



DEĞERLEME RAPORU

Hatay İli, Antakya İlçesi
Günyazı Mahallesi 2734 Parselde Konumlu

Arsa Nitelikli Taşınmazın Pazar Değerinin Tespiti



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Kurum	: ZİRAAT GYO A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 27.05.2025 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmemiz.
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa Bu rapor; Hatay İli, Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesinde 2734 parselde yer alan “Arsa” nitelikli taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmış değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete ’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22.Madde 1.Fıkra (d) bendinde yer alan “Gerçekleştirilecekleri ve yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir” hükmü, 34.Madde 1.Fıkra (e) bendinde yer alan “Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uygunluğunun ve gerekliliği belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi” hükmüne binaen hazırlanan değerlendirme raporudur.
Raporun Konusu	
Değerleme Tarihi	: 12.06.2025
Rapor Tarih ve No	: 17.06.2025- 2025/07071
Tapu Bilgileri Özeti	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine ait Hatay İli, Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesinde 0 ada 2734 parselde yer alan Arsa.
İmar Durumu	Antakya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede; taşınmazın bulunduğu parsel “06.08.2021 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E:1.80, TAKS:0.30, Hmaks: 13 Kat, Ayrık nizam, Konut Alanında kalmaktadır. Parselin imar durumunda son üç (3) yılda herhangi bir değişikliğin bulunmadığı beyan edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Proje Geliştirme Yöntemi
Takdir Edilen Değeri	: PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ); 103.000.000,00 TL (Yüzüçmilyon Türk Lirası)

PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL); 113.300.000,00 TL
(Yüzonüçmilyon Üçyüzbin Türk lirası)

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Tarafından ZİRAAT GYO A.Ş. için hazırlanan iş bu değerlendirme raporumuz için aşağıdaki hususları beyan ederiz.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarın olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözetilen yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğumu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

VARSAYIMLAR:

- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu Mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “evre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.



İçindekiler

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1.-Rapor Tarihi ve Numarası	8
1.2.-Rapor Türü	8
1.3.-Raporu Hazırlayanlar.....	8
1.4.-Değerleme Tarihi.....	8
1.5.-Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	9
1.6.-Raporun Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
1.7.-Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	10
BÖLÜM 2: ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	10
2.1.-Kuruluşun Ünvanı ve Adresi	10
2.2.-Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	10
2.3.-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	11
2.4.-İşin Kapsamı	12
3.1.-Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb Dökümanlar Hakkında Bilgiler	13
3.1.1. -Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	13
3.1.2. -Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	13
3.1.3. – Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler	14
3.2.-Gayrimenkul İle İlgili Herhangi bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.3.-Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi	16
3.4. – Gayrimenkul İçin Alınmış Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb Dair Açıklamalar	17
3.5. – Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	17
3.6. – Gayrimenkul İle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ..	19
3.7. – Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi	19
3.8. – Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı,	

adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	21
3.9. – Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	21
BÖLÜM 4: GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	21
4.1. -Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	21
4.2.-Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	27
4.3.-Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	61
4.4.- Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, İnşai ve Teknik Özellikleri	61
4.5.-Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	62
4.6.- Ruhsat alınmış yapılar da yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	63
4.7.- Gayrimenkulün değerleme tarihi itibariyle hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi	63
BÖLÜM 5: KULLANILAN DEğERLEME YÖNTEMLERİ	63
5.1.- Pazar Yaklaşımı Yöntemleri	63
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni	64
5.1.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni	64
5.1.3. -Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar...	68
5.1.4. -Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	69
5.2.- Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi	69
5.3.- Gelir – Kira Yaklaşımı Yöntemi.....	70
5.4- Diğer Tespit ve Analizler	70
5.4.1- Takdir Edilen Kira Değerleri	70
5.4.2- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	70
5.4.3- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	71
5.4.4- Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	71
5.4.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	74

5.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	74
BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ.....	74
6.1.-Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler.....	74
6.2.-Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadığının Gerekçeleri.....	75
6.3.-Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş.....	75
6.4.-Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	76
6.5.- Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi	76
6.6.- Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi	76
6.7.- Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi .	77
6.8.- Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş.....	77
BÖLÜM 7: SONUÇ.....	78
7.1.-Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	78
7.2.-Nihai Değer Takdiri.....	78
EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1.-Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat GYO A.Ş. talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 27.05.2025 tarihli sözleşme ile; Şirketimiz tarafından 17.06.2025 tarihinde, 2025/07071 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2.-Rapor Türü

