



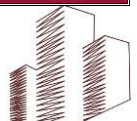
FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



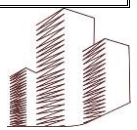
2025. ZGYO.11

Aralık, 2025



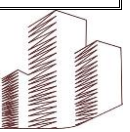


Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	22.12.2025
Rapor Numarası	2025.ZGYO.11
Raporun Konusu	İstanbul, Silivri, Ortaköy Mahallesi, Kadıköy Bağları Caddesi, Mola İstanbul Sitesi, No: 19, 3916 Ada, 3 Parsel, Arsa ve Üzerindeki Bulunan 304 Adet Mesken Nitelikli Taşınmazlar
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Silivri, Ortaköy Mahallesi, Kadıköy Bağları Caddesi, Mola İstanbul Sitesi, No: 19, 3916 Ada, 3 Parsel, Arsa ve Üzerindeki D1, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16, D17, D18, D19, D25, D26, D27, D28, D29, D30, D31, D32, E1, E2, E3 ve E4 Bloklarında Bulunan 304 Adet Mesken Nitelikli Taşınmazların Güncel Satış ve Kira 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" • g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespiti" hükümlerine istinaden yapılmıştır.
• İş bu rapor, Yüzondört (114) 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.	

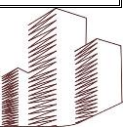


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi	6
1.2 Rapor Numarası	6
1.3 Raporun Türü / Başlık	6
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	6
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	6
1.6 Değerleme Tarihi	6
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	6
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	6
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	8
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	8
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	8
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	8
2.4. İşin Kapsamı	8
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	10
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	10
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	10
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	11
3.1.3. Tanımı:	12
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	16
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	18
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	18
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	18
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	19
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	20
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	20
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.	20
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,	20
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	20
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	20
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	22
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	22
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	32

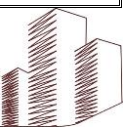


4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	32
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	32
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	33
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	33
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	33
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	34
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	34
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	34
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	34
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	34
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	34
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	35
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	35
4.14. Değerlemede Esas Alınan Kiralık ve Satılık Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	35
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	37
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	37
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	38
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	38
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	38
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	40
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	40
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu ile İlgili Genel Görüş	40
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı ile İlgili Görüş	40
6. SONUÇ	42
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi	42
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	42
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,	42
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	42
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2025.ZGYO.11/ 22.12.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirilme 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” • g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespiti” hükümlerine istinaden yapılmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Ortaköy Mahallesi, Kadıköy Bağları Caddesi, Mola İstanbul Sitesi, No: 19 Silivri / İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Silivri İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 3916 Ada 3 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmazlar tapu kayıtlarında “Mesken” nitelikli olmasına karşın mahallinde “Devre Mülk” olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Taşınmazlar Silivri Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu parsel 02.10.2001 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Ortaköy Merkez Revizyon Uygulama İmar Planına göre; “Yerleşik Konut” alanında kalmakta olup, TAKS: 0.15 KAKS: 0.30 Hmaks: 6,50 m (2 Kat) yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	695.105.000,00 ₺ (Altıyüzdoksanbeşmilyon Yüzbeşbin Türk Lirası)
Taşınmazın Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	702.056.050,00 ₺ (Yediyüzikimilyon Ellialtıbin Elli Türk Lirası)
Taşınmazın Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri	5.395.390,00 ₺ (Beşmilyon Üçyüzdoksanbeşmilyon Üçyüzdoksan Türk Lirası)
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Değerleme Uzmanı	Murat DİKİCİ - SPK Lisans No: 408701
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479

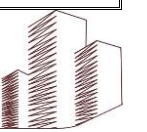


Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul 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** : 22.12.2025**1.2 Rapor Numarası** : 2025.ZGYO.11**1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor**1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı**

Murat DİKİCİ (SPK Lisans No: 408701)

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 20.10.2025 ile 19.12.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

13.10.2025 / 2025.ZGYO.11

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; İstanbul, Silivri, Ortaköy Mahallesi, Kadıköy Bağları Caddesi, Mola İstanbul Sitesi, No: 19, 3916 Ada, 3 Parsel, Arsa ve üzerindeki D1, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16, D17, D18, D19, D25, D26, D27, D28, D29, D30, D31, D32, E1, E2, E3 ve E4 bloklarında bulunan 304 adet mesken nitelikli taşınmazların "SATIŞ ve KİRA" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

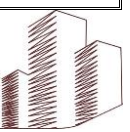
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere yıl sonu piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

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 sayılı ile Resmî Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için 26.05.2025 tarihli ve 2025.ZGYO.4 numaralı rapor kira tespit amaçlı hazırlanmış olup, toplam kira değeri K.D.V. hariç 4.775.100,-₺ (Dörtmilyon Yediyüzyetmişbeşbin Yüz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.



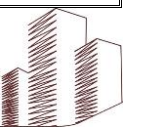
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B, D:12 Ümraniye / İSTANBUL

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

Sermayesi : 4.693.620.000,-₺

Halka Açıklık : % 18,94

Telefon : 0216 590 15 40

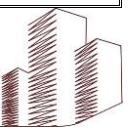
E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

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 taşınmazlara ait tapu kayıtlarının tamamı Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir. Değerleme çalışmasına herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

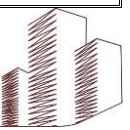
İstanbul, Silivri, Ortaköy Mahallesi, Kadıköy Bağları Caddesi, Mola İstanbul Sitesi, No: 19, 3916 Ada, 3 Parsel, Arsa ve Üzerindeki D1, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16, D17, D18, D19, D25, D26, D27, D28, D29, D30, D31, D32, E1, E2, E3 ve E4 Bloklarında Bulunan 304 Adet Mesken Nitelikli Taşınmazların Yıl Sonuna Esas Satış ve Kira Değer Tespiti



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 Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, 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 yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

İstanbul, Yaklaşık 20 milyonluk nüfusuyla dünyada Bombay ve Mexico'dan sonra 3. en kalabalık şehirdir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne



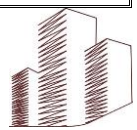
Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

Yeni kurulan ilçelerle beraber 39 ilçe ve büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediyeden oluşmaktadır. Bahçelievler Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Eminönü, Esenler, Bahçelievler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Sultanbeyli, Sultangazi, Silivri, Şile, Şişli, Bağcılar, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu ilçelerine sahiptir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrili olup kuzeyinde Karadeniz güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

Şehre havayolu, karayolu, denizyolu ve demiryolu ile ulaşmak mümkündür. Şehrin 3 adet uluslararası havalimanı mevcuttur. Bunlar Yeşilköy Atatürk Havalimanı, İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Büyük İstanbul Otogarı 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri Anonim Şirketi arasında imzalanan antlaşmayla yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir. Avrupa'nın en büyük otogarı olmakla beraber dünyanın en büyük 3. otogarı konumundadır. Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilen tren garıdır. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakasında Kadıköy'de bulunur. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde Bağdat Demiryolu yanında İstanbul-Şam-Medine (Hicaz Demiryolu) seferleri de yapılmaya başlanmıştır. İstanbul'da ulaşım, ağırlıklı olarak İETT yönetiminde otobüs seferleri ve dış semtlerde minibüs ve dolmuş taşımacılığı ile birbirinden farklı sistemlerde raylı ulaşım sistemlerinin desteği ve İstanbul'un coğrafi konumundan faydalanarak İDO'ya ait klasik vapurlar ve modern deniz otobüsleri ile sağlanmaktadır. İstanbul'da her gün, 5712 km²'lik bir alanda 11 milyondan fazla kişi bu ulaşım imkanlarını kullanmaktadır.



Silivri İlçesi

İstanbul'un Avrupa Yakası'nın batı kısmında, 41 derece, 3 dakika kuzey paraleli ve 28 derece, 20 dakika doğu meridyenlerinin kesiştiği noktadadır. Batısında Tekirdağ iline bağlı Çorlu ve Marmaraeğlisi ilçeleri, doğusunda İstanbul iline bağlı Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde İstanbul iline bağlı Çatalca ilçesi, kuzeybatıda Tekirdağ iline bağlı Çerkezköy ilçesi, güneyinde ise Marmara Denizi yer alır. Marmara Denizi'ne kıyılarının uzunluğu yaklaşık 45 km olan ilçenin yüzölçümü yaklaşık 760 km²dir (tarım arazileriyle birlikte 860 km²). Yedi belde ve 13 köy muhtarlığı bulunan ilçenin merkezi ise 22 mahalleye ayrılmıştır. Söndürülen belde belediyeleri Büyük Çavuşlu, Büyükkılıçlı, Çanta, Çayırdere, Değirmenköy, Gümüşyaka, Kavaklı, Ortaköy ve Selimpaşa'dır.



İlçe toprakları genelde az eğimli arazilerdir. Silivri yöresinin içinde bulunduğu bölgedeki topoğrafya, hafif dalgalı düzlükler biçiminde, yüksekliği 60 metreyi geçmeyen tepeler şeklindedir. Söz konusu topoğrafya; güneyde deniz kıyısından başlamakta ve kuzeye doğru yavaş yavaş yükselmektedir. Doğuda, Muratçeşme bölgesindeki Keltepe ile Araptepe, başlıca engebeleri oluşturur. İlçe dahilinde yüksek dağlar yoktur. İlçe sınırlarında çok önemli akarsu yatakları olmayıp Boğluca Deresi, Çanta Deresi, Gelevri Deresi, Karılar Deresi, Kova Deresi ve Tuzla Deresi gibi küçük çay ve dereler bulunmaktadır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

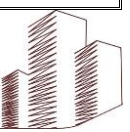
Değerleme konusu taşınmazlar; Silivri ilçesi Ortaköy Mahallesi, Kadıköy Bağları Caddesi, Mola İstanbul Sitesi, No: 19 posta adresinde yer almaktadırlar. Taşınmaz, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, Büyükçekmece ve Çatalca ilçelerinin sınırında konumlanmıştır. Bölgenin stratejik konumu, O-7 Otoyolu'na (Kuzey Marmara Oto Yolu), D-100 Karayolu'na (E-5) ve E-80 Otoyolu'na (TEM) olan yakınlığı ile İstanbul'un Avrupa ve Anadolu yakaları arasındaki bağlantıyı kolaylaştırmaktadır.



