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR." Tarih: 24/07/2025 Sayı: 7106817
190256801	Akit	SEN 3745226 SANAYİ VE TEKNOLÖJİ BAKANLIĞI WVN 1	1 / 1	Paylı Mülkiyet (Müptek)	05456	20/12/2025		Diger Konutlar: "Devir ve satilari için Sanayi ve Teknoloji Bakanligından izin alınmasi gerekmektedir." Tarih: - Sayı: -
107536060	Akit	SEN 3776701 SANAYİ VE TEKNOLÖJİ BAKANLIĞI WVN 8150344735	1 / 1	Paylı Mülkiyet (Müptek)	12380	30/03/2026		Diger Konutlar: "EK Takt Talimatı ile ilgili Tarihli Kararlar arasında ve Belirli Hissedarların Devir İşlemleri için Verilmisleri Bir Mucakalemleri Vardir." Tarih: - Sayı: -
0097768130	Akit	SEN 34861 T.C. CEVRE GEHRİRLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) WVN 8150014332	1.000 / 1.000	Paylı Mülkiyet (Müptek)	32409	23/11/2020		Açıklama: Kararı kararnamesine aydinlatilmi ve (Müptek Mülkiyet) Cevre ve Sehirlik Bakanligina degisiklik iletildi ve teyit edildi.
0097768130	Akit	SEN 34861 T.C. CEVRE GEHRİRLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) WVN 8150014332	1.000 / 1.000	Paylı Mülkiyet (Müptek)	18192	22/09/2021		Diger Konutlar: KARAR İZLEMLERİNE AYRILAN YERLER ÜC CEVRE VE GEHRİRLİK BAKANLIĞINDAN DEĞİŞİK İHTYACLARLA TALEP EDİLEN TAĞIRMAZLAR BEDELİSİ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLMİT. Tarih: - Sayı: -

İRTFAK BİLGİSİ

Hisse M	Durumu	Hisse Bilgisi	Hisse Payı/Payda	İştirak No	Hisse Tipi	Tevziye No	Tevziye Tarihi	Çözüm
71307284	Akit	SEN 3486002 SENEK SORUMLU KÜLTÜR MAMARLA TOPLU İYİŞEN YAPI KOOPERATİFİ WVN 8150072872	1 / 1	Paylı Mülkiyet (Müptek)	21566	23/09/2025		Açıklama: 20 YIL SURE İLE 1 TL İZBİRELDİĞİN OLMAK ÜZERE 0.5 KÜLTÜR MAMARLA TOPLU İYİŞEN YAPI KOOPERATİFİ İLE İRTFAK HAKI (TSH)
71307285	Akit	SEN 3486002 SENEK SORUMLU KÜLTÜR MAMARLA TOPLU İYİŞEN YAPI KOOPERATİFİ WVN 8150072872	1 / 1	Paylı Mülkiyet (Müptek)	21566	23/09/2025		Diger İrtak Hakları: 20 YIL SURE İLE 1 TL İZBİRELDİĞİN OLMAK ÜZERE 0.5 KÜLTÜR MAMARLA TOPLU İYİŞEN YAPI KOOPERATİFİ İLE İRTFAK HAKI (TSH)

NOTLAR BİLGİSİ --

Taahhüt Sonuç Zamanı: 10/07/2025 5:44 PM

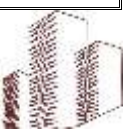
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, 28.01.2021 t.t. 1/1000 Ölçekli Yassören U.İ.P. kapsamında, KAKS: 1.50, yapılaşma koşullarında, "Sanayi Alanı" lejantında yer almaktadır.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı uhdesine geçmesiyle beraber 14.05.2025 tarihinde onaylanan Kuzey Marmara Özel Endüstri Bölgesine ilişkin Uygulama İmar Planı kapsamında, Taşınmaz parseli Emsal 1.50, Sanayi Tesisi alanı içinde kalmaktadır. Parselin yola/parka terki bulunmamaktadır.

SANAYİ ALANLARI PLAN NOTLARI

- Bölgede yatırım yapacak yatırımcıların özellikleri ve ihtiyaçlarına göre E:1.50 dir.
- Deniz. Seviyesine göre yükseklik 244 metreden fazla olmamak koşulu ile Yençok=serbesttir (yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik).
- Sanayi parselinde cephe genişliği en az 30 metredir.
- Minimum parsel ifraz şartı 3000 m² dir.
- Yapı yaklaşma mesafesi tüm cephelerden minimum 5.00 metredir.