Bu rapor; Ziraat GYO A.Ş. talebi üzerine, mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş.” ait olan; Hatay İli, Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesi sınırları dahilinde, mahallinde Akasya Mahallesi 116 Sokak’a cepheli konumdaki, - pafta, 0 ada, 2734 numaralı parselde konumlu değerlemeye konu arsanın nihai piyasa değerinin, rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk Lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3.-Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu 407314 SPK Lisans Belge Nolu gayrimenkul değerlendirme uzmanı Ahmet ÖZTÜRK tarafından hazırlanmış, 408535 SPK Lisans Belge Nolu Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Betül KILIÇ tarafından kontrol edilmiş ve 401197 SPK Lisans Belge Nolu Sorumlu Değerleme Uzmanı Aytül HACIMUSTAFAOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.4.-Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından, 28.05.2025 tarihinde çalışmalara başlanılmak suretiyle 17.06.2025 tarihi itibarıyla

hazırlanmıştır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5.-Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.05.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6.-Raporun Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Ziraat GYO A.Ş. talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ve inşaa başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarına yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.7.-Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak, şirketimizce SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) mevzuatı kapsamında herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.

BÖLÜM 2: ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.-Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 11.04.1994 tarih ve 3508 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi iştiraki olarak kurulmuş, “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” şartlarını 1995 yılında yerine getirerek “Kurulca listeye alınan ilk şirket” olmuştur.

Halkalı Atakent Mahallesi, 221. Sokak, No:5 (Kanuni Sultan Süleyman Hastanesi karşısı) 34307 Halkalı – Küçükçekmece / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren firma hisselerinin %49'u T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir. Bunun yanında TUÇEV %41, T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı %10 oranında hissedarlar arasındadır.

2.2.-Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu; Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye /İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük

risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Şirketin ilk büyük yatırımı; halen devam etmekte olan, ülkenin en önemli projelerinden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kuleleri Projesi'dir. Ziraat Kuleleri toplam 431 bin m2 inşaat alanı ile Ziraat Finans Grubuna yakışır yeni bir ofis binası ve dünyanın sayılı finans merkezlerinden olması hedeflenen merkezde yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlamayı hedeflemektedir.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Ünvanı	Grubu	Ortaklık Payı	Pay Miktarı (TL)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	%15,22	714.219.129
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	%65,84	3.090.371.040
Fiili Dolaşımdaki Pay	B	%18,94	889.029.831
Toplam		%100,00	4.693.620.000

“A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.”

2.3.-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, Ziraat GYO A.Ş. talebi üzerine mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” ait olan; Hatay İli, Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesi 2734 numaralı parselde konumlu, arsa vasıflı, değerlemeye konu arsanın “TL” cinsinden nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi ve inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarına yönelik olarak hazırlanmıştır. İş bu

değerleme raporu, raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmış olup değerlendirme çalışmaları sırasında Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4.-İşin Kapsamı

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” na ait olan; Hatay İli, Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesi sınırları dahilinde, mahallinde 116 Sokak’a cepheli konumdaki, - pafta, 0 ada, 2734 numaralı parselde konumlu parsel için piyasa satış değerinin tespitine binaen, 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 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Ayrıca Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Tebliği 22.Madde 1.Fıkra (d) bendinde yer alan “Gerçekleştirilecekleri ve yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarında gerekli tüm izinleri alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir” hükmü, 34.Madde 1.Fıkra (e) bendinde yer alan “Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uygunluğunun ve gerekliliği belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi” hükmüne binaen hazırlanan değerlendirme raporudur.

3.1.-Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb Dökümanlar Hakkında Bilgiler

3.1.1. -Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Hatay İl'inin, Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesi (fiilen Akasya Mahallesi) sınırları dahilinde, mahallinde 116 Sokak'a cepheli konumdaki, - pafta, 0 ada, 2734 numaralı parselde kâin arsa vasıflı taşınmazdır.



Konu parsel Antakya İlçesi'nin merkezinde yer almaktadır. Bölge deprem öncesi eski-yeni inşa edilmiş apartman tarzı ve 1-2 katlı yapılardan oluşmakta olup genellikle konut+ticari amaçlı kullanılmaktadır. Deprem sonrası büyük hasar alan bölgede restorasyon ve yenileme çalışmalarının devam ettiği görülmüştür. Yakın mesafede Primemall Avm, Antakya İlçe Nüfus Müdürlüğü, Antakya İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü, Antakya Tapu Müdürlüğü'ne yakın mesafede yer alan taşınmaza ulaşım belediye otobüsü, dolmuş toplu taşıma araçlarıyla sağlanabilmektedir. Ana taşınmaz; Antakya ilçe merkezine kuş uçuşu yaklaşık 2.400 m mesafededir.