Silivri İlçesinden geçen İETT Hatları (Otobüs Hatları) ile erişilebilir olan bölge, yakın bölgesinde bulunan Beylikdüzü ilçesinden metrobüs hattı sayesinde, şehrin diğer noktalarına rahat ulaşım imkânı sağlar. Aynı zamanda İstanbul Havalimanı'na 55 kilometre, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 115 kilometre mesafede yer almaktadır. İstanbul'un kentsel çekirdeğinin dışında, Marmara Denizi kıyısında yer alır ve şehrin sakinleri için birçok tatil ve hafta sonu evi barındırır. İlçedeki en büyük yerleşim yeri de Silivri olarak adlandırılır. 2008 yılında kurulan Türkiye'nin en modern (ve Avrupa'nın en büyük) cezaevi kompleksi, Silivri'nin 9 km batısında yer almaktadır. Bölgedeki yeşil alanlar ve parklar, özellikle şehir yaşamının yoğun temposundan kaçış arayanlar için ideal dinlenme alanları sunmaktadır. Ayrıca restoranlar, kafeler ve sosyal tesisler hem iş dünyasının hem de yerel halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamak için çeşitlilik sağlamaktadır.

Ana Arterlere Uzaklık

- **TEM Otoyolu:** Yaklaşık 2,5 kilometre.
- **D-100 Karayolu (E-5):** Yaklaşık 7 kilometre.



- **Kuzey Marmara Otoyolu:** Yaklaşık 5 Kilometre

Önemli Noktalara Uzaklık

- **Silivri Merkez:** Yaklaşık 10 kilometre.
- **İstanbul Havalimanı:** Yaklaşık 55 kilometre.
- **Sabiha Gökçen Havalimanı:** Yaklaşık 115 kilometre.
- **Büyükcçekmece:** Yaklaşık 20 kilometre.
- **Taksim Meydanı:** Yaklaşık 20 kilometre.

Toplu Taşıma Hatlarına Uzaklık

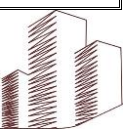
- **Metrobüs Durağı (Beylikdüzü Son Durak):** Yaklaşık 30 kilometre.

3.1.3. Tanımı:

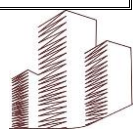
Ana gayrimenkul; 98.146,22 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde 55 adet blok bulunmaktadır. Söz konusu bloklar A1, A2, B, C, D1, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16, D17, D18, D19, D2, D25, D26, D27, D28, D29, D3, D30, D31, D32, D4, D5, D6, D7, D8, D9, E1, E2, E3, E4, F1, F10, F11, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, G, H, K, L, M, V, Z1, Z2 ve Z3 olarak isimlendirilmiştir. Taşınmazın üzerinde yer alan bütün bloklar zemin kat + 1. normal kat + çatı katından oluşmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

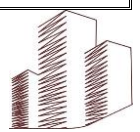
TAPU BİLGİLERİ											
İL	İstanbul										
İLÇE	Silivri										
MAHALLE	Ortaköy										
MEVKİİ	-										
ADA	3916										
PARSEL	3										
YÜZÖLÇÜM	98.146,22 m ²										
MALİK	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi										
HİSSE PAY/PAYDA	TAM										
NİTELİK	ARSA										
B.B. NİTELİK	MESKEN										
SIRA	TAŞINMAZ ID	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI		HİSSESİNE DÜŞEN ARSA ALANI (m ²)	ÇİLT	SAHİFE	B.B. Brüt Alan (m ²)	UAVT NO
					PAY	PAYDA					
1	136638803	D1	ZEMİN KAT	3	509	297744	167,78 m ²	17	1659	42 m ²	5296878639
2	136638808	D1	1. KAT	8	492	297744	162,18 m ²	17	1664	42 m ²	5041208314
3	136638825	D3	ZEMİN KAT	1	491	297744	161,85 m ²	17	1891	37 m ²	5143947611
4	136638826	D3	ZEMİN KAT	2	500	297744	164,82 m ²	17	1892	38 m ²	5029038840
5	136638827	D3	ZEMİN KAT	3	495	297744	163,17 m ²	17	1893	37 m ²	5174871425
6	136638828	D3	ZEMİN KAT	4	506	297744	166,79 m ²	17	1894	38 m ²	5031153090
7	136638829	D3	ZEMİN KAT	5	490	297744	161,52 m ²	17	1895	37 m ²	5299418219
8	136638830	D3	ZEMİN KAT	6	496	297744	163,50 m ²	17	1896	38 m ²	5418640396
9	136638832	D3	1. KAT	8	476	297744	156,91 m ²	17	1898	43 m ²	5376165600
10	136638833	D3	1. KAT	9	484	297744	159,54 m ²	17	1899	44 m ²	5038988845
11	136638834	D3	1. KAT	10	482	297744	158,88 m ²	17	1900	43 m ²	5480656478
12	136638835	D3	1. KAT	11	386	297744	127,24 m ²	17	1901	44 m ²	5483168794
13	136638836	D3	1. KAT	12	352	297744	116,03 m ²	17	1902	43 m ²	5403434243
14	136638837	D3	1. KAT	13	482	297744	158,88 m ²	17	1903	44 m ²	5480733350
15	136638838	D3	1. KAT	14	482	297744	158,88 m ²	17	1904	44 m ²	5003266664
16	136638839	D4	ZEMİN KAT	1	500	297744	164,82 m ²	17	1947	37 m ²	5339509290
17	136638840	D4	ZEMİN KAT	2	510	297744	168,11 m ²	17	1948	38 m ²	5449135556
18	136638841	D4	ZEMİN KAT	3	383	297744	126,25 m ²	17	1949	37 m ²	5456818292
19	136638842	D4	ZEMİN KAT	4	492	297744	162,18 m ²	17	1950	38 m ²	5056225013
20	136638843	D4	ZEMİN KAT	5	491	297744	161,85 m ²	17	1951	37 m ²	5275076395
21	136638844	D4	ZEMİN KAT	6	500	297744	164,82 m ²	17	1952	38 m ²	5239539181
22	136638845	D4	ZEMİN KAT	7	497	297744	163,83 m ²	17	1953	37 m ²	5468178131
23	136638848	D4	1. KAT	10	358	297744	118,01 m ²	17	1956	43 m ²	5085595196
24	136638849	D4	1. KAT	11	356	297744	117,35 m ²	17	1957	44 m ²	5458513354
25	136638850	D4	1. KAT	12	476	297744	156,91 m ²	17	1958	43 m ²	5050778637
26	136638851	D4	1. KAT	13	484	297744	159,54 m ²	17	1959	44 m ²	5435673610
27	136638852	D4	1. KAT	14	359	297744	118,34 m ²	17	1960	44 m ²	5286321582
28	136638853	D5	ZEMİN KAT	1	486	297744	160,20 m ²	17	1961	37 m ²	5413196949
29	136638854	D5	ZEMİN KAT	2	495	297744	163,17 m ²	17	1962	38 m ²	5061429410
30	136638855	D5	ZEMİN KAT	3	485	297744	159,87 m ²	17	1963	37 m ²	5185794848
31	136638856	D5	ZEMİN KAT	4	492	297744	162,18 m ²	17	1964	38 m ²	5465928462
32	136638857	D5	ZEMİN KAT	5	491	297744	161,85 m ²	17	1965	37 m ²	5479187873
33	136638858	D5	ZEMİN KAT	6	500	297744	164,82 m ²	17	1966	38 m ²	5080779837
34	136638860	D5	1. KAT	8	472	297744	155,59 m ²	17	1968	43 m ²	5127739695