- Birden fazla imar yoluna cephesi olan parsellerde mevcut on cephe yönü, üretim yapısı için avantajlı olacak biçimde ruhsat aşamasında değiştirilebilir. Trafik akışının aksamaması ve güvenliğinin sağlanması, varsa yapıların imara aykırılığının bulunmaması, cephe yönü değişikliğinin mevcut yapı yönüyle değerlendirilmesi ve üretim akışının bozulmaması zorunludur.
- Sanayi alanı olarak gösterilen parsellerde, tesisin çalışması ve işletilmesi için gerekli olan tesisler ile destek üniteleri (LPG tankı, yangın suyu deposu, arıtma tesisi, güneş ve rüzgar enerjisine dayalı elektrik enerjisi üretim tesisleri ve benzeri destek üniteleri) ve kullanımına ihtiyaç duyulabilecek idari ve sosyal üniteler yer alabilir.

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

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

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

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazın 194 ada 1 parsel ve 194 ada 2 parsel'in tevhidinden oluşmuştur.

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

Taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulundurulmasına engel oluşturacak bir durum tespit edilmemiştir.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Taşınmaz yapılaşmamış olup, yapılaşması durumunda ilgili kanun kapsamında süreç işletileceği bilinmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz Arsa vasıflıdır. Dosya kaydı mevcut değildir.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

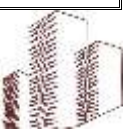
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmaz için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Yassıören Mahallesi, 194 ada, 7 parsel olan "Arsa " vasıfıdır. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle boş parseller, Tarla/Mera alanları, Kısmen uzak mesafede, Akpınar Sanayi tesisi, Müstakil sanayi tesisleri söz konusudur. Yapılaşmanın düşük yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği market benzeri ticari birimler ve sağlık ocağı, okul, çocuk parkı gibi ihtiyaçlar uzak mesafeden karşılanabilmektedir. Bölge tarımsal faaliyet ve Sanayi amaçlı tercih edilmektedir. Toplu taşıma araçlarına uzak mesafede olup Özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanmaktadır. Bölgenin genel yapılaşma tarzı, plancılık ilkeleri ile yeterli derecede uyumludur.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

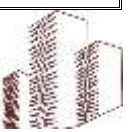
2026 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticarete belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme kaybetmiştir. 2024 yılında başta Avrupa Merkez Bankası (ECB) ve ABD Merkez Bankası (Fed) olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankaları büyüme ve enflasyon dinamiklerini dikkate alarak politika faizlerinde indirim döngüsüne başlamıştır. Diğer taraftan gelişmekte olan ülke merkez bankaları temkinli yaklaşımını sürdürmüştür. Özellikle yılın son çeyreğinde ABD’de seçim süreci kaynaklı politika belirsizliği küresel iktisadi faaliyette belirleyici bir unsur olmuştur.

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

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

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

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

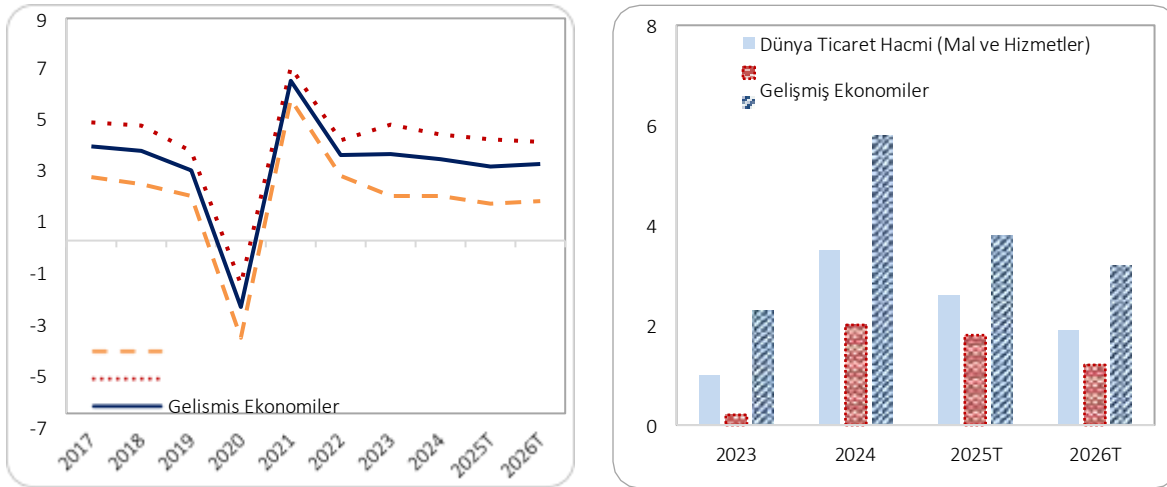


Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında, Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde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

