

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ, KAHRAMANKAZAN İLÇESİ,
ORHANIYE MAHALLESİ,
ARSA NİTELİKLİ
2691 ADA, 12 PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	19.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	19.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.11.2025
RAPOR TARİHİ	24.11.2025
RAPOR NO	RYGYO-2511043
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	ORHANIYE MAHALLESİ, 2065. CADDE, 2691 ADA, 12 PARSEL, KAHRAMANKAZAN/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - Tapu Sureti
Ek 4 - İmar Durumu (kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2691 ada 12 parselin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü Yenimahalle / Ankara

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2691 ada 12 parselin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için YGMT-2511043 referans kodlu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan hazırlanmış olan rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2691 ADA 12 PARSEL		
İli	:	ANKARA
İlçesi	:	KAHRAMANKAZAN
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ORHANIYE (İ)
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	-
Ada No	:	2691
Parsel No	:	12
Alanı	:	11.397,00 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	
Sahibi	:	LİSTE
Yevmiye No	:	LİSTE
Cilt No	:	9
Sayfa No	:	832
Tapu Tarihi	:	LİSTE

MALİK	HİSSE ORANI	HİSSE M ²	TARİH	YEVMIYE
HAYRIYE ARSLAN	247 / 11397	247,00	11.09.2009	6020
YÜCEL LAÇİN	153 / 11397	153,00	11.09.2009	6020
FİRDEVS ÇİDEM	124 / 11397	124,00	11.09.2009	6020
FİRDEVS SEYHAN	403 / 11397	403,00	11.09.2009	6020
ATİKE KÖSTEN	129 / 11397	129,00	11.09.2009	6020
ATİYE ALTINTAŞ	344 / 11397	344,00	11.09.2009	6020
CENGİZ DİKMENDAĞI	262 / 11397	262,00	11.09.2009	6020
AYHAN YAVUZ	490 / 11397	490,00	11.09.2009	6020
VEDAT ALİ YAVUZ	776 / 11397	776,00	11.09.2009	6020
MUTLU MİRDİN	76 / 11397	76,00	11.09.2009	6020
REYHAN DAVARCI	285 / 11397	285,00	11.09.2009	6020
İMRAN AYDIN	285 / 11397	285,00	11.09.2009	6020
OKTAY YILDIZ	133 / 3799	399,00	20.11.2009	7255
YAŞAR DEMİREL	1525 / 34191	508,33	21.02.2012	889
ÖZGÜR DÜZGÜN	520 / 11397	520,00	24.05.2012	2890
ELİF HANDE YILMAZ	60 / 3799	180,00	13.07.2012	3918
HANİFE YALABIK	1 / 34191	0,33	9.04.2013	2420
ÜMİT ODABAŞ	92 / 3799	276,00	10.10.2013	6773
SÜLEYMAN AKYOL	8 / 3799	24,00	30.05.2014	4021
FAYSAL EKİN	1061 / 11397	1.061,00	12.11.2014	8833
MUSTAFA ÇİFTÇİ	28 / 3799	84,00	15.04.2015	3528
HANIM ERTÜRK	60 / 3799	180,00	2.07.2015	6112
MURAT KEMERPINAR	426 / 11397	426,00	5.08.2015	6960
MEHMET AYDOĞAN	410 / 11397	410,00	2.02.2017	1090
SEYHAN KUTLU	671 / 11397	671,00	13.09.2018	8514
FATİH AYDOĞAN	347 / 341910	11,57	17.07.2019	6819
MEVLÜT DOĞAN	13853 / 341910	461,77	2.06.2021	9296
MEHMET ACAR	998 / 11397	998,00	6.04.2022	6964
ALİ FURKAN KILIÇ	14 / 393	406,00	7.03.2023	5390
CEYHAN ÖZEN	12 / 3799	36,00	13.05.2024	10852
OĞUZHAN ÖZEN	18 / 3799	54,00	13.05.2024	10852
LÜTFİYE ASLIHAN	18 / 3799	54,00	13.05.2024	10852
NALAN FEYZA BİR	177 / 7598	265,50	25.04.2025	43344
MUSTAFA MEHTİ ATLI	177 / 7598	265,50	25.04.2025	43344
HALİL ATİLLA ATLI	177 / 7598	265,50	25.04.2025	43344
FIKRET ATLI	177 / 7598	265,50	25.04.2025	43344

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 17.11.2025 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

*** (Ayhan Yavuz, Vedat Ali Yavuz, İmran Aydın, Hanım Ertürk, Ceyhan Özen, Nalan Feyza Bir ve Mustafa Mehti Atlı Hisseleri üzerinde)**

-Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

*** (Vedat Ali Yavuz Hissesi üzerinde)**

-Diğer (Konusu: BİZZAT GELMEDİKÇE İŞLEM YAPILAMAZ) Tarih: - Sayı: - (04.07.2022 tarih, 13187 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

*** (Yücel Laçın Hissesi üzerinde)**

-İcrai Haciz : 6.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA nin 27/11/2008 tarih 2008/11134 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : -) (27.11.2008 tarih, 7010 yevmiye)
-İcrai Haciz : ANKARA 5.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 15/12/2008 tarih 2008/16838 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : -) (16.12.2008 tarih, 7217 yevmiye)
-İcrai Haciz : ANKARA 16.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/12/2008 tarih 2008/12829 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : -) (29.12.2008 tarih, 7571 yevmiye)
-İcrai Haciz : ANKARA 3.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/03/2009 tarih 2009/2456 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : -) (06.03.2009 tarih, 1876 yevmiye)
-İcrai Haciz : ANKARA 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 12/03/2009 tarih 2009/2422 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : -) (19.03.2009 tarih, 2183 yevmiye)

-İcrai Haciz : ANKARA 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/03/2009 tarih 2009/2423 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : -) (19.03.2009 tarih, 2186 yevmiye)
-İcrai Haciz : ANKARA 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 19/03/2009 tarih 2009/2419 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : -) (19.03.2009 tarih, 2187 yevmiye)
-İcrai Haciz : ANKARA 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/03/2009 tarih 2009/2424 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : -) (19.03.2009 tarih, 2193 yevmiye)
-İcrai Haciz : KONYA EREĞLİ 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 07/04/2009 tarih 2009/1021 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : -) (13.04.2009 tarih, 2794 yevmiye)
-İcrai Haciz : ANKARA 18. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/01/2010 tarih 2009/13873 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 135.278 TL . (Alacaklı : ÖZGÜR DELİBAŞ) (14.01.2010 tarih, 206 yevmiye)
-İcrai Haciz : ANKARA 18. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/01/2010 tarih 2009/13872 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 135.278 TL . (Alacaklı : ÖZGÜR DELİBAŞ) (14.01.2010 tarih, 207 yevmiye)