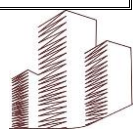
35	136638861	D5	1. KAT	9	478	297744	157,56 m ²	17	1969	44 m ²	5459006192
36	136638862	D5	1. KAT	10	468	297744	154,27 m ²	17	1970	43 m ²	5238764889
37	136638863	D5	1. KAT	11	477	297744	157,23 m ²	17	1971	44 m ²	5317605128
38	136638864	D5	1. KAT	12	476	297744	156,91 m ²	17	1972	43 m ²	5113704562
39	136638865	D5	1. KAT	13	484	297744	159,54 m ²	17	1973	44 m ²	5470890939
40	136638866	D5	1. KAT	14	483	297744	159,21 m ²	17	1974	44 m ²	5302269997
41	136638869	D6	ZEMİN KAT	3	512	297744	168,77 m ²	17	1977	42 m ²	5182759398
42	136638874	D6	1. KAT	8	495	297744	163,17 m ²	17	1982	42 m ²	5326847471
43	136638891	D8	ZEMİN KAT	1	485	297744	159,87 m ²	17	1999	37 m ²	5358578242
44	136638892	D8	ZEMİN KAT	2	492	297744	162,18 m ²	17	2000	38 m ²	5190996602
45	136638893	D8	ZEMİN KAT	3	488	297744	160,86 m ²	17	2001	37 m ²	5330149625
46	136638894	D8	ZEMİN KAT	4	496	297744	163,50 m ²	17	2002	38 m ²	5472196301
47	136638895	D8	ZEMİN KAT	5	494	297744	162,84 m ²	17	2003	37 m ²	5413805614
48	136638896	D8	ZEMİN KAT	6	502	297744	165,48 m ²	17	2004	38 m ²	5133074053
49	136638897	D8	ZEMİN KAT	7	495	297744	163,17 m ²	17	2005	37 m ²	5293794235
50	136638898	D8	1. KAT	8	468	297744	154,27 m ²	17	2006	43 m ²	5295964588
51	136638899	D8	1. KAT	9	477	297744	157,23 m ²	17	2007	44 m ²	5400674700
52	136638900	D8	1. KAT	10	473	297744	155,92 m ²	17	2008	43 m ²	5025029231
53	136638901	D8	1. KAT	11	482	297744	158,88 m ²	17	2009	44 m ²	5400767207
54	136638902	D8	1. KAT	12	477	297744	157,23 m ²	17	2010	43 m ²	5358395704
55	136638903	D8	1. KAT	13	485	297744	159,87 m ²	17	2011	44 m ²	5251445028
56	136638904	D8	1. KAT	14	482	297744	158,88 m ²	17	2012	44 m ²	5265951425
57	136638905	D9	ZEMİN KAT	1	486	297744	160,20 m ²	17	2013	37 m ²	5125535376
58	136638906	D9	ZEMİN KAT	2	495	297744	163,17 m ²	17	2014	38 m ²	5025122614
59	136638907	D9	ZEMİN KAT	3	491	297744	161,85 m ²	17	2015	37 m ²	5356782002
60	136638908	D9	ZEMİN KAT	4	497	297744	163,83 m ²	17	2016	38 m ²	5163253148
61	136638909	D9	ZEMİN KAT	5	491	297744	161,85 m ²	17	2017	37 m ²	5038405527
62	136638910	D9	ZEMİN KAT	6	500	297744	164,82 m ²	17	2018	38 m ²	5016240342
63	136638911	D9	ZEMİN KAT	7	497	297744	163,83 m ²	17	2019	37 m ²	5402617467
64	136638912	D9	1. KAT	8	472	297744	155,59 m ²	17	2020	43 m ²	5004976337
65	136638913	D9	1. KAT	9	478	297744	157,56 m ²	17	2021	44 m ²	5450192041
66	136638914	D9	1. KAT	10	474	297744	156,25 m ²	17	2022	43 m ²	5430069087
67	136638915	D9	1. KAT	11	483	297744	159,21 m ²	17	2023	44 m ²	5255640236
68	136638916	D9	1. KAT	12	476	297744	156,91 m ²	17	2024	43 m ²	5188290414
69	136638917	D9	1. KAT	13	484	297744	159,54 m ²	17	2025	44 m ²	5127865284
70	136638918	D9	1. KAT	14	483	297744	159,21 m ²	17	2026	44 m ²	5041301770
71	136638919	D10	ZEMİN KAT	1	486	297744	160,20 m ²	17	1667	37 m ²	5048734981
72	136638920	D10	ZEMİN KAT	2	495	297744	163,17 m ²	17	1668	38 m ²	5410809775
73	136638921	D10	ZEMİN KAT	3	491	297744	161,85 m ²	17	1669	37 m ²	5104911036
74	136638922	D10	ZEMİN KAT	4	497	297744	163,83 m ²	17	1670	38 m ²	5476452361
75	136638923	D10	ZEMİN KAT	5	491	297744	161,85 m ²	17	1671	37 m ²	5180665498
76	136638924	D10	ZEMİN KAT	6	500	297744	164,82 m ²	17	1672	38 m ²	5391363065
77	136638925	D10	ZEMİN KAT	7	497	297744	163,83 m ²	17	1673	37 m ²	5267024718
78	136638926	D10	1. KAT	8	472	297744	155,59 m ²	17	1674	43 m ²	5414658012
79	136638927	D10	1. KAT	9	478	297744	157,56 m ²	17	1675	44 m ²	5037032850
80	136638928	D10	1. KAT	10	474	297744	156,25 m ²	17	1676	43 m ²	5469595796
81	136638929	D10	1. KAT	11	483	297744	159,21 m ²	17	1677	44 m ²	5444026396
82	136638930	D10	1. KAT	12	476	297744	156,91 m ²	17	1678	43 m ²	5036205697
83	136638931	D10	1. KAT	13	484	297744	159,54 m ²	17	1679	44 m ²	5263789876
84	136638932	D10	1. KAT	14	483	297744	159,21 m ²	17	1680	44 m ²	5093392388
85	136638933	D11	ZEMİN KAT	1	486	297744	160,20 m ²	17	1681	37 m ²	5029441812
86	136638934	D11	ZEMİN KAT	2	495	297744	163,17 m ²	17	1682	38 m ²	5408414075
87	136638935	D11	ZEMİN KAT	3	491	297744	161,85 m ²	17	1683	37 m ²	5370615410
88	136638936	D11	ZEMİN KAT	4	497	297744	163,83 m ²	17	1684	38 m ²	5039414007
89	136638937	D11	ZEMİN KAT	5	491	297744	161,85 m ²	17	1685	37 m ²	5340651818
90	136638938	D11	ZEMİN KAT	6	500	297744	164,82 m ²	17	1686	38 m ²	5466834495
91	136638941	D11	1. KAT	9	478	297744	157,56 m ²	17	1689	44 m ²	5310886048
92	136638942	D11	1. KAT	10	474	297744	156,25 m ²	17	1690	43 m ²	5434308051
93	136638943	D11	1. KAT	11	483	297744	159,21 m ²	17	1691	44 m ²	5186420864
94	136638944	D11	1. KAT	12	476	297744	156,91 m ²	17	1692	43 m ²	5021146005
95	136638945	D11	1. KAT	13	484	297744	159,54 m ²	17	1693	44 m ²	5246804024
96	136638947	D12	ZEMİN KAT	1	486	297744	160,20 m ²	17	1695	37 m ²	5097275167
97	136638948	D12	ZEMİN KAT	2	495	297744	163,17 m ²	17	1696	38 m ²	5110260394
98	136638949	D12	ZEMİN KAT	3	491	297744	161,85 m ²	17	1697	37 m ²	5107365396
99	136638950	D12	ZEMİN KAT	4	497	297744	163,83 m ²	17	1698	38 m ²	5356673565
100	136638951	D12	ZEMİN KAT	5	491	297744	161,85 m ²	17	1699	37 m ²	5025088195
101	136638952	D12	ZEMİN KAT	6	500	297744	164,82 m ²	17	1700	38 m ²	5485513450
102	136638954	D12	1. KAT	8	472	297744	155,59 m ²	17	1702	43 m ²	5416931441
103	136638956	D12	1. KAT	9	478	297744	157,56 m ²	17	1703	44 m ²	5404338229
104	136638957	D12	1. KAT	10	474	297744	156,25 m ²	17	1704	43 m ²	5064388852
105	136638958	D12	1. KAT	11	483	297744	159,21 m ²	17	1705	44 m ²	5069593472
106	136638959	D12	1. KAT	12	476	297744	156,91 m ²	17	1706	43 m ²	5270478992
107	136638960	D12	1. KAT	13	484	297744	159,54 m ²	17	1707	44 m ²	5404537614
108	136638962	D13	ZEMİN KAT	1	486	297744	160,20 m ²	17	1709	37 m ²	5182318211
109	136638963	D13	ZEMİN KAT	2	495	297744	163,17 m ²	17	1710	38 m ²	5005385348
110	136638964	D13	ZEMİN KAT	3	491	297744	161,85 m ²	17	1711	37 m ²	5390699675



111	136638965	D13	ZEMİN KAT	4	497	297744	163,83 m²	17	1712	38 m²	5355832782
112	136638966	D13	ZEMİN KAT	5	491	297744	161,85 m²	17	1713	37 m²	5184298155
113	136638967	D13	ZEMİN KAT	6	500	297744	164,82 m²	17	1714	38 m²	5392680442
114	136638969	D13	1. KAT	8	472	297744	155,59 m²	17	1716	43 m²	5195685093
115	136638970	D13	1. KAT	9	478	297744	157,56 m²	17	1717	44 m²	5275087251
116	136638971	D13	1. KAT	10	474	297744	156,25 m²	17	1718	43 m²	5180221334
117	136638972	D13	1. KAT	11	483	297744	159,21 m²	17	1719	44 m²	5150266699
118	136638973	D13	1. KAT	12	476	297744	156,91 m²	17	1720	43 m²	5090119305
119	136638974	D13	1. KAT	13	484	297744	159,54 m²	17	1721	44 m²	5265947647
120	136638976	D14	ZEMİN KAT	1	485	297744	159,87 m²	17	1723	37 m²	5264526079
121	136638977	D14	ZEMİN KAT	2	492	297744	162,18 m²	17	1724	38 m²	5372920446
122	136638978	D14	ZEMİN KAT	3	488	297744	160,86 m²	17	1725	37 m²	5230176785
123	136638979	D14	ZEMİN KAT	4	496	297744	163,50 m²	17	1726	38 m²	5139906902
124	136638980	D14	ZEMİN KAT	5	490	297744	161,52 m²	17	1727	37 m²	5108375154
125	136638981	D14	ZEMİN KAT	6	496	297744	163,50 m²	17	1728	38 m²	5485765621
126	136638983	D14	1. KAT	8	468	297744	154,27 m²	17	1730	43 m²	5091857960
127	136638984	D14	1. KAT	9	477	297744	157,23 m²	17	1731	44 m²	5323271592
128	136638985	D14	1. KAT	10	473	297744	155,92 m²	17	1732	43 m²	5373896165
129	136638986	D14	1. KAT	11	482	297744	158,88 m²	17	1733	44 m²	5214358938
130	136638987	D14	1. KAT	12	473	297744	155,92 m²	17	1734	43 m²	5484148894
131	136638988	D14	1. KAT	13	482	297744	158,88 m²	17	1735	44 m²	5101145190
132	136638990	D15	ZEMİN KAT	1	484	297744	159,54 m²	17	1737	37 m²	5050894871
133	136638991	D15	ZEMİN KAT	2	491	297744	161,85 m²	17	1738	38 m²	5396106089
134	136638992	D15	ZEMİN KAT	3	486	297744	160,20 m²	17	1739	37 m²	5243850228
135	136638993	D15	ZEMİN KAT	4	494	297744	162,84 m²	17	1740	38 m²	5155865941
136	136638994	D15	ZEMİN KAT	5	486	297744	160,20 m²	17	1741	37 m²	5493843634
137	136638995	D15	ZEMİN KAT	6	495	297744	163,17 m²	17	1742	38 m²	5278330328
138	136638997	D15	1. KAT	8	466	297744	153,61 m²	17	1744	43 m²	5217056950
139	136638998	D15	1. KAT	9	474	297744	156,25 m²	17	1745	44 m²	5416830700
140	136638999	D15	1. KAT	10	468	297744	154,27 m²	17	1746	43 m²	5239248841
141	136639000	D15	1. KAT	11	477	297744	157,23 m²	17	1747	44 m²	5448840024
142	136639001	D15	1. KAT	12	472	297744	155,59 m²	17	1748	43 m²	5406261486
143	136639002	D15	1. KAT	13	478	297744	157,56 m²	17	1749	44 m²	5402996911
144	136639004	D16	ZEMİN KAT	1	484	297744	159,54 m²	17	1751	37 m²	5247548208
145	136639005	D16	ZEMİN KAT	2	491	297744	161,85 m²	17	1752	38 m²	5173196212
146	136639006	D16	ZEMİN KAT	3	486	297744	160,20 m²	17	1753	37 m²	5469953458
147	136639007	D16	ZEMİN KAT	4	494	297744	162,84 m²	17	1754	38 m²	5276755062
148	136639008	D16	ZEMİN KAT	5	486	297744	160,20 m²	17	1755	37 m²	5498495166
149	136639009	D16	ZEMİN KAT	6	495	297744	163,17 m²	17	1756	38 m²	5092773604
150	136639011	D16	1. KAT	8	466	297744	153,61 m²	17	1758	43 m²	5151564357
151	136639012	D16	1. KAT	9	474	297744	156,25 m²	17	1759	44 m²	5222117706
152	136639013	D16	1. KAT	10	468	297744	154,27 m²	17	1760	43 m²	5361745531
153	136639014	D16	1. KAT	11	477	297744	157,23 m²	17	1761	44 m²	5400956636
154	136639015	D16	1. KAT	12	472	297744	155,59 m²	17	1762	43 m²	5117383116
155	136639016	D16	1. KAT	13	478	297744	157,56 m²	17	1763	44 m²	5034476993
156	136639018	D17	ZEMİN KAT	1	491	297744	161,85 m²	17	1765	37 m²	5313809294
157	136639019	D17	ZEMİN KAT	2	500	297744	164,82 m²	17	1766	38 m²	5004483417
158	136639020	D17	ZEMİN KAT	3	486	297744	160,20 m²	17	1767	37 m²	5270638439
159	136639021	D17	ZEMİN KAT	4	495	297744	163,17 m²	17	1768	38 m²	5212817521
160	136639023	D17	ZEMİN KAT	5	486	297744	160,20 m²	17	1769	37 m²	5242178852
161	136639025	D17	ZEMİN KAT	6	494	297744	162,84 m²	17	1770	38 m²	5195750376
162	136639027	D17	ZEMİN KAT	7	486	297744	160,20 m²	17	1771	37 m²	5323899301
163	136639029	D17	1. KAT	8	476	297744	156,91 m²	17	1772	43 m²	5397732420
164	136639032	D17	1. KAT	9	484	297744	159,54 m²	17	1773	44 m²	5186239777
165	136639034	D17	1. KAT	10	472	297744	155,59 m²	17	1774	43 m²	5177923355
166	136639036	D17	1. KAT	11	478	297744	157,56 m²	17	1775	44 m²	5469673833
167	136639038	D17	1. KAT	12	468	297744	154,27 m²	17	1776	43 m²	5349302371
168	136639040	D17	1. KAT	13	477	297744	157,23 m²	17	1777	44 m²	5126897817
169	136639043	D17	1. KAT	14	472	297744	155,59 m²	17	1778	44 m²	5292471561
170	136639044	D18	ZEMİN KAT	1	491	297744	161,85 m²	17	1779	37 m²	5281559574
171	136639047	D18	ZEMİN KAT	2	500	297744	164,82 m²	17	1780	38 m²	5470527010
172	136639050	D18	ZEMİN KAT	3	486	297744	160,20 m²	17	1781	37 m²	5219623856
173	136639052	D18	ZEMİN KAT	4	495	297744	163,17 m²	17	1782	38 m²	5173959445
174	136639055	D18	ZEMİN KAT	5	478	297744	157,56 m²	17	1783	37 m²	5357327500
175	136639058	D18	ZEMİN KAT	6	486	297744	160,20 m²	17	1784	38 m²	5341547635
176	136639062	D18	ZEMİN KAT	7	500	297744	164,82 m²	17	1785	37 m²	5285976089
177	136639066	D18	1. KAT	8	476	297744	156,91 m²	17	1786	43 m²	5266337970
178	136639069	D18	1. KAT	9	484	297744	159,54 m²	17	1787	44 m²	5316145449
179	136639073	D18	1. KAT	10	472	297744	155,59 m²	17	1788	43 m²	5194171319
180	136639077	D18	1. KAT	11	478	297744	157,56 m²	17	1789	44 m²	5201487484
181	136639078	D18	1. KAT	12	460	297744	151,63 m²	17	1790	43 m²	5038063607
182	136639081	D18	1. KAT	13	468	297744	154,27 m²	17	1791	44 m²	5195812457
183	136639083	D18	1. KAT	14	485	297744	159,87 m²	17	1792	44 m²	5301573282
184	136639085	D19	ZEMİN KAT	1	491	297744	161,85 m²	17	1793	37 m²	5272513861
185	136639087	D19	ZEMİN KAT	2	500	297744	164,82 m²	17	1794	38 m²	5074690719
186	136639088	D19	ZEMİN KAT	3	486	297744	160,20 m²	17	1795	37 m²	5411870248