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

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

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



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

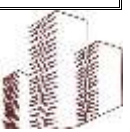
2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş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

Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişim)

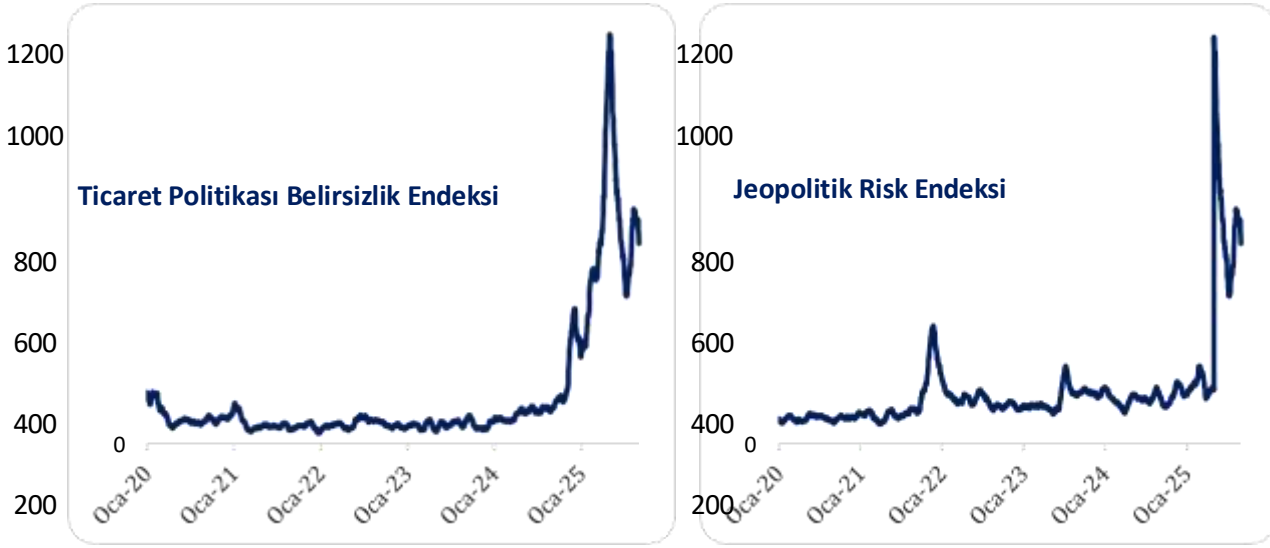


	2023	2024	2025T	2026T
Küresel Hâsıla	3,5	3,3	3,0	3,1
Gelişmiş Ekonomiler	1,8	1,8	1,5	1,6
ABD	2,9	2,8	1,9	2,0
Avro Bölgesi	0,5	0,9	1,0	1,2
Almanya	-0,3	-0,2	0,1	0,9
Diğer Gelişmiş Ekonomiler	1,9	2,2	1,6	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,7	4,3	4,1	4,0
Yükselen ve Gelişmekte Olan Asya	6,1	5,3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

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



Grafik 2: Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi



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

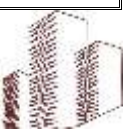
Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte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

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

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

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

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



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

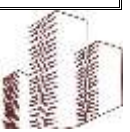
2024 yılında milli gelir iktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2024 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 0,2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

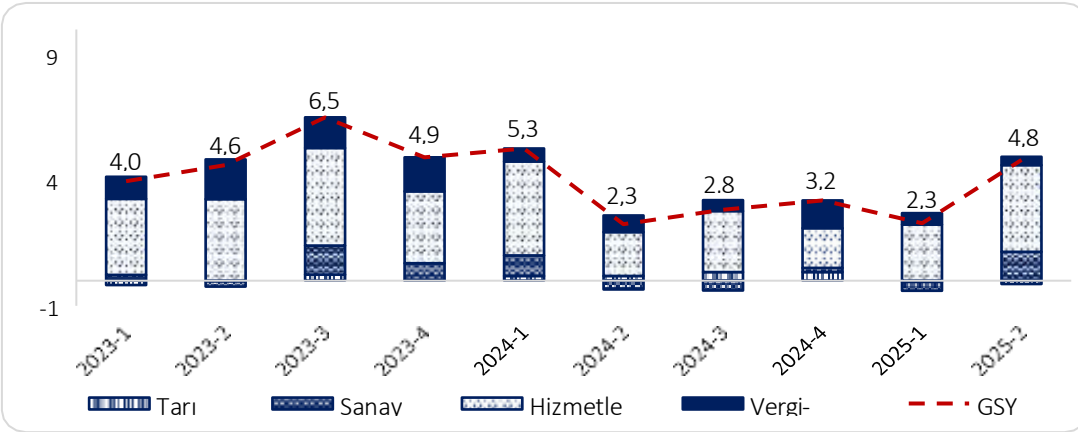
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ilk yarısında ılımlı bir performans sergileyerek yıllık bazda yüzde 3,7 oranında büyümüştür. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü sıkı politikalara rağmen milli gelire sınırlı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