-İcrai Haciz : ANKARA 6.İCRA DAİRESİ nin 07/01/2011 tarih 2008/11134 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 182.263 TL bedel ile Alacaklı : sami koç lehine haciz işlenmiştir. (10.01.2011 tarih, 227 yevmiye)
-İcrai Haciz : ANKARA 28. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/02/2011 tarih 2008/14189 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66.202,83 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir. (01.03.2011 tarih, 1271 yevmiye)
-İcrai Haciz : ANKARA 28. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/05/2011 tarih 2008/14193 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 67.062,70 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (17.08.2011 tarih, 4741 yevmiye)
-İcrai Haciz : İSTANBUL 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 08/08/2011 tarih 2011/7672 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 268.422,17 TL bedel ile Alacaklı : BAŞTAŞ BAŞKENT ÇİMENTO SANAYİ VE TİCARET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (21.09.2011 tarih, 5290 yevmiye)
-İcrai Haciz : ANKARA 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2009/2456 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : AV. FATİH AVCI lehine haciz işlenmiştir. (24.05.2012 tarih, 2891 yevmiye)

-İcrai Haciz : ANKARA 3.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/07/2013 tarih 2009/2456 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : ING BANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (02.08.2013 tarih, 5213 yevmiye)
-Kamu Haczi : RÜZGARLI SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 13/11/2013 tarih 2006/15001 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 371000 TL (Alacaklı : RÜZGARLI SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ) (29.11.2013 tarih, 8086 yevmiye)
-İcrai Haciz : ANKARA 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/10/2017 tarih 2017/19867 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8639.12 TL bedel ile Alacaklı : HAYAT VARLIK YÖNETİM A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (15.11.2017 tarih, 10714 yevmiye)
-İcrai Haciz : ANKARA 28. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/03/2018 tarih 2018/2614 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 67062.70 TL bedel ile Alacaklı : HAYAT VARLIK YÖNETİM A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (21.03.2018 tarih, 2920 yevmiye)
-İcrai Haciz : Ankara 17. İcra Dairesi nin 10/10/2020 tarih 2015/19597 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22593.61 TL bedel ile Alacaklı : Balmak Gıd.Tur.Müh.İnş.Taah.Em.Proj.Doğ.Nakl.Sa n Ve Tic Ltd Şti lehine haciz işlenmiştir. (12.10.2020 tarih, 12877 yevmiye)

-İcrai Haciz : Bandırma 1. İcra Dairesi nin 06/11/2020 tarih 2014/3966 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 38387.99 TL bedel ile Alacaklı : Marcam İnş.San. Ve Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir. (06.11.2020 tarih, 14384 yevmiye)
-İcrai Haciz : Ankara 17. İcra Dairesi nin 26/08/2021 tarih 2015/19597 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23514.15 TL bedel ile Alacaklı : Balmak Gıd.Tur.Müh.İnş.Taah.Em.Proj.Doğ.Nakl.Sa n Ve Tic Ltd Şti lehine haciz işlenmiştir. (30.08.2021 tarih, 14823 yevmiye)
-İcrai Haciz : Ankara 5. İcra Dairesi nin 14/09/2021 tarih 2013/16339 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 35977.31 TL bedel ile Alacaklı : İlsa Kimyevi Ve Makine San. Ürünleri İmalat Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (14.09.2021 tarih, 15786 yevmiye)
-İcrai Haciz : Ankara 5. İcra Dairesi nin 14/09/2022 tarih 2013/16339 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 38398.25 TL bedel ile Alacaklı : İlsa Kimyevi Ve Makine San. Ürünleri İmalat Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (15.09.2022 tarih, 17840 yevmiye)

-İcrai Haciz : Ankara 5. İcra Dairesi nin 22/09/2023 tarih 2013/16339 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 40932.87 TL bedel ile Alacaklı : İlsa Kimyevi Ve Makine San. Ürünleri İmalat Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (25.09.2023 tarih, 23258 yevmiye)
-İcrai Haciz : Ankara 7. Genel İcra Dairesi nin 25/09/2024 tarih 2023/28272 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47657.64 TL bedel ile Alacaklı : İlsa Kimyevi Ve Makine San. Ürünleri İmalat Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (25.09.2024 tarih, 21540 yevmiye)
-İcrai Haciz : Ankara 4. Genel İcra Dairesi nin 15/10/2024 tarih 2023/189532 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 234071.87 TL bedel ile Alacaklı : Dünya Varlık Yönetim Anonim Şirketi, Türkiye İş Bankası A.Ş. Yenimahalle Şubesi lehine haciz işlenmiştir. (15.10.2024 tarih, 23341 yevmiye)
-İcrai Haciz : Ankara 6. Genel İcra Dairesi nin 06/01/2025 tarih 2017/19867 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51275.93 TL bedel ile Alacaklı : Dünya Varlık Yönetim Anonim Şirketi, Dünya Varlık Yönetim Anonim Şirketi, Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (06.01.2025 tarih, 266 yevmiye)
-İcrai Haciz : Ankara 7. Genel İcra Dairesi nin 25/09/2025 tarih 2023/28272 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 56985.51 TL bedel ile Alacaklı : İlsa Kimyevi Ve Makine San. Ürünleri İmalat Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (25.09.2025 tarih, 23436 yevmiye)

*** (Firdevs Seyhan Hissesi üzerinde)**

-İ TEDBİR:18/07/2006 Y:3297 KAZAN ASLİYE HUKUK MAH 14/07/2006 GÜN 2006/207 SAYILI YAZISI (FİRDEVŞ SEYHAN) (18.07.2006 tarih, 3297 yevmiye)

*** (Ayhan Yavuz Hissesi üzerinde)**

-Kamu Haczi : Muratpaşa Belediye Başkanlığı nin 29/03/2024 tarih 142902 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 26000 TL (Alacaklı : Muratpaşa Belediye Başkanlığı) (29.03.2024 tarih, 7934 yevmiye)
-Kamu Haczi : ANKARA ULUCANLAR S.G.M. nin 18/04/2024 tarih 8b4dc3ed41e04ed587a53aef59ae9682 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 858800 TL (Alacaklı : SGK) (18.04.2024 tarih, 9105 yevmiye)

*** (Oktay Yıldız Hissesi Üzerinde)**

-İ TEDBİR:18/07/2006 Y:3275 KAZAN ASLİ HUK MAHK 14/07/2006 GÜN 2006/227 SY YZ (SADULLAH LEZGİ) (18.07.2006 tarih, 3275 yevmiye)

*** (Süleyman Akyol Hissesi Üzerinde)**

-İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 22/02/2024 tarih 2024/7225 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13112859.94 TL bedel ile Alacaklı : Sami Şimşek lehine haciz işlenmiştir. (22.02.2024 tarih, 4690 yevmiye)

-İcrai Haciz : Kahramankazan İcra Dairesi nin 28/08/2025 tarih 2024/1967 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 628267.16 TL bedel ile Alacaklı : Bildirici Gıda Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (28.08.2025 tarih, 20679 yevmiye)

-İcrai Haciz : Kahramankazan İcra Dairesi nin 29/09/2025 tarih 2024/1967 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 637307.10 TL bedel ile Alacaklı : Bildirici Gıda Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (29.09.2025 tarih, 23652 yevmiye)

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Yücel Laçın, Firdevs Seyhan, Ayhan Yavuz, Oktay Yıldız, Süleyman Akyol hisseleri üzerinde icrai haciz, kamu haczi, tedbir gibi şerhler bulunmakta olup bu hisselerin portföye alınmasına engel teşkil etmektedir. Diğer hisseler üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmaması nedeni ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde portföye alınabilecekleri kanaatine varılmıştır.