187	136639090	D19	ZEMİN KAT	4	495	297744	163,17 m ²	17	1796	38 m ²	5019238129
188	136639092	D19	ZEMİN KAT	5	478	297744	157,56 m ²	17	1797	37 m ²	5340531481
189	136639095	D19	ZEMİN KAT	6	486	297744	160,20 m ²	17	1798	38 m ²	5160702501
190	136639098	D19	ZEMİN KAT	7	500	297744	164,82 m ²	17	1799	37 m ²	5434010376
191	136639100	D19	1. KAT	8	476	297744	156,91 m ²	17	1800	43 m ²	5093039195
192	136639102	D19	1. KAT	9	484	297744	159,54 m ²	17	1801	44 m ²	5015778755
193	136639104	D19	1. KAT	10	472	297744	155,59 m ²	17	1802	43 m ²	5060508578
194	136639105	D19	1. KAT	11	478	297744	157,56 m ²	17	1803	44 m ²	5129953914
195	136639107	D19	1. KAT	12	460	297744	151,63 m ²	17	1804	43 m ²	5118644730
196	136639109	D19	1. KAT	13	468	297744	154,27 m ²	17	1805	44 m ²	5104559835
197	136639111	D19	1. KAT	14	485	297744	159,87 m ²	17	1806	44 m ²	5323344001
198	136639113	D25	ZEMİN KAT	1	490	297744	161,52 m ²	17	1821	37 m ²	5093693009
199	136639116	D25	ZEMİN KAT	2	496	297744	163,50 m ²	17	1822	38 m ²	5499224029
200	136639117	D25	ZEMİN KAT	3	497	297744	163,83 m ²	17	1823	37 m ²	5046064837
201	136639119	D25	ZEMİN KAT	4	508	297744	167,45 m ²	17	1824	38 m ²	5161480891
202	136639122	D25	ZEMİN KAT	5	486	297744	160,20 m ²	17	1825	37 m ²	5075461128
203	136639124	D25	ZEMİN KAT	6	495	297744	163,17 m ²	17	1826	38 m ²	5393389845
204	136639125	D25	ZEMİN KAT	7	494	297744	162,84 m ²	17	1827	37 m ²	5457961703
205	136639127	D25	1. KAT	8	486	297744	160,20 m ²	17	1828	43 m ²	5305958372
206	136639129	D25	1. KAT	9	482	297744	158,88 m ²	17	1829	44 m ²	5451840929
207	136639131	D25	1. KAT	10	483	297744	159,21 m ²	17	1830	43 m ²	5309307493
208	136639132	D25	1. KAT	11	490	297744	161,52 m ²	17	1831	44 m ²	5215879817
209	136639133	D25	1. KAT	12	472	297744	155,59 m ²	17	1832	43 m ²	5011598108
210	136639134	D25	1. KAT	13	478	297744	157,56 m ²	17	1833	44 m ²	5166831098
211	136639135	D25	1. KAT	14	478	297744	157,56 m ²	17	1834	44 m ²	5401795926
212	136639137	D26	ZEMİN KAT	2	496	297744	163,50 m ²	17	1836	38 m ²	5443120554
213	136639138	D26	ZEMİN KAT	3	497	297744	163,83 m ²	17	1837	37 m ²	5148890121
214	136639140	D26	ZEMİN KAT	5	485	297744	159,87 m ²	17	1839	37 m ²	5409609566
215	136639141	D26	ZEMİN KAT	6	492	297744	162,18 m ²	17	1840	38 m ²	5049985517
216	136639143	D26	1. KAT	8	473	297744	155,92 m ²	17	1842	43 m ²	5474944849
217	136639144	D26	1. KAT	9	482	297744	158,88 m ²	17	1843	44 m ²	5204404189
218	136639145	D26	1. KAT	10	483	297744	159,21 m ²	17	1844	43 m ²	5395043887
219	136639146	D26	1. KAT	11	490	297744	161,52 m ²	17	1845	44 m ²	5380944578
220	136639147	D26	1. KAT	12	468	297744	154,27 m ²	17	1846	43 m ²	5114540155
221	136639148	D26	1. KAT	13	477	297744	157,23 m ²	17	1847	44 m ²	5331302157
222	136639151	D27	ZEMİN KAT	2	500	297744	164,82 m ²	17	1850	38 m ²	5170576390
223	136639152	D27	ZEMİN KAT	3	303	297744	99,88 m ²	17	1851	37 m ²	5113720030
224	136639154	D27	ZEMİN KAT	5	486	297744	160,20 m ²	17	1853	37 m ²	5356792282
225	136639155	D27	ZEMİN KAT	6	495	297744	163,17 m ²	17	1854	38 m ²	5070022859
226	136639156	D27	ZEMİN KAT	7	495	297744	163,17 m ²	17	1855	37 m ²	5105679467
227	136639157	D27	1. KAT	8	476	297744	156,91 m ²	17	1856	43 m ²	5043843803
228	136639158	D27	1. KAT	9	484	297744	159,54 m ²	17	1857	44 m ²	5329080179
229	136639160	D27	1. KAT	11	492	297744	162,18 m ²	17	1859	44 m ²	5228606959
230	136639161	D27	1. KAT	12	472	297744	155,59 m ²	17	1860	43 m ²	5433867933
231	136639162	D27	1. KAT	13	478	297744	157,56 m ²	17	1861	44 m ²	5318400974
232	136639163	D27	1. KAT	14	482	297744	158,88 m ²	17	1862	44 m ²	5023490922
233	136639165	D28	ZEMİN KAT	2	502	297744	165,48 m ²	17	1864	38 m ²	5317951761
234	136639166	D28	ZEMİN KAT	3	500	297744	164,82 m ²	17	1865	37 m ²	5012110861
235	136639170	D28	ZEMİN KAT	7	303	297744	99,88 m ²	17	1869	37 m ²	5207425728
236	136639171	D28	1. KAT	8	490	297744	161,52 m ²	17	1870	43 m ²	5267517489
237	136639172	D28	1. KAT	9	485	297744	159,87 m ²	17	1871	44 m ²	5095528591
238	136639173	D28	1. KAT	10	485	297744	159,87 m ²	17	1872	43 m ²	5378882608
239	136639174	D28	1. KAT	11	492	297744	162,18 m ²	17	1873	44 m ²	5384931662
240	136639178	D28	1. KAT	12	472	297744	155,59 m ²	17	1874	43 m ²	5385029318
241	136639181	D28	1. KAT	13	478	297744	157,56 m ²	17	1875	44 m ²	5226538006
242	136639189	D29	ZEMİN KAT	1	303	297744	99,88 m ²	17	1877	37 m ²	5358380193
243	136639190	D29	ZEMİN KAT	2	495	297744	163,17 m ²	17	1878	38 m ²	5017512137
244	136639193	D29	ZEMİN KAT	3	303	297744	99,88 m ²	17	1879	37 m ²	5151514485
245	136639195	D29	ZEMİN KAT	4	495	297744	163,17 m ²	17	1880	38 m ²	5160768601
246	136639197	D29	ZEMİN KAT	5	303	297744	99,88 m ²	17	1881	37 m ²	5020078209
247	136639200	D29	ZEMİN KAT	6	303	297744	99,88 m ²	17	1882	38 m ²	5031712192
248	136639201	D29	ZEMİN KAT	7	303	297744	99,88 m ²	17	1883	37 m ²	5133606094
249	136639202	D29	1. KAT	8	472	297744	155,59 m ²	17	1884	43 m ²	5408752391
250	136639205	D29	1. KAT	9	478	297744	157,56 m ²	17	1885	44 m ²	5087544226
251	136639208	D29	1. KAT	10	472	297744	155,59 m ²	17	1886	43 m ²	5274230217
252	136639210	D29	1. KAT	11	478	297744	157,56 m ²	17	1887	44 m ²	5111655964
253	136639211	D29	1. KAT	12	477	297744	157,23 m ²	17	1888	43 m ²	5164505546
254	136639212	D29	1. KAT	13	485	297744	159,87 m ²	17	1889	44 m ²	5487770322
255	136639213	D29	1. KAT	14	288	297744	94,93 m ²	17	1890	44 m ²	5343551155
256	136639214	D30	ZEMİN KAT	1	303	297744	99,88 m ²	17	1905	37 m ²	5143625951
257	136639215	D30	ZEMİN KAT	2	495	297744	163,17 m ²	17	1906	38 m ²	5103993316
258	136639216	D30	ZEMİN KAT	3	486	297744	160,20 m ²	17	1907	37 m ²	5144957189
259	136639217	D30	ZEMİN KAT	4	495	297744	163,17 m ²	17	1908	38 m ²	5162499346
260	136639218	D30	ZEMİN KAT	5	303	297744	99,88 m ²	17	1909	37 m ²	5120610919
261	136639219	D30	ZEMİN KAT	6	500	297744	164,82 m ²	17	1910	38 m ²	5075885995
262	136639220	D30	ZEMİN KAT	7	303	297744	99,88 m ²	17	1911	37 m ²	5245867485