3.1.2. -Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İli	Hatay
İlçesi	Antakya
Mahallesi	Günyazı
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-

Ada No	0
Parsel No	2734
Yüzölçümü	4.919,99m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Blok No	-
Katı	-
Bağımsız Bölüm No	-
Arsa Pay/Payda	1/1
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Malik	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse Pay / Payda	Tam
Cilt / Sayfa No	29/2840
Tarih / Yevmiye No	26.03.2024 / 8956

3.1.3. – Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler

Tapu Kayıt Belgesi;

30.05.2025 tarihinde kurumunuz tarafından temin edilip tarafımıza gönderilmiş belgeye göre; taşınmazın cins tashihi yapılmamış olup mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” adına tescil edilmiştir.

Tapu kayıtlarında;

Mülkiyete Ait (Şerh, Beyan, İrtifak)

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: 1*****10 TC nolu Mikail KÖROĞLU nun veraset vergi ilişki kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (04.12.2023 tarih, 29341 yevmiye)

Antakya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden temin edilen bilgi ve belgelere göre;

Yapı Ruhsatı Belgeleri;

Belge	Blok	Tarih/Sayı	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı (m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
Yeni Yapı Ruhsatı	E	22.05.2025/17306-E	Mesken	36	7.049,31	1	9	10	III C
Yeni Yapı Ruhsatı	F	22.05.2025/17306-F	Mesken	35	6.582,84	1	9	10	III C
İksa Ruhsatı	E	22.05.2025/17306-Z.İyileştirme	Bina Dışı Yapı	-	697,92	-	-	-	I C
İksa Ruhsatı	F	22.05.2025/17306-Z.İyileştirme	Bina Dışı Yapı	-	651,28	-	-	-	I C

Antakya İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın net imar parseli olduğu bilgisi alınmış olup taşınmaz için düzenlenmiş yapı ruhsatları ve onaylı mimari projeler incelenmiştir.

Tutanak/Encümen Kararı Vb. Olumsuz Durum;

İlgili belediyeden yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir tutanak / encümen Kararı vb. olumsuz evraka rastlanmamıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

Antakya İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın net imar parseli olduğu ve taşınmaz için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Mimari Proje;

Antakya İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın net imar parseli olduğu bilgisi alınmış olup taşınmaz için düzenlenmiş yapı ruhsatları ve onaylı mimari projeler incelenmiştir.

İlgili projelere göre parsel üzerinde E ve F blok olmak üzere iki blok bulunmaktadır.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi;

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.2.-Gayrimenkul İle İlgili Herhangi bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde “Diğer (Konusu: 1*****10 TC nolu Mikail KÖROĞLU nun veraset vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -” beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu beyanın taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

3.3.-Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, mülkiyetinin 26.03.2024 tarih ve 8956 yevmiye ile Satış sebebiyle **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** üzerine geçtiği görülmektedir. İlgili tapu müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazın hukuki durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği bilgisi alınmıştır. Antakya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede; taşınmazın bulunduğu parsel “**06.08.2021 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E:1.80, TAKS:0.30, Hmaks: 13 Kat, ayırık nizam, Konut Alanında** kalmaktadır. Parselin imar durumunda son 3(üç) yılda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. – Gayrimenkul İçin Alınmış Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb Dair Açıklamalar

Antakya Belediyesi tarafından tarafımıza verilen şifahi bilgilere göre; taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil zaptı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ruhsata aykırı yapılaşma sebebiyle; 32.maddesi gereği yıkım ya da 42.maddesi gereği para cezası kararı içeren encümen kararına rastlanılmamıştır.

3.5. – Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Antakya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; taşınmazın bulunduğu parsel "06.08.2021 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E:1.80, TAKS:0.30, Hmaks: 13 Kat, ayırık nizam, Konut Alanında kalmaktadır. Parselin imar durumunda son 3(üç) yılda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

Bölgede genel olarak aynı-yakın aks üzerinde Konut Alanı lejantına sahip parseller bulunmakta olup ana cadde üzeri parsellerin zemin katları işyeri normal katları mesken olarak kullanılan yapıların bulunduğu görülmüştür. Ayrıca bölgenin merkezi bir lokasyonda bulunması sebebiyle yakın çevresinde resmi kurum, eğitim tesisi ve vb. imar lejantına sahip parsellerde yer almaktadır.

Plan Notları:

- Planda ön bahçe mesafesi belirtilmeyen imar adalarında, ön bahçe mesafesi 5.00 metredir.
- Ayırık ve blok yapı nizamlı meskûn alanlarda, yönetmelikte belirtilen bina cephe şartını sağlamayan uygulama görmüş ifrazlı parsellerde yan bahçe mesafelerini 2 m'den az olmamak kaydı ile belirlemeye Antakya Belediyesi yetkilidir.
- Ayırık yapı nizamına sahip meskûn alanlarda, mevcut küçük ebatlı parsellerde yapılaşmama durumunda, komşu parsellerle ikiz yapı nizamı şeklinde yapılaşma yapılabilir.
- Her türlü yapılaşma koşulunda, kapalı çıkımlar, komşu parseller ve binalar arasındaki yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak, yönetmeliklere göre belirlenir.