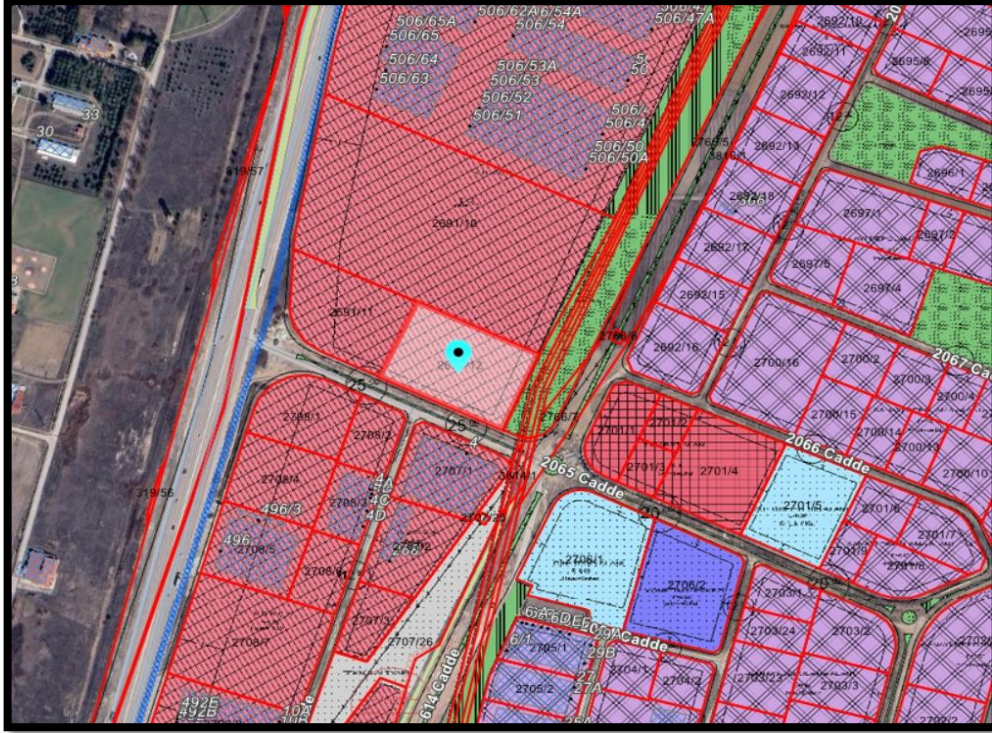
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemede değerlemesi yapılan taşınmazın üç yıllık dönemde alım satım yapılmadığı, intikal sebebi ile malik değişimlerinin bulunduğu tespit edilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kahramankazan Belediyesi'nden alınan imar durumuna göre 2691 Ada 12 Parsel; 18.06.2004 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında, Ayırık Nizam, EMSAL: 0,50, Hmax:15,50" biçimindedir.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Konu taşınmaz arsa nitelikli olup arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Konu taşınmaz arsa nitelikli olup arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye (i) Mahallesi, 11.397,00 m² yüzölçümlü, "Arsa" niteliğinde olan 2691 ada, 12 parseldir.



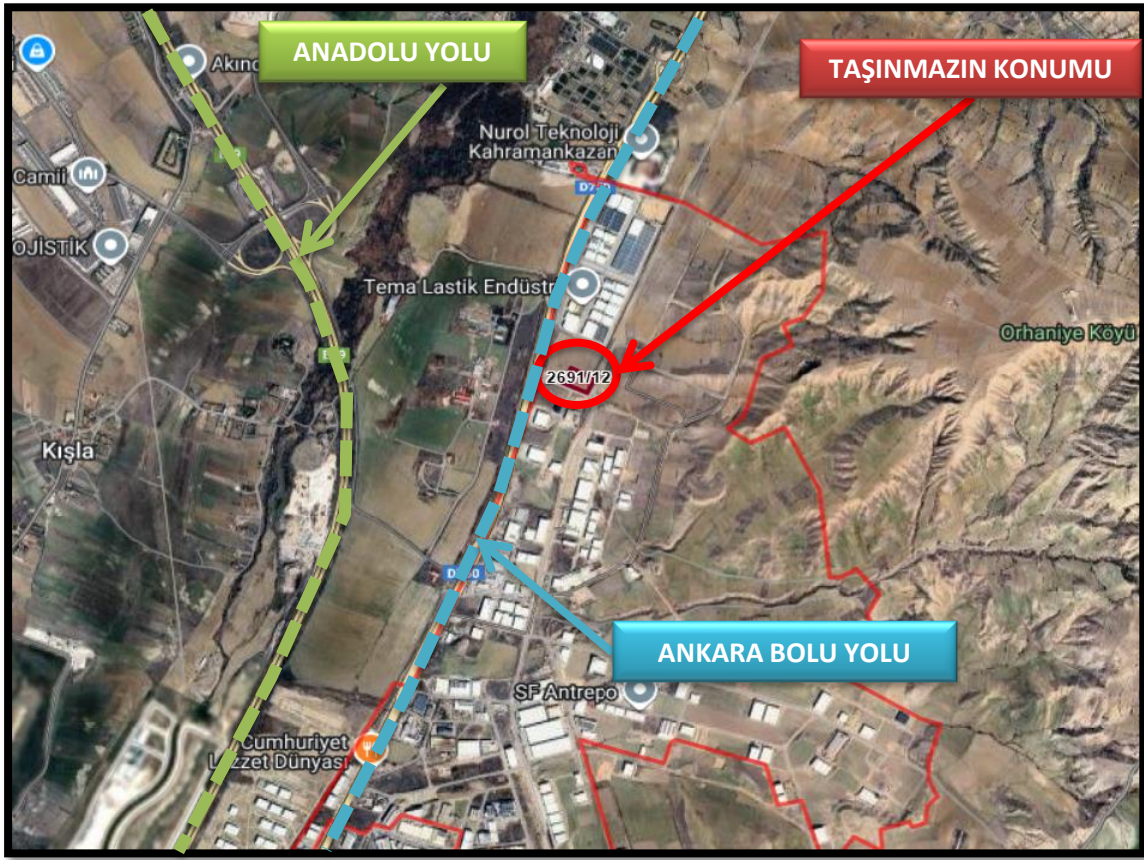
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge, genel itibarıyla ayırık nizamlı 1-2 katlı sanayi alanı tarzı yapılaşmaların mevcut olduğu bölge içerisinde yer almaktadır. Bölge; işyeri büyüklüklerine bağlı olarak, küçük ve orta ölçekli işletmeler tarafından küçük sanayi atölyeleri veya şirket merkezi amaçlı olarak talep görmektedir. Mahalle konum özellikleri, İstanbul Yolu'na yakın olması, Anadolu Otoyolu'na bağlantı kolaylığı, arsa ve arazi arzının yüksek olması sebepleriyle özellikle üst gelir grubu tarafından yatırım amaçlı talep görmektedir. Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede imar yolları açılmış olup altyapı ve ulaşım sorunu bulunmamaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaz, Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 2065. Cadde üzerinde yer alan 2691 ada 12 parseldir. Taşınmaz Ankara-Bolu Çevreyoluna yakın konumda yer almaktadır. Taşınmaz konum olarak; Ankara Bolu Yolu'na 100 m, Anadolu Otoyolu'na, Keresteciler Sanayi Sitesine ve Saray merkezine yakın mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 2065. Cadde üzerinde yer alan 11.397,00 m² yüzölçümlü 2691 ada 12 parseldir. Batı cephesinde güney cephesinde 2065. Cadde, doğu cephesinde 614. Cadde, batı ve kuzey cephesinde diğer parseller yer almaktadır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şemalı bir parseldir. 2065. Caddeye 131 metre cephelidir. Taşınmaz topografik olarak hafif eğimli bir alanda yer almaktadır. Parselin etrafını çevreleyen çit, tel örgü vb. bulunmamaktadır. Arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Konu taşınmaz arsa niteliklidir. Herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenslidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Genel olarak Karasal İklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Elmadağ Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İlçeleri Akyurt - Altındağ - Ayaş - Bala - Çankaya - Çubuk - Elmadağ - Etimesgut - Gölbaşı - Kalecik - Kazan - Keçiören - Mamak - Pursaklar - Sincan - Yenimahalle - Beypazarı - Çamlıdere - Evren - Güdül - Haymana - Kızılcahamam - Nallıhan - Polatlı - Şereflikoçhisardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.864.049 kişidir.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkiler, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvacılık pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyvalar yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzümdür.