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

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

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





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

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

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

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

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

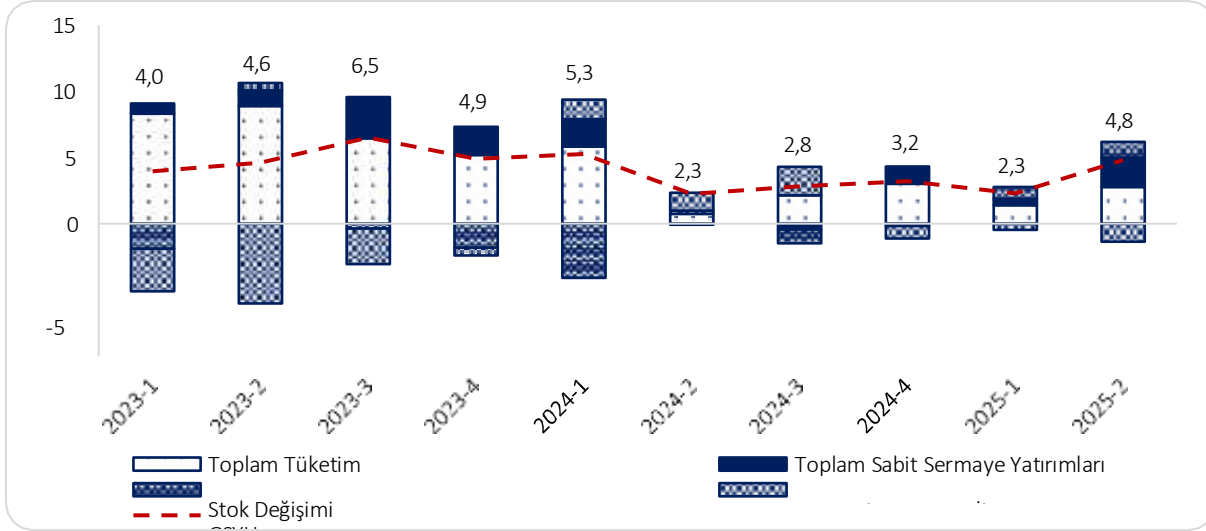
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir.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

2025 yılının ikinci yarısına yönelik tahminler, büyümenin dengeli bir görünüm sergileyeceğine işaret etmektedir. Sıkı



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

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



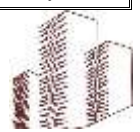
Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

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

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

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

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



artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

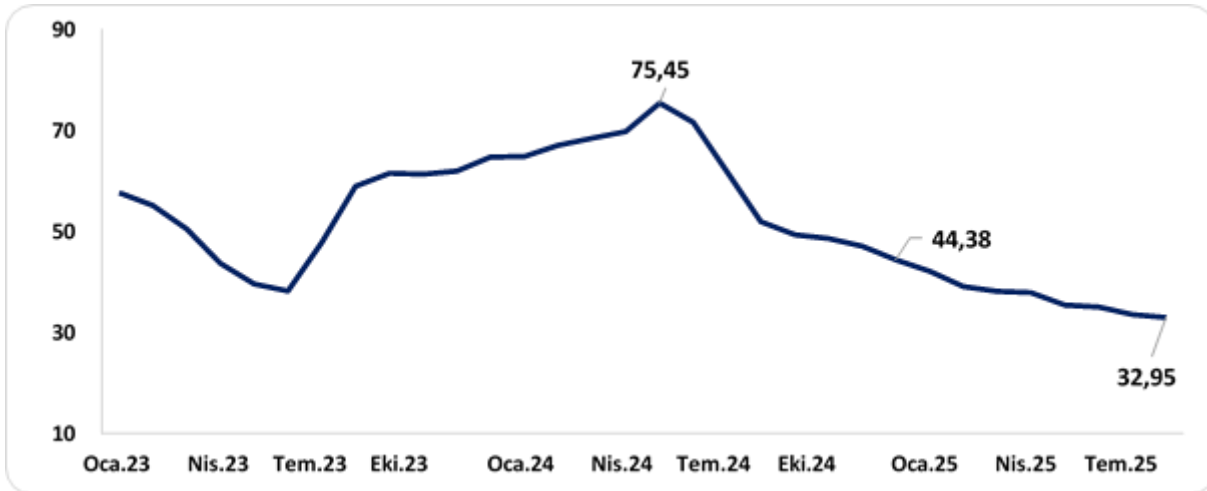
Parasal koşullardaki sıkılaşmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165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