263	136639221	D30	1. KAT	8	472	297744	155,59 m ²	17	1912	43 m ²	5233656106
264	136639222	D30	1. KAT	9	478	297744	157,56 m ²	17	1913	44 m ²	5013563423
265	136639223	D30	1. KAT	10	472	297744	155,59 m ²	17	1914	43 m ²	5063593668
266	136639224	D30	1. KAT	11	478	297744	157,56 m ²	17	1915	44 m ²	5373279438
267	136639225	D30	1. KAT	12	476	297744	156,91 m ²	17	1916	43 m ²	5000604966
268	136639226	D30	1. KAT	13	484	297744	159,54 m ²	17	1917	44 m ²	5472722742
269	136639227	D30	1. KAT	14	288	297744	94,93 m ²	17	1918	44 m ²	5037339305
270	136639228	D31	ZEMİN KAT	1	485	297744	159,87 m ²	17	1919	37 m ²	5350968748
271	136639229	D31	ZEMİN KAT	2	492	297744	162,18 m ²	17	1920	38 m ²	5171361057
272	136639230	D31	ZEMİN KAT	3	485	297744	159,87 m ²	17	1921	37 m ²	5080979205
273	136639231	D31	ZEMİN KAT	4	492	297744	162,18 m ²	17	1922	38 m ²	5294030084
274	136639232	D31	ZEMİN KAT	5	490	297744	161,52 m ²	17	1923	37 m ²	5371636381
275	136639233	D31	ZEMİN KAT	6	496	297744	163,50 m ²	17	1924	38 m ²	5343496724
276	136639234	D31	ZEMİN KAT	7	509	297744	167,78 m ²	17	1925	37 m ²	5389366443
277	136639235	D31	1. KAT	8	468	297744	154,27 m ²	17	1926	43 m ²	5065866831
278	136639236	D31	1. KAT	9	477	297744	157,23 m ²	17	1927	44 m ²	5149593344
279	136639237	D31	1. KAT	10	468	297744	154,27 m ²	17	1928	43 m ²	5333472701
280	136639238	D31	1. KAT	11	477	297744	157,23 m ²	17	1929	44 m ²	5107944828
281	136639239	D31	1. KAT	12	473	297744	155,92 m ²	17	1930	43 m ²	5058707281
282	136639240	D31	1. KAT	13	482	297744	158,88 m ²	17	1931	44 m ²	5064309106
283	136639241	D31	1. KAT	14	491	297744	161,85 m ²	17	1932	44 m ²	5163284481
284	136639242	D32	ZEMİN KAT	1	486	297744	160,20 m ²	17	1933	37 m ²	5390214145
285	136639243	D32	ZEMİN KAT	2	495	297744	163,17 m ²	17	1934	38 m ²	5309785086
286	136639244	D32	ZEMİN KAT	3	485	297744	159,87 m ²	17	1935	37 m ²	5312973562
287	136639245	D32	ZEMİN KAT	4	492	297744	162,18 m ²	17	1936	38 m ²	5342403580
288	136639246	D32	ZEMİN KAT	5	490	297744	161,52 m ²	17	1937	37 m ²	5227124202
289	136639247	D32	ZEMİN KAT	6	496	297744	163,50 m ²	17	1938	38 m ²	5154264377
290	136639248	D32	ZEMİN KAT	7	509	297744	167,78 m ²	17	1939	37 m ²	5402750383
291	136639249	D32	1. KAT	8	468	297744	154,27 m ²	17	1940	43 m ²	5474796595
292	136639250	D32	1. KAT	9	477	297744	157,23 m ²	17	1941	44 m ²	5133923382
293	136639251	D32	1. KAT	10	468	297744	154,27 m ²	17	1942	43 m ²	5021029003
294	136639252	D32	1. KAT	11	477	297744	157,23 m ²	17	1943	44 m ²	5112662068
295	136639253	D32	1. KAT	12	473	297744	155,92 m ²	17	1944	43 m ²	5307230689
296	136639254	D32	1. KAT	13	482	297744	158,88 m ²	17	1945	44 m ²	5099142332
297	136639255	D32	1. KAT	14	491	297744	161,85 m ²	17	1946	44 m ²	5211329023
298	136639258	E1	ZEMİN KAT	3	509	297744	167,78 m ²	17	2029	37 m ²	5030036866
299	136639263	E1	1. KAT	8	492	297744	162,18 m ²	17	2034	43 m ²	5128047627
300	136639268	E2	ZEMİN KAT	3	509	297744	167,78 m ²	17	2039	37 m ²	5456277242
301	136639273	E2	1. KAT	8	492	297744	162,18 m ²	17	2044	43 m ²	5455954627
302	136639278	E3	ZEMİN KAT	3	484	297744	159,54 m ²	17	2049	37 m ²	5481226263
303	136639288	E4	ZEMİN KAT	3	484	297744	159,54 m ²	17	2059	37 m ²	5479847450
304	136639293	E4	1. KAT	8	467	297744	153,94 m ²	17	2064	43 m ²	5295088370

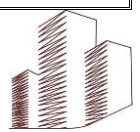
Konu taşınmazlara ait tapu kayıtlarının tamamı Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir.

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiş olup imar durum bilgisi şifahi öğrenilmiştir. Mimari Proje incelemesi ise Webtapu ve Silivri Belediyesi İmar arşivinde yapılmıştır. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtlarının tamamı Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI									
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	BELGE NUMARASI	BELGE TÜRÜ	BLOK	MESKEN	YAPI SINIFI	YAPI ALANI (m ²)
1	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D1	14	3-B	689.92
2	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D3	14	3-B	689.92
3	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D4	14	3-B	689.92
4	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D5	14	3-B	689.92
5	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D6	14	3-b	689.92
6	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D8	14	3-B	689.92
7	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D9	14	3-B	689.92
8	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D10	14	3-B	689.92
9	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D11	14	3-B	689.92
10	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D12	14	3-B	689.92
11	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D13	14	3-B	689.92



12	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D14	14	3-B	689.92
13	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D15	14	3-B	689.92
14	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D16	14	3-B	689.92
15	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D17	14	3-B	689.92
16	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D18	14	3-B	689.92
17	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D19	14	3-B	689.92
18	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D25	14	3-B	689.92
19	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D26	14	3-B	689.92
20	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D27	14	3-B	689.92
21	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D28	14	3-B	689.92
22	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D29	14	3-B	689.92
23	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D30	14	3-B	689.92
24	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D31	14	3-B	689.92
25	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	D32	14	3-B	689.92
26	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	E1	10	3-B	674.98
27	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	E2	10	3-B	674.98
28	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	E3	10	3-B	674.98
29	3916	3	05.03.2018	2018/52	YENİ YAPI RUHSATI	E4	10	3-B	674.98

TADİLAT RUHSATI

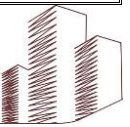
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	BELGE NUMARASI	BELGE TÜRÜ	BLOK	MESKEN	YAPI SINIFI	YAPI ALANI (m ²)
1	3916	3	05.08.2019	2019/115	TADİLAT RUHSATI	D1	10	3-B	689.92
2	3916	3	05.08.2019	2019/115	TADİLAT RUHSATI	D6	10	3-B	689.92

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	BELGE NUMARASI	BELGE TÜRÜ	BLOK	MESKEN	YAPI SINIFI	YAPI ALANI (m ²)
1	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D1	10	3-B	689.92
2	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D3	14	3-B	689.92
3	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D4	14	3-B	689.92
4	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D5	14	3-B	689.92
5	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D6	10	3-B	689.92
6	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D8	14	3-B	689.92
7	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D9	14	3-B	689.92
8	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D10	14	3-B	689.92
9	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D11	14	3-B	689.92
10	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D12	14	3-B	689.92
11	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D13	14	3-B	689.92
12	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D14	14	3-B	689.92
13	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D15	14	3-B	689.92
14	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D16	14	3-B	689.92
15	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D17	14	3-B	689.92
16	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D18	14	3-B	689.92
17	3916	3	19.02.2022	2022/76	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D19	14	3-B	689.92
18	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D25	14	3-B	689.92
19	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D26	14	3-B	689.92
20	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D27	14	3-B	689.92
21	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D28	14	3-B	689.92
22	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D29	14	3-B	689.92
23	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D30	14	3-B	689.92
24	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D31	14	3-B	689.92
25	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	D32	14	3-B	689.92
26	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	E1	10	3-B	674.98
27	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	E2	10	3-B	674.98
28	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	E3	10	3-B	674.98
29	3916	3	18.02.2022	2022/75	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	E4	10	3-B	674.98

Değerleme konusu taşınmazların Silivri Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