4.1.2 - Kahramankazan İlçesi

Kazan ismini 1402 yılında yapılan Ankara Savaşı'nda yenilen Osmanlı ordularının ağırlıklarını burada bırakıp çekilmesinden sonra geride kalan devasa kazanlardan almıştır. Osmanlı Devleti savaş boyunca Kazan'ı aşevi olarak kullanmıştır. 15 Temmuz askerî darbe girişiminde ilçe olarak gösterdiği kahramanlıklar, ilçede o gecede 9 kişinin hayatını kaybetmesi ve darbecilere karşı direnç gösterilmesi dolayısıyla ilçenin ismi 25 Ekim 2016 tarihinde kabul edilen kanunla "Kahramankazan" olarak değiştirildi.

Kahramankazan ilçesinin kurulduğu bölge, bir yerleşim yeri olarak eski çağlardan günümüze kadar varlığını sürdürmüştür. Şu anda Kahramankazan, Ankara'nın 24 ilçesinden biri olarak idari yapı içerisinde yer almaktadır. Kahramankazan'ın 1987 yılında ilçe statüsüne kavuşması ciddi bir değişim ve gelişimi de beraberinde getirmiştir. Öyle ki, Kahramankazan'da yaşanan bu hızlı değişim, ilçenin tarihi, ekonomik ve coğrafi bakımdan birçok üniversite öğrencisi tarafından tez konusu olarak seçilmesine neden olmuştur.

Kahramankazan 23 Temmuz 2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı yasa ile Kahramankazan ilçe sınırları Büyükşehir belediye sınırları olarak ilan edilmiştir. Büyükşehir Belediye Meclisinin 13 Ağustos 2004 gün ve 531 sayılı kararı ile toplam 23 köy mahalleye dönüştürülerek Kahramankazan Belediyesine bağlanmıştır. 13 köy ise orman köyü statüsünde Büyükşehir Belediye sınırlarına dahil edilmiştir.

Böylelikle Kahramankazan, 1961 Yılında Bucak Merkezi, 6 Haziran 1971 de Belediye, 4 Temmuz 1987 İlçe, 23 Temmuz 2004 tarihinde Kahramankazan İlçesi Metropol İlçe olmuştur. Kahramankazan'ın 48 mahallesinin 11'i merkezde bulunmaktadır.

Kahramankazan, Ankara'nın kuzey batısında bulunan Akıncı Ovası üzerinde kurulmuştur. 1971'de belediyelik, 1987'de ilçe olmuştur. 47000 hektarlık yüzölçümü 13 köyü ve 30 mahallesi ile 62.060 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin en hızlı gelişen ilçeleri arasındadır.

Kahramankazan, Ankara'nın 46 km. kuzey batısında, Ankara-İstanbul Devlet Karayolu'nun üzerinde olup, otomobille yirmi dakika mesafededir. TEM otoyolu da ilçe sınırları içinden geçmektedir. Otobandan Kahramankazan'a TAİ ve Susuz kavşağından girişler bulunmaktadır. Bu yönden ilçenin, ülkemizin her yöresiyle ulaşım bağlantısı bulunmaktadır. Kahramankazan-Ankara arası ulaşım EGO Otobüs Dairesi Genel Müdürlüğü kontrolünde Özel Halk Otobüsleri (563-Kahramankazan) ile Büyükşehir Belediye Otobüsleri (501-Akıncı, 502-Kahramankazan) tarafından yürütülmektedir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

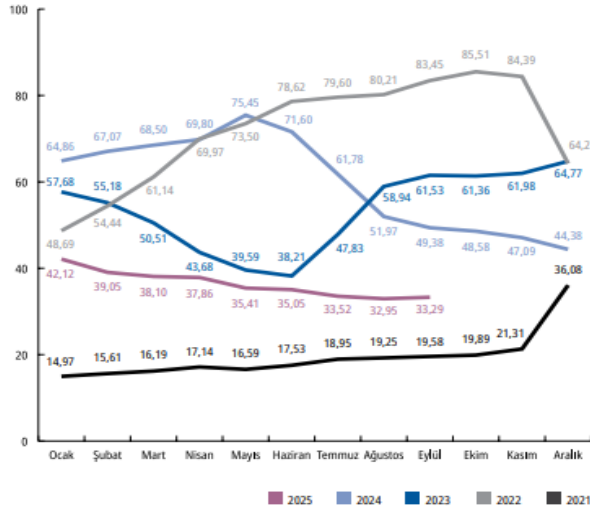
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerinin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK