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

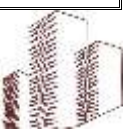
2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m³'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı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

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

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



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



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

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

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

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

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

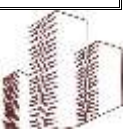
2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki artış da belirleyici olmuştur. 2025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

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

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

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

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



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

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

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

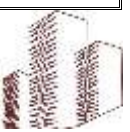
KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025 tarihi itibarıyla toplam KKM bakiyesi geçen yılın aynı dönemine kıyasla 47 milyar dolardan 9,7 milyar dolara gerilemiştir. TL dönüşümlü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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konut yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrike ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☐	Yok ☒
Yapım yılı	-	Otopark	Var ☐	Yok ☒
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit dış cephe kaplamalı	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	Kiremit Çatı	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var ☐	Yok ☒

Konu taşınmaz boş arsa olup, yukarıdaki tabloda yer alan bilgiler bölgedeki genel olarak yapılaşma tipini göstermektedir.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;



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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Sanayi Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 10
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: -
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
PGA 475 Değeri	: 0,271 g
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: -
İşçilik Durumu	: -
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -

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

- Gelişmeye açık bölge olması
- Özel Endüstri Bölgesinde yer alması
- Yola cephesinin geniş olması
- Eğimli arazi yapısından ötürü kot avantajı olması

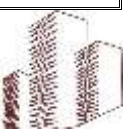
Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Şehrin merkezi yerlerine uzak olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.



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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

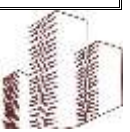
Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir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

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışmasıdır. Bölgede müteahhit girişimi ve yapılaşma yakın süreçte başlamış durumdadır. Proje geliştirme ile ilgili bir çalışma yapılmıştır.



4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

- Bölgedeki sanayi ünitelerinin m² birim fiyatının 59.438,-₺/m² olduğu
- Emsal alanı baz alındığında inşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı %30 olduğu.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, sanayi tipi ünitelerde ilk yıl başlangıç fiyatının 59.438₺/m² olduğu, ikinci yılda artışın %55 olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %55 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki ticari ünitelerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %35 inin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %65 inin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %30 olduğu ve iskonto oranının %35 olduğu belirlenmiştir.

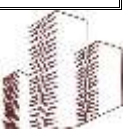
Geliştirilmiş arsa değerinin takdirinde; taşınmazın mevcut hukuki, fiziki ve ekonomik durumu ile imar hakları, geliştirme potansiyeli, bölgesel piyasa dinamikleri ve geliştirme sürecine ilişkin belirsizlikler birlikte değerlendirilmiş; değer üzerinde etkili olabilecek risk unsurları analiz sürecinde dikkate alınarak değer takdirine yansıtılmıştır. Bu nedenle, söz konusu risklerin geliştirilmiş arsa değerinin bünyesinde karşılandığı kanaatine varılmış, boş arsa değerinin tespitinde geliştirilmiş arsa değeri üzerinden mükerrer etki yaratacak ilave bir risk indirimi (**iskonto**) uygulanması uygun görülmemiştir. Bu doğrultuda, boş arsa değeri geliştirilmiş arsa değeri ile aynı kabul edilmiştir.

TÜM PROJE	
Arsa Alanı (m ²)	43.898,30
Sanayi Emsali	1,50
Ticaret Emsali	0,00
Satılabilir Sanayi Alanı (m ²)	65.847,45
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	0,00
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	30,00%
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	0,00
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	85.601,69
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	115.562,27
Hasılat Oranı	30,00%
Toplam Hasılat	4.743.933.682,57 ₺
Asgari Arsa Satışı Karşılığı (%30)	1.423.180.104,77 ₺
Geliştirilmiş Arsa Değeri	1.423.180.104,77 ₺
Arsa Toplam Bugünkü Değeri	1.423.180.000,00 ₺
Arsa m ² Birim Değeri	32.419,93 ₺

Dönemler	1	2	3	Toplam
	2026	2027	2028	
Satış Tam. Oranı (Sanayi)	0%	35%	65%	100,00%
Satılan m ²	0,00	29.960,59	55.641,10	
Fiyat Artışı	20%	55%	55%	
m ² Fiyatı	59.438,00 ₺	92.128,90 ₺	142.799,80 ₺	
Hasılat	0,00 ₺	2.760.236.177,02 ₺	7.945.536.995,28 ₺	10.705.773.172,29 ₺
Net Nakit Akışı	0,00 ₺	2.760.236.177,02 ₺	7.945.536.995,28 ₺	10.705.773.172,29 ₺
İskonto Kts.	35,00%	35,00%	35,00%	
Net Bugünkü Değer	0,00 ₺	1.514.532.881,77 ₺	3.229.400.800,80 ₺	4.743.933.682,57 ₺

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.