****E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgeleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.**



ENERJİ KİMLİK BELGESİ				
BLOK	BAŞLANGIÇ TARİHİ	BİTİŞ TARİHİ	BELGE NUMARASI	BELGE SINIFI
D1	11.02.2021	11.02.2031	Y22348C1EE0A8	C
D3	11.02.2021	11.02.2031	Y223472AF2D27	C
D4	11.02.2021	11.02.2031	Y223492D94B60	C
D5	11.02.2021	11.02.2031	Y2234C427C5B2	C
D6	11.02.2021	11.02.2031	Y22340F89EA5F	C
D8	11.02.2021	11.02.2031	Y22342EEF7A82	C
D9	11.02.2021	11.02.2031	Y223427D290BC	C
D10	11.02.2021	11.02.2031	Y22349F6F3937	C
D11	11.02.2021	11.02.2031	Y2234E2602237	C
D12	11.02.2021	11.02.2031	Y223440B0246C	C
D13	11.02.2021	11.02.2031	Y2234D152D1BE	C
D14	11.02.2021	11.02.2031	Y22344FFE531F	C
D15	11.02.2021	11.02.2031	Y22348456EB03	C
D16	11.02.2021	11.02.2031	Y2234D1D28FC6	C
D17	11.02.2021	11.02.2031	Y22344F2D79B1	C
D18	11.02.2021	11.02.2031	Y2234CEACAC3E	C
D19	11.02.2021	11.02.2031	Y22344F794B35	C
D25	11.02.2021	11.02.2031	Y223424E2B24C	C
D26	11.02.2021	11.02.2031	Y2234930B031E	C
D27	11.02.2021	11.02.2031	Y2234A013031D	C
D28	11.02.2021	11.02.2031	Y2234DB5A1D19	C
D29	11.02.2021	11.02.2031	Y2234383F7455	C
D30	11.02.2021	11.02.2031	Y223461E555F0	C
D31	11.02.2021	11.02.2031	Y22345B316796	C
D32	11.02.2021	11.02.2031	Y2234D3DA1F82	C
E1	11.02.2021	11.02.2031	Y22341DC9BE2A	C
E2	11.02.2021	11.02.2031	Y22349CA397DF	C
E3	11.02.2021	11.02.2031	Y2234C9B42A08	C
E4	11.02.2021	11.02.2031	Y22348C1EE0A8	C

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

01.12.2025 tarihinde Web Tapu sisteminde alınmış Tapu Kaydı belgelerine göre; bağımsız bölümler “Mesken” niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz, Web Tapu sistem ve Silivri Belediyesi’nde incelenen mimari projeleri ile blok, kat, konum ve alan olarak uyumludur. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtlarının tamamı Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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

TKGM Portal Sisteminde 01.12.2025 tarihinde Tapu Kaydı bilgileri incelenmiştir.

Taşınmaz 03.09.2025 tarih ve 43801 yevmiye numaralı “Kat İrtifakı Tesisi” işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyeti olacak şekilde tescil edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 01.12.2025 tarihinde Web Tapu Sistemi’nden alınmış TAKBİS Belgeleri üzerinden incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde;

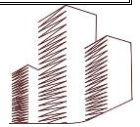
Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı: 31/07/2025 (03.09.2025 tarih, 43801 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Şerhler Hanesinde:

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 tL bedelle 99 yıl müddetle TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır.) (13.06.2019 tarih, 15074 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Konu taşınmazlara ait tapu kayıtlarının tamamı Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-12-2025-14:26



Kayıd Oluşturan: BETÜL ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	3916/3
Taşınmaz Kimlik No:	136639253	AT Yüzölçümü(m2):	98146.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D32/1. KAT//12
Cilt/Sayfa No:	17/1944	Arsa Pay/Payda:	473/297744
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 31/07/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Silivri - 03-09-2025 15:12 - 43801	
Beyan	Yönetim Planı : 31/07/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Silivri - 03-09-2025 15:12 - 43801	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
897015473	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtıfaki Tesis 03-09-2025 43801	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

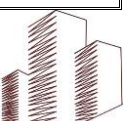
Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 tL bedelle 99 yıl müddetle TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır)	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Silivri - 13-06-2019 14:13 - 15074	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Xd08T0YwQjU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir Taşınmazlar Silivri Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu parsel 02.10.2001 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Ortaköy Merkez Revizyon Uygulama İmar Planına göre; "Yerleşik Konut" alanında kalmakta olup, TAKS: 0.15 KAKS: 0.30 Hmaks: 6,50 m (2 Kat) yapılaşma koşullarına sahiptir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Herhangi bir terki bulunmadığı beyan edilen parsel, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. (Revizyon çalışmalarına istinaden değişiklik olabilir.)



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

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

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

Değerleme konusu parselin kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar halihazırda Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi portföyü mülkiyetinde yer almaktadır.

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,

(c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” bendi, bilinmektedir. Konu taşınmazın takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri engellemekle beraber ipotek bulunmakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda “Bina” başlığı altında GYO portföyüne alınmasında/satışında engel bulunmamaktadır.

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

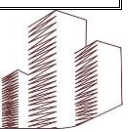
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İmar kanunun 26. Maddesine istinaden yapı denetimi Kesit Yapı Denetim LTD. ŞTİ. teknik personeline üstlenilmiştir.

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 taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün niteliği “Arsa” olup, tüm bağımsız bölümler “Mesken” nitelikteledir. Değerleme, bu vasıflara yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

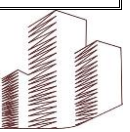
Değerleme konusu parseller üzerindeki taşınmazlar üzerinde herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.



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

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Silivri İlçesi, Ortaköy Mahallesi'nde 3916 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı 98.146,22 m² yüzölçümlü ana gayrimenkul niteliği "ARSA" ve bağımsız bölüm niteliği "MESKEN" nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlar yaklaşık olarak 41.115200 derece enlem ve 28.366800 derece boylam koordinatlarında yer almakta olup, Yerleşik Konut lejantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmazlara benzer şekilde yapılaşma bulunmamakta olup, seyrek halde müstakil villalar ve azda olsa ticaret alanları mevcuttur. Bölge şehre yakın konumda bulunmaması sebebiyle ticari kabiliyet seviyesi düşüktür. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamakta olup, toplu taşıma ile ulaşım kısıtlıdır.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

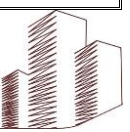
2024 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticarete belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme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

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

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

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

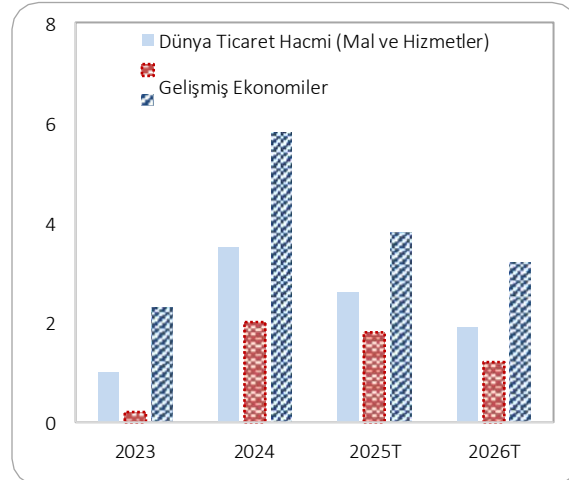
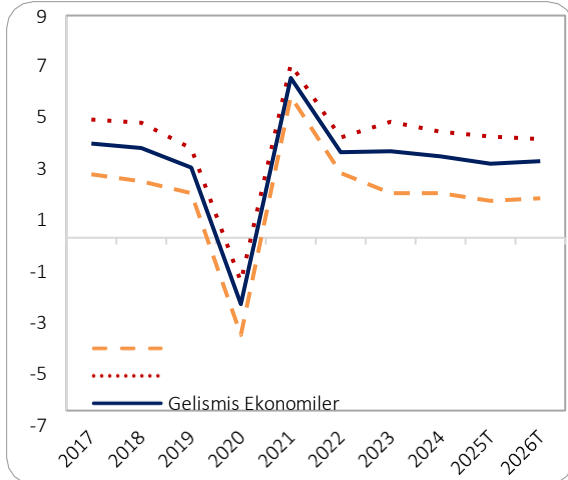
Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi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



gelişmiş ekonomilerin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 1,6 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında, Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve yüzde 0,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2026 yılında yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

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

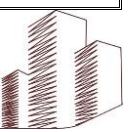
Enflasyon oranlarının birçok ekonomide hedef seviyelere yaklaşması ve bazı ülkelerde iktisadi faaliyette yavaşlamanın belirginleşmesi, küresel finansal koşullarda sınırlı bir gevşemeye zemin hazırlamıştır. Bununla birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler, özellikle büyük ekonomiler arasında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



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

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

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

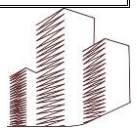


Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişim)

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

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

Grafik 2: Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi



1200	1200
1000	1000
Ticaret Politikası Belirsizlik Endeksi	Jeopolitik Risk Endeksi
800	800
600	600
400	400
200	200

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

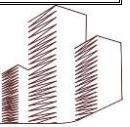
Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte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

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

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

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

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



uygulamalarının kararlılıkla devam etmesiyle birlikte özel tüketimin artış hızı azalmış ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmeyle dezenflasyon süreci desteklenmiştir. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2024 yılında küresel ve bölgesel ölçekte artan belirsizliklerle birlikte devam eden zayıf dış talep koşulları ve finansal sıkılaşmaya rağmen dayanıklılığını koruyarak yılın tamamında yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmiştir.

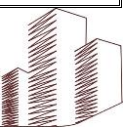
2024 yılında milli gelir iktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2024 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 0,2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

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

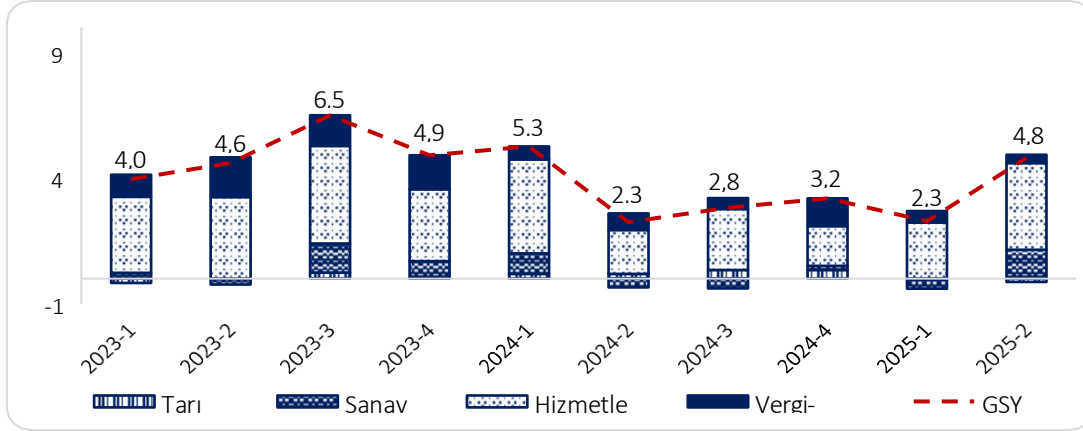
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotif olmaya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