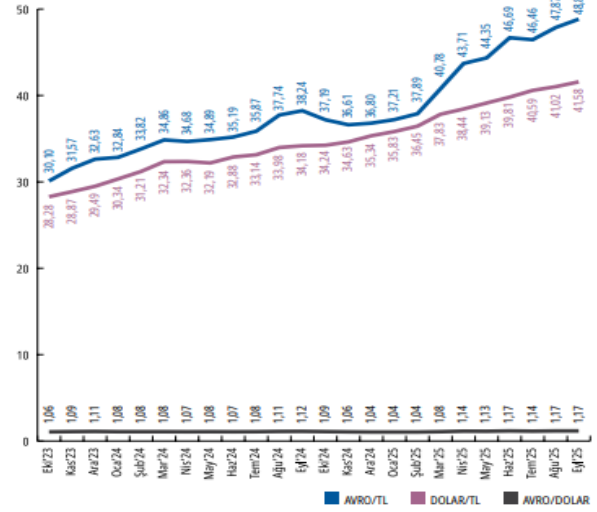
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

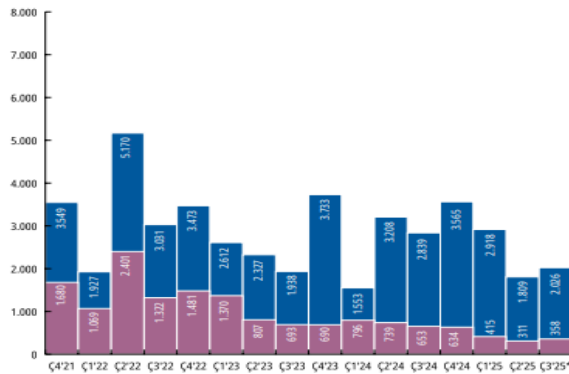
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

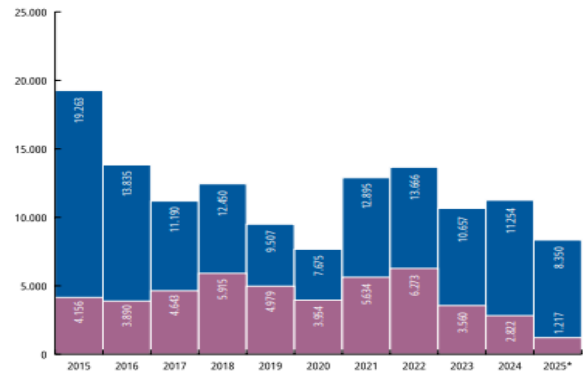
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz alımlarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

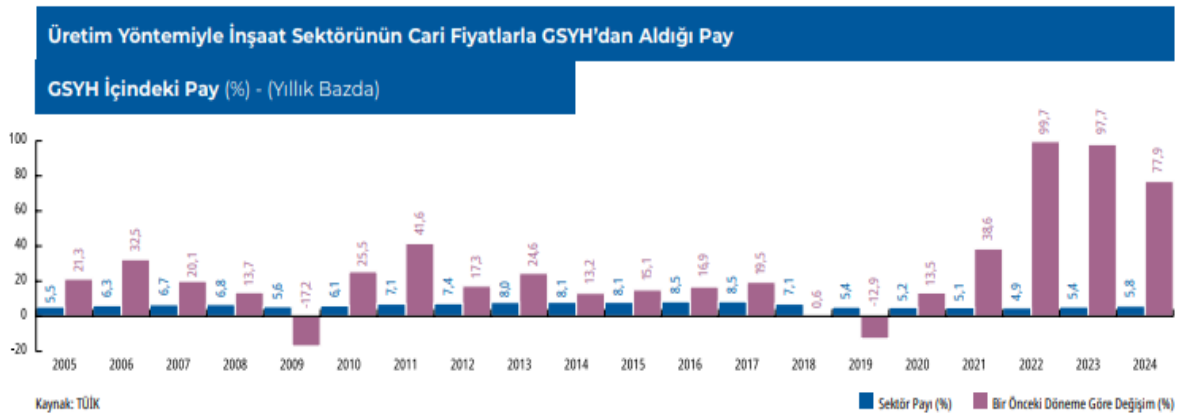
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

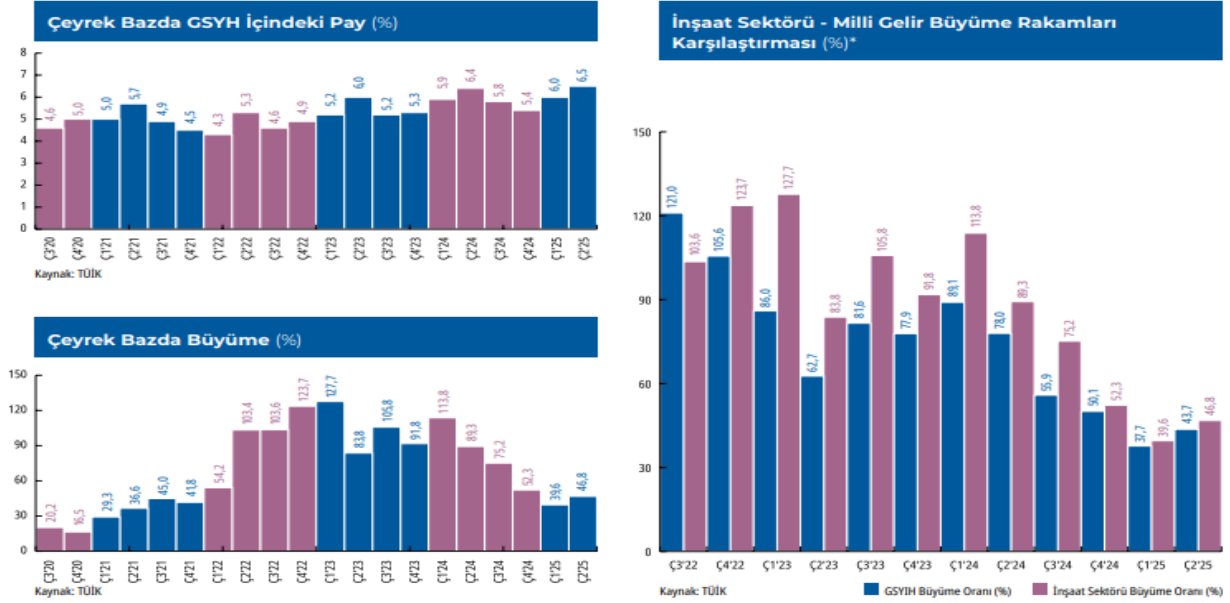
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Lojistik ve Sanayi Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

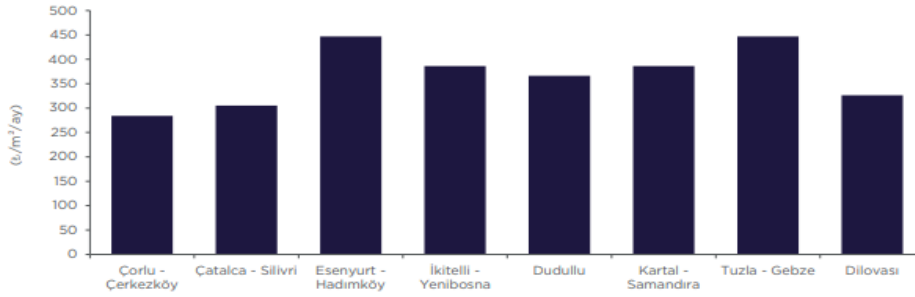
Üretim ve lojistik alanında 2025 3. çeyrekte yavaşlayan talep ve artan maliyet baskıları öne çıkmaktadır. Dünyada ihracat büyümesi %2'nin altında gerçekleşirken, kritik bileşenlerin özellikle Çin kaynaklı az bulunan ve kıymetli madenler ihracatında gerileme gözlenmiştir. Öte yandan, ABD'nin Çin'den gelen sanayi ürünlerine yönelik tarifeleri yeniden yükselmekte ve lojistik ağlarında alternatif üs arayışı ivme kazanmaktadır. Lojistik şirketlerinde birleşme-satın alma faaliyetlerinde daralma görülmekte, navlun ve kapasiteler açısından da kapasite fazlası riski doğmaktadır.