4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

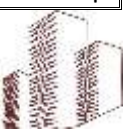
Arsa Emsalleri

ARSA SATILIK EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI	BRÜT ALAN	BİRİM FİYAT
1	Büyüteç GM	Değerleme konusu taşınmazla Sanayi sitesi içinde konumlu olduğu beyan edilen, 17.000 m ² alanlı, Taşınmazla aynı İmar koşullarına sahip arsa 525.000.000,- ₺ bedelle satılık olup, 460.000.000,- ₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	525.000.000 ₺	460.000.000 ₺	17.000 m ²	27.058,82 ₺/m ²
	0532 352 2256					
2	Coldwell Banker Mayor	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Akpınar Sanayi sitesi içinde konumlu olduğu beyan edilen, 9.555 m ² alanlı, Taşınmazla aynı İmar koşullarına sahip arsa 316.000.000,- ₺ bedelle satılık olup, 265.000.000,- ₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir. Kamu hizmetleri açısından tamamen tamamlanmış konumdur.	316.000.000 ₺	265.000.000 ₺	9.555 m ²	27.734,17 ₺/m ²
	0212 824 22 22					
3	Bravo Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Hadımköy Sanayi sitesi içinde konumlu olduğu beyan edilen, 20.839 m ² alanlı, Taşınmazla aynı İmar koşullarına sahip arsa 675.000.000,- ₺ bedelle satılık olup, 600.000.000,- ₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir. Kamu hizmetleri açısından tamamen tamamlanmış konumdur.	675.000.000 ₺	600.000.000 ₺	20.839 m ²	28.792,17 ₺/m ²
	0212 777 67 70					
4	Livane Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Akpınar Sanayi sitesi içinde konumlu olduğu beyan edilen, 7.288 m ² alanlı, Taşınmazla aynı İmar koşullarına sahip arsa 248.000.000,- ₺ bedelle satılık olup, 205.000.000,- ₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir. Kamu hizmetleri açısından tamamen tamamlanmış konumdur.	248.000.000 ₺	205.000.000 ₺	7.288 m ²	28.128,43 ₺/m ²
	0533 202 75 56					

ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Büyüteç GM	Coldwell Banker Mayor	Bravo Gayrimenkul	Livane Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 352 2256	0212 824 22 22	0212 777 67 70	0533 202 75 56
SATIŞ FİYATI (₺)	525.000.000 ₺	316.000.000 ₺	675.000.000 ₺	248.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	12,38%	16,14%	11,11%	17,34%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	460.000.000 ₺	265.000.000 ₺	600.000.000 ₺	205.000.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	17.000,00 m ²	9.555,00 m ²	20.839,00 m ²	7.288,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	27.058,82 ₺/m ²	27.734,17 ₺/m ²	28.792,17 ₺/m ²	28.128,43 ₺/m ²
KAKS DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KAKS DÜZELTMEİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMEİ	-15%	-20%	-10%	-20%
KONUM DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	İYİ	KÖTÜ
KONUM DÜZELTMEİ	5%	5%	-10%	5%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	-15%	-20%	-15%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	24.352,94 ₺/m ²	23.574,05 ₺/m ²	23.033,73 ₺/m ²	23.909,17 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	23.717,47 ₺/m ²			

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede benze imarlı arsa ve yapı metrekaresi birim satış değerlerinin, taşınmazın konumu, cephesi, büyüklüğü gibi öz niteliklerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir. Bölgede genel olarak küçük parseller mevcut olup bu parsellere 33.000,- ₺/m² - 47.000,- ₺/m² civarında istendiği ancak konu taşınmazın büyük olmasından ötürü m² birim fiyatının 23.000,- ₺/m² - 24.000,- ₺/m² civarında değer bulunduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırma yapılmıştır. Taşınmazın yakın çevresinde konum imar lejantında KAKS: 1,50, Hmax: serbest arazi yapılaşmaları yoğunluktadır ve oldukça nadir sıklıkta boş parsel bulunmaktadır. Bu tip



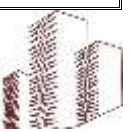
parsellerde arsa m² birim fiyatlarının düzeltmeler sonrasında 23.000,-₺/m² - 24.000,-₺/m² fiyat aralığında bulunduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerde bu doğrultuda düzeltme yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %10 ile %15 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazın değerlemesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