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

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



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



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

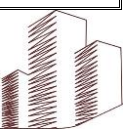
2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde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

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

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

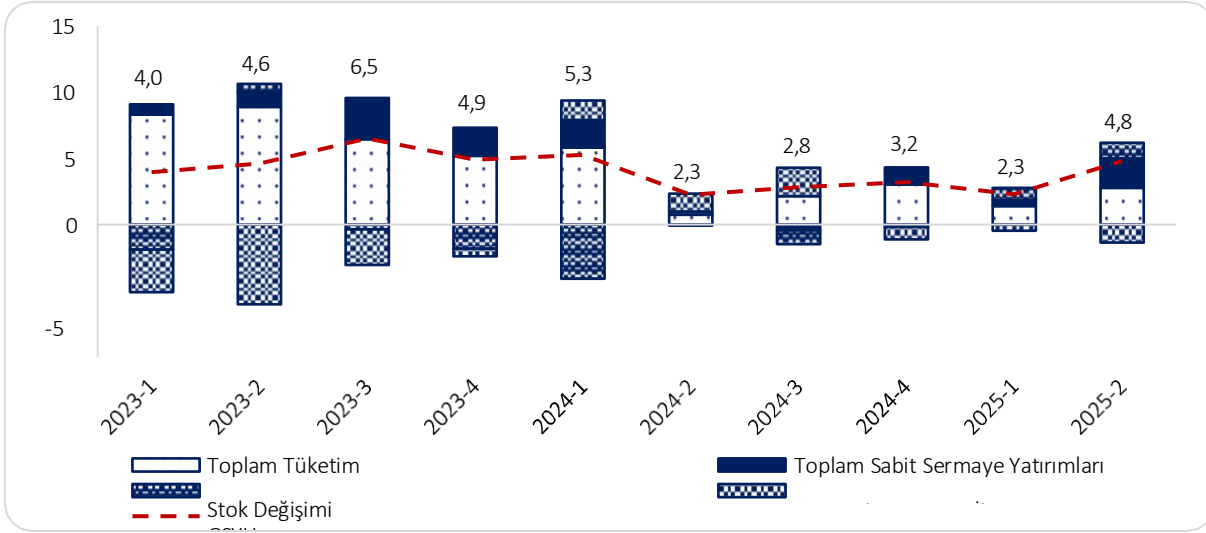
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir.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

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



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

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



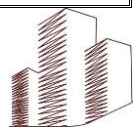
Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

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

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

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

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



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

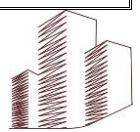
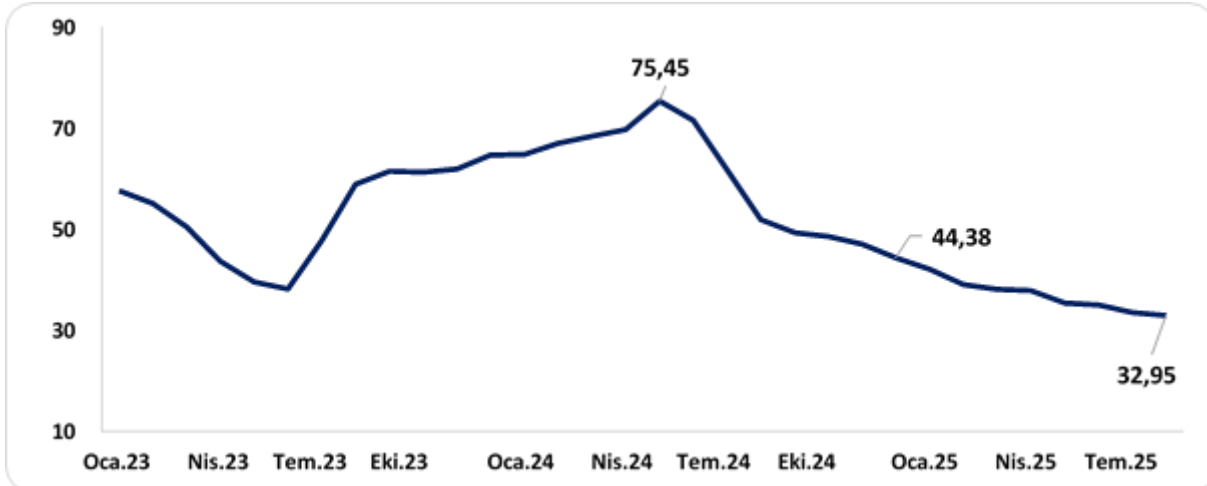
Parasal koşullardaki sıkışmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 bin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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

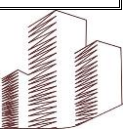
2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki artış da belirleyici olmuştur. 2025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

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

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

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

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



TL/YP kredi değişimleri arasındaki fark TL krediler lehine açılmaya başlamıştır. Ağustos ayı itibarıyla TL ticari kredi artışı yüzde 32,9 seviyesinde seyretmiştir. Tüketici kredilerinde, makroihtiyati tedbirlerin yanı sıra sıkı finansal koşulların etkisiyle yıl başından itibaren dengelenme süreci gözlenmiştir.

Bankacılık sektörünün takibe dönüşüm oranı, iktisadi faaliyetlerdeki dengelenmeye de bağlı olarak Temmuz 2025 tarihi itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7'den yüzde 2,2'ye yükselmiştir. Bu artışta, tüketici kredileri ve kredi kartlarının alacak bakiyesindeki yükseliş etkili olurken alt 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.

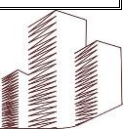
KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025 tarihi itibarıyla toplam KKM bakiyesi geçen yılın aynı dönemine kıyasla 47 milyar dolardan 9,7 milyar dolara gerilemiştir. TL dönüşümlü 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. BIST 100 Endeksinde ise yılın ilk çeyreğinde 11 bin seviyesine yaklaşılırken ilerleyen dönemlerde küresel piyasalarda yaşanan belirsizliklerin risk iştahını düşürmesine paralel olarak aşağı yönlü hareketler görülmüştür. Buna karşın enflasyonun ve faiz oranlarının gerileyeceği beklentisiyle Endekste tekrar 11 bin puan seviyelerinde yukarı yönlü seyir sürmektedir. Pay senedi piyasalarının arz tarafında ise firmaların özkaynak finansmanını yılın ilk iki ayında gerçekleştirdikleri gözlenmiştir. 2025 yılının ilk altı ayı itibarıyla yapılan 12 adet halka arzın toplam büyüklüğü 28,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

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



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

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

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

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

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

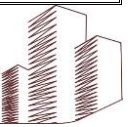
Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2018	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☒	Yok ☐
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Tuğla	
Su Deposu-Hid.	Şebeke	Çatı Tipi	Teras çatı	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;



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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Yerleşik Konut Alanı
Yapılaşma Yoğunluğu	: %100
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 2 Kat
Yapı Sınıfı	: 3/B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskân Belgesi	: Var
Yaşı	: 4
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Yeni yapı olması
- Trafik yoğunluğu çok düşük olması

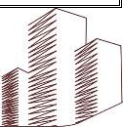
Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ulaşımın kısıtlı olması
- Ticari yapılaşma yoğunluğu düşük 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

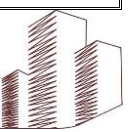
Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, bağımsız bölüme 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 “Gelir Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Ayrıca arsa değerinin tespitinde Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.



4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

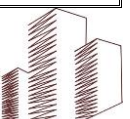
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Kiralık ve Satılık Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

KİRALIK MESKEN EMSALLER						
Emsal No	İlan Veren kişi	Açıklama	Satış Fiyatı (₺)	Pazarlık Fiyatı (₺)	Brüt Alan (m2)	Birim Fiyat (₺/ m2)
1	Ekinox Gayrimenkul	Konu taşınmazlara yakın bölgede site içerisinde yer alan 4+1, brüt 170 m ² alanlı olarak beyan edilen, brüt 150 m ² alanlı olduğu düşünülen villa 52.000,-₺ bedelle kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	52.000,00 ₺/Ay	50.000,00 ₺/Ay	150,00 m ²	333,33 ₺/Ay/m ²
	0545 446 30 08					
2	Platin Karma	Konu taşınmazlara yakın bölgede yer alan 5+1, brüt 200 m ² alanlı olarak beyan edilen, brüt 160 m ² alanlı olduğu düşünülen villa 52.000,-₺ bedelle kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	52.000,00 ₺/Ay	50.000,00 ₺/Ay	160,00 m ²	312,50 ₺/Ay/m ²
	0533 442 17 81					
3	Efe Gayrimenkul	Konu taşınmazlara yakın bölgede site içerisinde yer alan, 6+1, brüt 290 m ² alanlı olarak beyan edilen, brüt 240 m ² alanlı olduğu düşünülen villa 92.000,-₺ bedelle kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	92.000,00 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay	240,00 m ²	375,00 ₺/Ay/m ²
	0536 832 46 42					
4	Ekinox Gayrimenkul	Konu taşınmazlara yakın bölgede site içerisinde yer alan 8+1, brüt 200 m ² alanlı olarak beyan edilen, brüt 180 m ² alanlı olduğu düşünülen villa 75.000,-₺ bedelle kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	75.000,00 ₺/Ay	72.500,00 ₺/Ay	180,00 m ²	402,78 ₺/Ay/m ²
	0545 446 30 08					
5	Fatih Gayrimenkul	Konu taşınmazlara yakın bölgede site içinde yer alan 4+1, brüt 250 m ² alanlı olarak beyan edilen, brüt 200 m ² alanlı olduğu düşünülen villa 65.000,-₺ bedelle kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	65.000,00 ₺/Ay	62.500,00 ₺/Ay	200,00 m ²	312,50 ₺/Ay/m ²
	0532 353 16 06					
6	Sarihan Emlak	Konu taşınmazlara yakın bölgede yer alan 5+1, brüt 520 m ² alanlı olarak beyan edilen, brüt 450 m ² alanlı olduğu düşünülen villa 90.000,-₺ bedelle kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	90.000,00 ₺/Ay	88.000,00 ₺/Ay	400,00 m ²	220,00 ₺/Ay/m ²
	0533 133 69 69					
7	Klas Emlak Gayrimenkul	Konu taşınmazlara yakın bölgede site içerisinde yer alan 7+1, brüt 350 m ² alanlı olarak beyan edilen, brüt 310 m ² alanlı olduğu düşünülen villa 87.500,-₺ bedelle kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	87.500,00 ₺/Ay	85.000,00 ₺/Ay	310,00 m ²	274,19 ₺/Ay/m ²
	0533 434 85 44					