Ağustos 2025 döneminde ihracat ticaret hacmi, bir önceki yılın aynı ayına göre %1,2 gerileme göstererek ABD\$21,7 milyar olarak gerçekleşmiştir. Ocak – Ağustos 2025 döneminde ise ihracat hacmi, geçen yılın aynı dönemine kıyasla %4,3 oranında artışla toplam ABD\$178,1 milyar seviyesinde kaydedilmiştir. İthalat ticaret hacmi, Ağustos ayında yıllık %3,9 azalışla ABD\$25,9 milyar olarak gerçekleşirken, Ocak – Ağustos döneminde ise ithalat hacmi geçen yılın aynı dönemine göre %5,6 artışla ABD\$238 milyar seviyesine ulaşmıştır. Bu dönemde dış ticaret açığı %9,7 oranında arttı, ABD\$54,8 milyardan ABD\$60,1 milyara yükselmiştir. Eylül ayında Türkiye İmalat PMI değeri 46,7 seviyesine gerileyerek azalmaya devam etti. Mayıs Ağustos ayına kıyasla üretimde düşüş seyretmeye devam ederken, sanayi üretimindeki ivme kaybı net bir şekilde devam etmektedir. Buna karşılık, küresel imalat PMI ise Eylül ayında aylık bazda 2,7 puan artışla 50,3'ten 53,0 seviyesine yükselmiştir

Mevcut verilere göre, İstanbul ve çevresi A sınıfı depo kiralama faaliyetlerinde 2025 yılının üçüncü çeyreğinde 78.900 m² işlem gerçekleşerek yılın ilk üç çeyreğinde toplam 199.848 m² kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla işlem hacmi %4'lük bir artış yaşanmıştır. Yükselen inşaat ve işletme maliyetleri geliştirme faaliyetlerini yavaşlatırken, talep güçlü, arz sınırlı kalmış; bu durum İstanbul birincil kira değerlerinde dolar bazında %5'lik yıllık artışla sonuçlanmıştır.

Yılın üçüncü çeyreğinde kategori bazında önemli kiralama işlemleri lojistik ve yapı market sektörlerinde faaliyet gösteren firmalardan oluşmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde A sınıfı depolarda gerçekleşen büyük kiralama işlemleri arasında bir lojistik firması (54.889 m², İstanbul/Tuzla), yine bir lojistik firması (20.000 m², Kocaeli/Gebze) ve bir firmanın Avrasya OSB'de (5.000 m², Yalova/Çiftlikköy) gerçekleştirdiği işlemler yer almaktadır.

KUZAY MARMARA LOJİSTİK BÖLGELERİ BİRİNCİL KİRALAR



BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER	€	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	447	11.00	113	12.26	4.76	19.57
Ankara	264	6.50	67	7.25	0.00	18.77

BİRİNCİL LOJİSTİK GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÖR, %)	2023	2023	2024	10 YIL	
	1. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	8.50	8.50	8.50	9.25	8.50
Ankara	9.50	9.50	9.50	10.25	9.50

*Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

İnşaat maliyetlerinin yüksekliği ve yeni stok üretimindeki yavaşlama nedeniyle mevcut tesislere olan talep güçlü seyrini korumaktadır. Yeni inşaat arzı sınırlı kalırken, stok azlığı ve mevcut kiracının çıkmaması sebebiyle boşalan alanlarda kira beklentileri yüksek seyretmiştir. Bu nedenle lojistik şirketleri ve büyük hacimli lojistik kullanıcıları, İstanbul çevresinde daha düşük maliyetli, uzak lokasyonlara yönelmiştir.

Likidite sıkışıklığı ve finansman maliyetlerindeki artış, arsa fiyatlarında dolar bazında sınırlı düşümlere yol açmıştır. Piyasa genel olarak “alıcı lehine” (buyers’ market) bir yapıya geçmiş, buna rağmen güçlü finansal yapıya sahip eczacılık, gıda ve perakende sektörlerinden küçük ve orta ölçekli depo satın alımları gözlemlenmiştir

2025’in üçüncü çeyreğinde Türk tekstil sektörü, zayıf Avrupa talebi ve artan üretim maliyetleri nedeniyle baskı altında kalmıştır. Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıkta zorlanmakta; finansman sıkışıklığı ve yüksek işçilik maliyetleri özellikle orta ölçekli üreticileri konsolidasyona yöneltmektedir. Yeşim Tekstil, Şahinler Holding ve Eroğlu Holding (Colin’s) gibi firmalar, maliyet avantajı sağlamak amacıyla üretim faaliyetlerinin bir kısmını Mısır ve Kuzey Afrika’daki tesislerine kaydırmıştır. Bu eğilim, sektörün artan rekabet baskısı karşısında daha düşük maliyetli üretim merkezlerine yönelme sürecini hızlandırmaktadır. (Kaynak:TR International, Cushman & Wakefield)

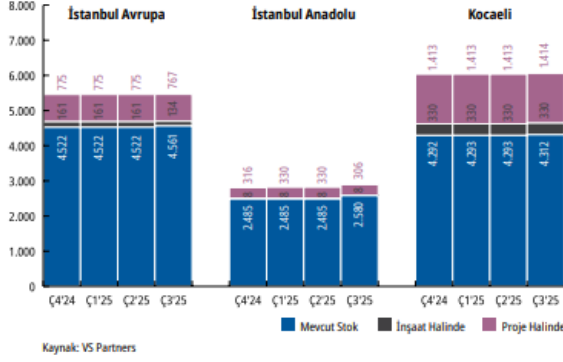
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11.4 milyon metrekare toplam depo stokunda 7.9 milyon metrekare ticari kullanım amaçlı lojistik arzı gerçekleşmiştir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 471.000 metrekare olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

Pazarda yüksek talep doğrultusunda gerçekleşen depo kiralama işlem hacmi 2025 üçüncü çeyrekte 114.000 metrekare olarak kayıt altına alınırken, yıl toplamında yaklaşık 170.000 metrekareye ulaşmıştır. Her ne kadar yılın üçüncü çeyreğinde önemli bir işlem hacmi gerçekleşse de yıl toplamında işlem hacmi geçen senenin aynı dönemine göre %16 oranında düşüş göstermiştir.