Müteahhit kar oranı, bölgedeki yüklenicilerle yapılan birebir görüşmelerden elde edilen veriler, son dönemde gerçekleştirilen benzer nitelikteki projelerin maliyet yapıları, finansman koşulları, satış hızları ve piyasa riskleri dikkate alınarak analiz edilmiştir. Bu kapsamda, projeye özgü maliyet yükü, finansman temininde karşılaşılan faiz oranları, satışa kadar geçen süre boyunca oluşabilecek finansman maliyetleri, piyasa talep dalgalanmaları ve yüklenici riskleri değerlendirilmiş; söz konusu unsurlar doğrultusunda ortalama müteahhit kar oranının %30 seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

SANAYİ TESİSİ EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	NYÇ Gayrimenkul	Hadımköy Sanayi bölgesinde yer alan Metkap Sanayi sitesi içinde konumlu 207 m ² beyanlı İmalathane içinde 19.400.000,-₺ talep edilmektedir. Konum açısından taşınmaza göre avantajlıdır.	19.400.000 ₺	17.500.000 ₺	207,00 m ²	84.541,06 ₺/m ²
	0537 207 90 41					
2	Atmaca Gayrimenkul	Hadımköy Sanayi bölgesinde yer alan Metkap Sanayi sitesi içinde konumlu 350 m ² beyanlı İmalathane içinde 32.977.000,-₺ talep edilmektedir. Konum açısından taşınmaza göre avantajlıdır.	32.977.000 ₺	28.000.000 ₺	350,00 m ²	80.000,00 ₺/m ²
	0539 636 18 66					
3	Century 21 Gayrimenkul	Ömerli Sanayi bölgesinde yer alan Electro 2000 Sanayi sitesi içinde konumlu her katı 250 m ² olan 3 katlı 750 m ² beyanlı İmalathane içinde 35.000.000,-₺ talep edilmektedir. Konum açısından taşınmaza göre avantajlıdır. 1. Kat 1/2, 2. kat 1/3 oranında zemine indirgenmiştir.	35.000.000 ₺	32.000.000 ₺	750,00 m ²	42.666,67 ₺/m ²
	0212 320 25 75					
4	Coldwell Banker Gayrimenkul	Deliklikaya Endüstri Sanayi bölgesinde yer alan 1.300 m ² beyanlı fabrika katı için 75.000.000,-₺ talep edilmektedir. Konum açısından taşınmaza göre avantajlıdır. Ancak kullanım alanı büyük ve ara katta konumludur.	75.000.000 ₺	70.000.000 ₺	1.300,00 m ²	53.846,15 ₺/m ²
	0212 885 24 24					

SANAYİ TESİSİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	SANAYİ TESİSİ	SANAYİ TESİSİ	SANAYİ TESİSİ	SANAYİ TESİSİ
İLANA VEREN KİŞİ	NYÇ Gayrimenkul	Atmaca Gayrimenkul	Century 21 Gayrimenkul	Coldwell Banker Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0537 207 90 41	0539 636 18 66	0212 320 25 75	0212 885 24 24
SATIŞ FİYATI (₺)	19.400.000 ₺	32.977.000 ₺	35.000.000 ₺	75.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	15%	9%	7%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	17.500.000 ₺	28.000.000 ₺	32.000.000 ₺	70.000.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	207,00 m ²	350,00 m ²	750,00 m ²	1.300,00 m ²
DEPO ALANI (m ²) (1/4)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİN KAT ALANI (m ²) (1/1)	207,00 m ²	350,00 m ²	250,00 m ²	1.300,00 m ²
YAN BAĞÇE ALANI (m ²) (1/3)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
1. KAT ALANI (1/2)	0,00 m ²	0,00 m ²	250,00 m ²	0,00 m ²
2. KAT ALANI (1/3)	0,00 m ²	0,00 m ²	250,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	207 m ²	350 m ²	458 m ²	1.300 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	84.541,06 ₺/m ²	80.000,00 ₺/m ²	69.818,18 ₺/m ²	53.846,15 ₺/m ²



İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	BENZER	CADDE CEPHE	BENZER	BENZER
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	-5%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	ÇOK YOĞUN	ÇOK YOĞUN	AZ YOĞUN	SEYREK
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	-30%	-20%	-15%	10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-30%	-25%	-15%	10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	59.178,74 ₺/m ²	60.000,00 ₺/m ²	59.345,45 ₺/m ²	59.230,77 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	59.438,74 ₺/m²			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz yapılaşmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerleme konusu parsel üzerinde Proje Geliştirme çalışması yapılmıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.