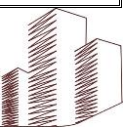
KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU							
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Ekinox Gayrimenkul	Platin Karma	Efe Gayrimenkul	Ekinox Gayrimenkul	Fatih Gayrimenkul	Sarihan Emlak	Klas Emlak Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0545 446 30 08	0533 442 17 81	0536 832 46 42	0545 446 30 08	0532 353 16 06	0533 133 69 69	0533 434 85 44
DAİRE TİPİ	4+1	5+1	6+1	8+1	4+1	5+1	7+1
SATIŞ FİYATI (₺)	52.000,00 ₺/Ay	52.000,00 ₺/Ay	92.000,00 ₺/Ay	75.000,00 ₺/Ay	65.000,00 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay	87.500,00 ₺/Ay
PAZARLIK ORANI	4,00%	4,00%	2,22%	3,45%	4,00%	2,27%	2,94%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	50.000,00 ₺/Ay	50.000,00 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay	72.500,00 ₺/Ay	62.500,00 ₺/Ay	88.000,00 ₺/Ay	85.000,00 ₺/Ay
BRÜT ALAN (m ²)	150,00 m ²	160,00 m ²	240,00 m ²	180,00 m ²	200,00 m ²	400,00 m ²	310,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/ m ²)	333,33 ₺/Ay/m ²	312,50 ₺/Ay/m ²	375,00 ₺/Ay/m ²	402,78 ₺/Ay/m ²	312,50 ₺/Ay/m ²	220,00 ₺/Ay/m ²	274,19 ₺/Ay/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT



KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	SOKAK	SOKAK	SOKAK	SOKAK	SOKAK	SOKAK	SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	20%	20%	15%	15%	15%	20%	20%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	40%	40%	35%	35%	35%	40%	40%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	466,67 ₺/Ay/m ²	437,50 ₺/Ay/m ²	506,25 ₺/Ay/m ²	543,75 ₺/Ay/m ²	421,88 ₺/Ay/m ²	308,00 ₺/Ay/m ²	383,87 ₺/Ay/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	438,27 ₺/Ay/m ²						
YUVARLATILMIŞ (₺/m ²)	438,00 ₺/Ay/m ²						

KONUT EMSAL TABLOSU							
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	İSTENEN FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT	
1	Sahibinden	Konu taşınmazlara yakın bölgede site içerisinde yer alan 3+1, brüt 245 m ² alanlı olarak beyan edilen, brüt 210 m ² alanlı olduğu düşünülen 420 m ² arsa içerisinde villa 16.500.000,-₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	16.500.000,00 ₺	15.500.000,00 ₺	210,00 m ²	73.809,52 ₺/m ²	
	0534 916 31 40						
2	Remax Hedef	Konu taşınmazlara yakın bölgede site içerisinde yer alan 3+1, brüt 340 m ² alanlı olarak beyan edilen, brüt 325 m ² alanlı olduğu düşünülen 820 m ² arsa içerisinde villa 21.500.000,-₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	21.500.000,00 ₺	19.750.000,00 ₺	325,00 m ²	60.769,23 ₺/m ²	
	0532 176 86 76						
3	Trend Gayrimenkul	Konu taşınmazlara yakın bölgede site içerisinde yer alan 6+2, brüt 235 m ² alanlı olarak beyan edilen, brüt 215 m ² alanlı olduğu düşünülen 500 m ² arsa içerisinde villa 15.900.000,-₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	15.900.000,00 ₺	14.500.000,00 ₺	215,00 m ²	67.441,86 ₺/m ²	
	0545 113 12 34						
4	Remax Detay	Konu taşınmazlara yakın bölgede site içerisinde yer alan 5+1, brüt 550 m ² alanlı olarak beyan edilen, brüt 515 m ² alanlı olduğu düşünülen 1.425 m ² arsa içerisinde villa 42.000.000,-₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	42.000.000,00 ₺	40.000.000,00 ₺	515,00 m ²	77.669,90 ₺/m ²	
	0532 248 41 06						
5	Turyap Metrokent	Konu taşınmazlara yakın bölgede site içerisinde yer alan 7+1, brüt 486 m ² alanlı olarak beyan edilen, brüt 465 m ² alanlı olduğu düşünülen 1.000 m ² arsa içerisinde villa 41.500.000,-₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	41.500.000,00 ₺	39.500.000,00 ₺	465,00 m ²	84.946,24 ₺/m ²	
	0533 205 67 46						
6	Hal İnşaat Emlak	Konu taşınmazlara yakın bölgede site içerisinde yer alan 5+1, brüt 350 m ² alanlı olarak beyan edilen, brüt 325 m ² alanlı olduğu düşünülen 700 m ² arsa içerisinde villa 19.990.000,-₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	19.990.000,00 ₺	19.000.000,00 ₺	325,00 m ²	58.461,54 ₺/m ²	
	0530 028 59 69						
7	Goldhouse Gayrimenkul	Konu taşınmazlara yakın bölgede site içerisinde yer alan 5+1, brüt 280 m ² alanlı olarak beyan edilen, brüt 250 m ² alanlı olduğu düşünülen 680 m ² arsa içerisinde villa 20.000.000,-₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	20.000.000,00 ₺	19.000.000,00 ₺	250,00 m ²	76.000,00 ₺/m ²	
	0532 615 73 36						

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU							
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Sahibinden	Remax Hedef	Trend Gayrimenkul	Remax Detay	Turyap Metrokent	Hal İnşaat Emlak	Goldhouse Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0534 916 31 40	0532 176 86 76	0545 113 12 34	0532 248 41 06	0533 205 67 46	0530 028 59 69	0532 615 73 36
DAİRE TİPİ	3+1	3+1	6+2	5+1	7+1	5+1	5+1
SATIŞ FİYATI (₺)	16.500.000,00 ₺	21.500.000,00 ₺	15.900.000,00 ₺	42.000.000,00 ₺	41.500.000,00 ₺	19.990.000,00 ₺	20.000.000,00 ₺
PAZARLIK ORANI	6,45%	8,86%	9,66%	5,00%	5,06%	5,21%	5,26%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	15.500.000,00 ₺	19.750.000,00 ₺	14.500.000,00 ₺	40.000.000,00 ₺	39.500.000,00 ₺	19.000.000,00 ₺	19.000.000,00 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	210,00 m ²	325,00 m ²	215,00 m ²	515,00 m ²	465,00 m ²	325,00 m ²	250,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	73.809,52 ₺/m ²	60.769,23 ₺/m ²	67.441,86 ₺/m ²	77.669,90 ₺/m ²	84.946,24 ₺/m ²	58.461,54 ₺/m ²	76.000,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA
KAT DÜZELTMESİ	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
KONUM DURUMU	SOKAK	SOKAK	SOKAK	SOKAK	SOKAK	SOKAK	SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%



DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	59.047,62 ₺/Ay/m ²	48.615,38 ₺/Ay/m ²	53.953,49 ₺/Ay/m ²	62.135,92 ₺/Ay/m ²	67.956,99 ₺/Ay/m ²	46.769,23 ₺/Ay/m ²	60.800,00 ₺/Ay/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	57.039,80 ₺/m ²						
YUVARLATILMIŞ (₺/m²)	57.040,00 ₺/m ²						

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

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazların toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan "kapitalizasyon oranı" na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Gelir yöntemine göre taşınmazların değeri hesaplanırken kiralanabilir alan üzerinden taşınmazların toplam kirası hesaplanıp, taşınmazların toplam aylık kirası üzerinden toplam değere ulaşılmıştır.

Gelir yöntemine göre taşınmazların toplam değeri;

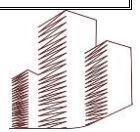
Kira birim fiyat farklılığında;

- Tipleri ve büyüklükleri,
- Sahip oldukları manzara,
- Bulundukları blok konumları,
- Bulundukları kat,
- Ünite niteliği,
- Cephe sayıları ve yönleri,
- Konum,

Özellikleri dikkate alınarak, pazar araştırması ile belirlenen taban kira değerleri üzerinden şerefiyeli kira değerleri hesaplanmıştır.

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 ve ruhsatları onaylı, kat irtifakı kurulmuş yapılar olması sebebiyle Proje Geliştirme çalışması yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

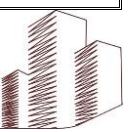
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın hâlihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır. Bağımsız bölüm değerleri Rapor 'un 6.2 'inci bölümünde gösterilmiştir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

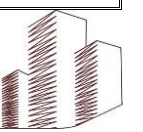


Bölüm 5

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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

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

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 gayrimenkuller ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

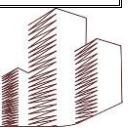
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı ile İlgili Görüş

Taşınmaz halihazırda Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi portföyü mülkiyetinde yer almaktadır.

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,

(c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” bendi bilinmektedir. Konu taşınmazın takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri engellemekle beraber ipotek bulunmakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda “Bina” başlığı altında GYO portföyüne alınmasında/satışında engel bulunmamaktadır.

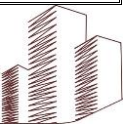


Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin 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**

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parselde önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır. 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, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda kiralamaya konu olmuş/kiralık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

TOPLAM DEĞER		
TOPLAM BB SAYISI	TOPLAM ALAN	TOPLAM KDV HARIÇ DEĞER
304	12.328 m ²	695.105.000,00 ₺

TOPLAM KİRA DEĞER			
TOPLAM BB SAYISI	TOPLAM ALAN	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ
304	12.328 m ²	5.395.000,00 ₺/Ay	64.744.680,00 ₺/Yıl

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

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. 30 Ocak 2021 tarih ve 31380 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 3470 sayılı Cumhurbaşkanî Kararı ile kentsel dönüşüm inşaat işlerinde KDV oranı %1 olduğu bilinmektedir.

Taşınmazlara ilişkin CAP Rate, yıllık kira gelirinin taşınmaz değerine oranlanması suretiyle hesaplanmıştır. Taşınmazların kira gelirlerindeki farklılıklar nedeniyle oranlar arasında kısmi farklılıklar bulunsa da CAP Rate değerlerinin birbirine oldukça yakın olduğu görülmüştür. Tablo ekte yer almaktadır.

PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER (₺)	USD (\$)	EURO (€)
Taşınmazların KDV Hariç Mevcut Durum Değeri	695.105.000,00 ₺	16.242.972,18 \$	13.866.988,78 €
Taşınmazların KDV Dahil Mevcut Durum Değeri	702.056.050,00 ₺	16.405.401,90 \$	14.005.658,67 €
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	5.395.390,00 ₺	126.077,60 \$	107.635,27 €
Merkez bankasının 19.12.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki efektif satış verileri esas alınmıştır.		42,7942 ₺	50,1266 €

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 22.12.2025 tarihinde 114 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Murat DİKİCİ Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408701)	Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---	--