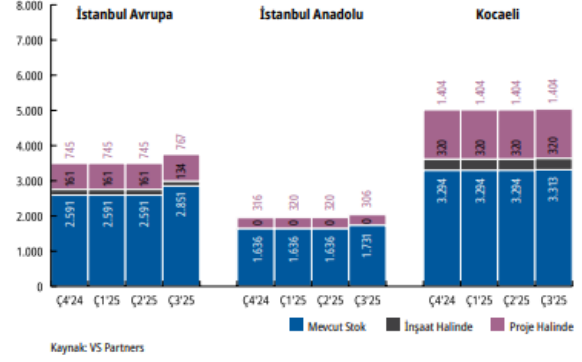
2025 üçüncü çeyrekte boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %1,9, İstanbul Asya pazarında %1,3 ve Kocaeli pazarında %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir. 2025 üçüncü çeyrekte lojistik depo birincil kiralari 11,25 ABD doları/metrekare /ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %15,4 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında artış göstererek 470 TL/metrekare/ay seviyesine yükselmiştir.

Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının mevcut arzın kısıtlı olması nedeniyle önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

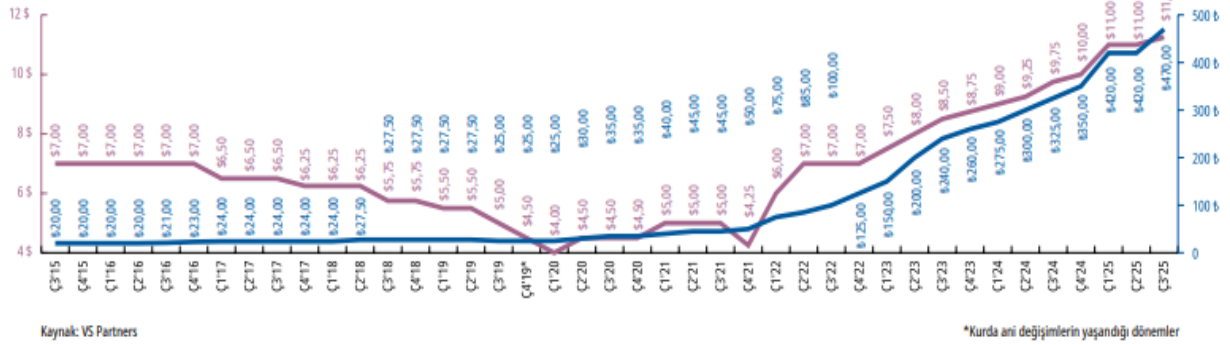
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



Birincil Kira



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede yer alması
- * Anayola ulaşımın rahat olması
- * 2 yola cephesinin bulunması
- * İmarlı alanda yer alması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazın niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması
- * Hisseli mülkiyete sahip olması

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
Taşınmazın değerinin tespitinde
- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 Nur Bayar Gayrimenkul

Tel 0 (532) 788 87 67

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2755 Ada 4 Parsel E:0,60, sanayi depolama alanı imarlı 5.986 m² yüzölçümüne sahip arsaya 55.000.000,00 TL istenilmektedir. Taşınmaz tek mülkiyete sahiptir. Konum olarak iç bölümde yer almaktadır.

SATILIK 5986 .-M² 55.000.000 .-TL 9.188 .-TL/M²

2 Prestij Emlak

Tel 0 (553) 372 17 00

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2707 Ada 5 Parsel E:0,50, KDKÇ alanı imarlı 4.500 m² yüzölçümüne sahip arsaya 66.900.000,00 TL istenilmektedir. Taşınmaz tek mülkiyete sahiptir.

SATILIK 4500 .-M² 66.900.000 .-TL 14.867 .-TL/M²

3 Minaris Emlak

Tel 0 (532) 564 18 91

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2707 Ada 10 Parsel E:0,50, KDKÇ alanı imarlı 3.767 m² yüzölçümüne sahip arsanın 1.750 m²'lik hissesi için 13.500.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 1750 .-M² 13.500.000 .-TL 7.714 .-TL/M²

4 Effect Gayrimenkul

Tel 0 (506) 503 03 13

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2712 Ada 7 Parsel E:0,60, Sanayi Depolama alanı imarlı 3.176 m² yüzölçümüne sahip arsaya 31.250.000,00 TL istenilmektedir. Taşınmaz tek mülkiyete sahiptir.

SATILIK 3176 .-M² 31.250.000 .-TL 9.839 .-TL/M²

5 Ay-Yıldız Gayrimenkul

Tel 0 (507) 966 21 97

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2707 Ada 21 Parsel E:0,50, KDKÇ alanı imarlı 5.117 m² yüzölçümüne sahip arsaya 46.900.000,00 TL istenilmektedir. Taşınmaz tek mülkiyete sahiptir.

SATILIK 5117 .-M² 46.900.000 .-TL 9.166 .-TL/M²

6 İdeal Gayrimenkul

Tel 0 (555) 072 02 52

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2692 Ada 13 Parsel E:0,60, sanayi depolama alanı imarlı 4.400 m² yüzölçümüne sahip arsaya 42.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 4400 .-M² 42.000.000 .-TL 9.545 .-TL/M²

7 Murat Altıntaş Gayrimenkul

Tel 0 (542) 628 33 86

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2703 Ada 13 Parsel E:0,60, sanayi depolama alanı imarlı 15.381 m² yüzölçümüne sahip arsaya 200.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 15381 .-M² 200.000.000 .-TL 13.003 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Emlakçılarla yapılan görüşmelerde mal sahibi olarak ilan veren kişilerin ilanlarda birim fiyatlarının 14.000-15.000 TL/m2 değerlere kadar çıktığı ancak bunun günümüz ekonomik koşullarında satışla sonuçlanmasının çok zor olduğu ortak kanaat olarak ifade edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer imar şartlarına sahip yakın bölgedeki taşınmazların bulvar cephesi olması, köşe parsel olması, hafriyat maliyeti yaratmaması değer takdirinde en önemli etkenler olmasına ilave olarak ticari faaliyetin niteliğine göre arsanın eğimli olmasının ticari faaliyetin niteliğine göre negatif maliyet yaratacağı gibi olumlu katkı da sağlayabilecek iki farklı pazar koşuluna sebep olacak durumda olduğu için ticari faaliyetin ağır sanayi olması durumunda kot farkı olmayan arsa tercih edilmesi gerektiği, hafif sanayi faaliyetlerde ise kot farkı ile daha fazla inşaat alanı kazancının tercih edilebilir olacağı gözden kaçırılmamalıdır.