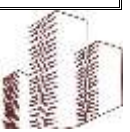
Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

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

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi mevcut olup, parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulundurulmasına engel oluşturacak bir durum tespit edilmemiştir.

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

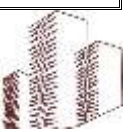


Bölüm 6

SONUÇ

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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Bölgede bulunan satılık ve yakın zamanda alım-satım konu olmuş benzer nitelikteki arsa emsalleri incelenmiş, ayrıca bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden piyasa verileri temin edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiş; emsal taşınmazlarla karşılaştırılmasında konum, ulaşılabilirlik, cephe durumu, yüzölçümü, geometrik şekli, topografik yapısı, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları (Emsal/KAKS, TAKS, yükseklik vb.), altyapı imkânları, çevresel gelişim düzeyi ve yatırım potansiyeli gibi değeri etkileyen unsurlar dikkate alınarak gerekli uyarlamalar yapılmış ve nihai değer takdir edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

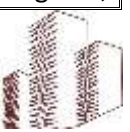
Değerlemeye konu parsel üzerinde hali hazırda taşınmaz inşaatları devam etmekte olup gelir getirici mevcut bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazların imar planına göre yapılırken tüm hakları dikkate alınarak, projenin tamamlanma süreci ve fiziki gerçekleşme oranları çerçevesinde nakit giriş ve çıkış projeksiyonları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

Değerlendirme

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kapsamında ulaşılan 23.717 ₺/m^2 birim değeri, bölgede yakın dönemde gerçekleşen veya satışta bulunan benzer nitelikteki arsa emsallerinin mevcut piyasa koşulları çerçevesinde analiz edilmesi sonucu belirlenmiştir. Bu yöntem, piyasanın mevcut alım-satım davranışlarını ve yatırımcıların güncel fiyatlama eğilimlerini doğrudan yansıtmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Yaklaşımı kapsamında hesaplanan 32.420 ₺/m^2 birim değeri ise taşınmazın mevcut durumundan ziyade, imar hakları doğrultusunda geliştirilebilecek projenin gelecekte oluşturacağı nakit akımlarının bugünkü değerine dayanmaktadır. Bu yaklaşımda; proje geliştirme varsayımları, satış hızları, gelecekte oluşması öngörülen satış fiyatları, inşaat maliyetleri, finansman maliyetleri, pazarlama giderleri ve iskonto oranı gibi çok sayıda ekonomik ve finansal değişken dikkate alınmaktadır.

İki değerlendirme yaklaşımı arasında oluşan farklılığın temel nedeni, yöntemlerin esas aldığı veri setleri ile değerlendirme perspektiflerinin farklılık göstermesidir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, taşınmazın mevcut piyasa koşullarında benzer nitelikteki arsalarla ilişkin gerçekleşen veya teklif edilen satış verilerini esas alarak mevcut durum itibarıyla oluşan piyasa değerini ortaya koymaktadır. İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Yaklaşımı ise taşınmazın mevcut imar hakları çerçevesinde geliştirilebilecek projenin gelecekte yaratması öngörülen ekonomik faydayı, gelir potansiyelini ve geliştirme sürecine ilişkin finansal varsayımları dikkate alarak değer tespiti yapmaktadır. Bu kapsamda, proje geliştirme sürecine ilişkin gelir, maliyet, satış hızı, süre, finansman ve benzeri belirsizlikler, modele esas nakit akımları ile iskonto oranı başta olmak üzere kullanılan finansal varsayımlar içerisinde değerlendirilmiş olup, söz konusu riskler nedeniyle ayrıca mükerrer bir iskonto uygulanmamıştır. Yapılan analizler sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın sahip olduğu geliştirme potansiyeli, mevcut imar hakları, en verimli ve en etkin kullanım senaryosu ile proje geliştirmeye elverişli nitelikleri birlikte değerlendirildiğinde,



İndirgenmiş Nakit Akımları Yaklaşımı ile ulaşılan değer taşınmazın ekonomik değerini daha sağlıklı yansıttığı kanaatine varılmış olup, nihai değer takdirinde bu yaklaşım esas alınmıştır.

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

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

DÖVİZ BAZINDA DEĞER			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
Taşınmazın KDV Hariç Yasal Durum Değeri	1.423.180.000,00 ₺	29.984.535,58 \$	26.323.402,11 €
Taşınmazın KDV Dahil Yasal Durum Değeri	1.707.816.000,00 ₺	35.981.442,70 \$	31.588.082,54 €
Merkez bankasının 29.07.2026 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		47,4638 ₺	54,0652 ₺

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 30.07.2026 tarihinde 55 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Salim AYDIN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410555)	Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	--	---