Bölgede yapılan incelemeler neticesinde benzer nitelikli taşınmazların yol cephesi olup olmaması, harfiyat gerekliliğinin olup olmaması, konum, büyüklük gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler ve pazarlık payları dikkate alınarak yapılan hesaplama göre; bölgede satışta olan gayrimenkuller ile bölge emlakçılarıyla yapılan görüşmeler sonucunda, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak taşınmazın değeri takdir edilmiştir. Emsallerin hepsi aynı bölgeden benzer özelliklerdeki taşınmazlardan seçilmiş olup, hâlihazırda birçok satılık taşınmazın bulunması, emsallerin pazarlıklı fiyatlar olması değerlemede dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazın konumu, kullanım şekli ve durumu günümüz ekonomik koşulları ve arz talep dengesi gibi özellikler göz önünde bulundurulmuştur.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 2691 ADA 12 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		66.900.000 SATILIK 0%	13.500.000 SATILIK 0%	31.250.000 SATILIK 0%	46.900.000 SATILIK 0%	42.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	11.397,00	4.500 14.867 ORTA KÜÇÜK -5%	1.750 7.714 ORTA KÜÇÜK -10%	3.176 9.839 ORTA KÜÇÜK -5%	5.117 9.166 ORTA KÜÇÜK -5%	4.400 9.545 ORTA KÜÇÜK -5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.50 KDKÇA	E=0.50 KDKÇA BENZER 0%	E=0.50 KDKÇA BENZER 0%	E=0.60 SAN. DEP. ORTA İYİ -5%	E=0.50 KDKÇA BENZER 0%	E=0.60 SAN. DEP. ORTA İYİ -5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	HİSSELİ PARSEL	TEK MÜLKİYET ORTA İYİ -10%	HİSSELİ BENZER 0%	TEK MÜLKİYET ORTA İYİ -10%	TEK MÜLKİYET ORTA İYİ -10%	TEK MÜLKİYET ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-20%	-25%	-25%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.750	11.150	6.171	7.380	6.874	7.159

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, benzer nitelikteki KDKÇ ve Sanayi Depolama imarlı arsa değerleri hesaplanmak suretiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle 2691 ada, 12 parselin, arsanın birim m² değerinin 7.750,00 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
2691	12	11.397,00	7.750	88.326.750,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				88.330.000,00

ARSANIN HİSSE DEĞERLERİ				
HİSSE MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	HİSSE ALAN	HİSSE DEĞERİ
HAYRİYE ARSLAN	247	11397	247,00 m ²	1.914.320,44 TL
YÜCEL LAÇİN	153	11397	153,00 m ²	1.185.793,63 TL
FİRDEVS ÇİDEM	124	11397	124,00 m ²	961.035,36 TL
FİRDEVS SEYHAN	403	11397	403,00 m ²	3.123.364,92 TL
ATİKE KÖSTEN	129	11397	129,00 m ²	999.786,79 TL
ATİYE ALTINTAŞ	344	11397	344,00 m ²	2.666.098,10 TL
CENGİZ DİKMENDAĞI	262	11397	262,00 m ²	2.030.574,71 TL
AYHAN YAVUZ	490	11397	490,00 m ²	3.797.639,73 TL
VEDAT ALİ YAVUZ	776	11397	776,00 m ²	6.014.221,29 TL
MUTLU MERDİN	76	11397	76,00 m ²	589.021,67 TL
REYHAN DAVARCI	285	11397	285,00 m ²	2.208.831,27 TL
İMRAN AYDIN	285	11397	285,00 m ²	2.208.831,27 TL
OKTAY YILDIZ	133	3799	399,00 m ²	3.092.363,78 TL
YAŞAR DEMİREL	1525	34191	508,33 m ²	3.939.728,29 TL
ÖZGÜR DÜZGÜN	520	11397	520,00 m ²	4.030.148,28 TL
ELİF HANDE YILMAZ	60	3799	180,00 m ²	1.395.051,33 TL
HANİFE YALABIK	1	34191	0,33 m ²	2.583,43 TL
ÜMİT ODABAŞ	92	3799	276,00 m ²	2.139.078,70 TL
SÜLEYMAN AKYOL	8	3799	24,00 m ²	186.006,84 TL
FAYSAL EKİN	1061	11397	1.061,00 m ²	8.223.052,56 TL
MUSTAFA ÇİFTÇİ	28	3799	84,00 m ²	651.023,95 TL
HANIM ERTÜRK	60	3799	180,00 m ²	1.395.051,33 TL
MURAT KEMERPINAR	426	11397	426,00 m ²	3.301.621,48 TL
MEHMET AYDOĞAN	410	11397	410,00 m ²	3.177.616,92 TL
SEYHAN KUTLU	671	11397	671,00 m ²	5.200.441,34 TL
FATİH AYDOĞAN	347	341910	11,57 m ²	89.644,97 TL
MEVLÜT DOĞAN	13853	341910	461,77 m ²	3.578.823,35 TL
MEHMET ACAR	998	11397	998,00 m ²	7.734.784,59 TL
ALİ FURKAN KILIÇ	14	393	406,00 m ²	3.146.615,78 TL
CEYHAN ÖZEN	12	3799	36,00 m ²	279.010,27 TL
OĞUZHAN ÖZEN	18	3799	54,00 m ²	418.515,40 TL
LÜTFİYE ASLIHAN	18	3799	54,00 m ²	418.515,40 TL
NALAN FEYZA BİR	177	7598	265,50 m ²	2.057.700,71 TL
MUSTAFA MEHTİ ATLI	177	7598	265,50 m ²	2.057.700,71 TL
HALİL ATILLA ATLI	177	7598	265,50 m ²	2.057.700,71 TL
FİKRET ATLI	177	7598	265,50 m ²	2.057.700,71 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı bu çalışmada kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Gelir yönteminde yapılan öngörülerin kabullere dayalı olması nedeni ile gelir indirgeme yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının halihazırdaki imar planına göre yapılması şeklinde olacağı öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

1/1 HİSSE İÇİN TOPLAM ARSA DEĞERİ (.-TL)	88.330.000 TL
--	---------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılması nedeni ile kullanılmamıştır. Parsel üzerinde yapı bulunmaması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti kullanılmamıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, herhangi bir müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir. Konu taşınmazın değer takdirinde hasılat paylaşım yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz arsa niteliklidir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz için kira değer analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda portföye bulunmaması nedeni ile bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesi c bendinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Yücel Laçın, Firdevs Seyhan, Ayhan Yavuz, Oktay Yıldız, Süleyman Akyol hisseleri üzerinde icrai haciz, kamu haczi, tedbir gibi şerhler bulunmakta olup bu hisseler Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında portföye alınamaz niteliktedir.

Diğer hisseler üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmaması nedeni ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "arsa" başlığı altında portföye alınabilecekleri kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın 1/1 hissesinin

24.11.2025 **tarihli toplam değeri için;**

88.330.000 .-TL

(Seksen Sekiz Milyon Üç Yüz Otuz Bin TürkLirası)

Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;

97.163.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003