- Mevzuata veya bu yönetmeliğe uygun şekilde çatı arası piyesi yapılması halinde, idare uygun gördüğü takdirde, asansörün çatı arası piyesine hizmet vermesine müsaade edilir.
- Yan bahçe mesafelerinin, parsel sınırına 2.00 m'den fazla yaklaşmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkma ölçüleri, parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların açık ve kapalı çıkmalarına uygun olarak verilmesine Antakya Belediyesi yetkilidir.
- Çatılar üzerine yapılacak merdiven üstü güneş enerjisi platformunun mevcut daire sayısını karşılamadığı durumlarda, bağımsız bölüm başına düşecek m2 ye göre büyütmede idare yetkilidir.
- Bina girişleri, tabi veya tesviye edilerek açığa çıkan bodrum katlardan yapılabilir.
- Konut alanlarında, ihtiyaç olması halinde kullanım amacına göre yük asansörü yapılabilir.
- Çatı arası piyesi alanı belirlenirken, son kat döşemesinden başlayacak şekilde net kapalı alan hesaplandıktan sonra geri kalan kısımlar teras olarak kullanılabilir. Oluşan terasların üzeri çatı max. 220 cm'den başlayacak şekilde üzeri kapatılabilir.
- Yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanının 2000 m2 ve üstünde olması halinde yapılması gereken merkezi ısıtma yerine mntıkada doğalgaz bulunması şartıyla bireysel ısıtma sistemi yapılabilmesi idarenin yetkisindedir.

İlgili yönetmeliklerine göre ruhsat ve/veya yapı kullanma izninin bulunması ve meri planlara göre yapılaşma izni bulunan...	4.5.1.4.1
1.11.2. Kentsel dönüşüm uygulanan binaların bodrum katında kazanılmış haklardan dolayı elde edilen tapulu bağımsız bölümlerin hakları...	4.5.2.1
1.11.3. 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesine (Ek: 11/5/2018-7143/16 md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu k...	4.5.2.1
1.12. Uygulama imar planında yer alan kentsel ve sosyal altyapı alanları (eğitim, sağlık, dini, sosyal, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile pa...	4.5.2.2
çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlar) ve teknik altyapı alanlarında, plandaki yapılaşma koşullarını aşmaması...	4.5.3.1
2. KONUT ALANLARI	5.2.3
2.1. Planda ön bahçe mesafesi belirtilmeyen imar adalarında, ön bahçe mesafesi 5.00 metredir.	5.3
2.2. Ayrık ve blok yapı nizamlı meskun alanlarda, yönetmelikte belirtilen bina cephe şartını sağlamayan uygulama görmüş ifrazlı parsellerde yan bahçe mesafelerini 2 m'den az olmamak kaydı ile belirlemeye Antakya Belediyesi yetkilidir.	4.5.3.1
2.3. Ayrık yapı nizamına sahip meskun alanlarda, mevcut küçük ebatlı parsellerde yapılaşmama durumunda, komşu parsellerle ikiz yapı nizamı şeklinde yapılaşma yapılabilir.	5.3.2
2.4. Her türlü yapılaşma koşulunda, kapalı çıkmalar, komşu parsel ve binalar arasındaki yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak, yönetmeliklere göre belirlenir.	UL
2.5. Mevzuata veya bu yönetmeliğe uygun şekilde çatı arası piyesi yapılması halinde, idare uygun gördüğü takdirde, asansörün çatı arası piyesine hizmet vermesine müsaade edilir.	1.
2.6. Yan bahçe mesafelerinin, parsel sınırına 2.00 m'den fazla yaklaşmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkma ölçüleri, parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların açık ve kapalı çıkmalarına uygun olarak verilmesine Antakya Belediyesi yetkilidir.	1.1.1
2.7. Çatılar üzerine yapılacak merdiven üstü güneş enerjisi platformunun mevcut daire sayısını karşılamadığı durumlarda, bağımsız bölüm başına düşecek m2 ye göre büyütmede idare yetkilidir.	1.1.2
2.8. Bina girişleri, tabi veya tesviye edilerek açığa çıkan bodrum katlardan yapılabilir.	1.1.3
2.9. Konut alanlarında, ihtiyaç olması halinde kullanım amacına göre yük asansörü yapılabilir.	5.1.1.4
2.10. Çatı arası piyesi alanı belirlenirken, son kat döşemesinden başlayacak şekilde net kapalı alan hesaplandıktan sonra geri kalan kısımlar teras olarak kullanılabilir. Oluşan terasların üzeri çatı max. 220 cm den başlayacak şekilde üzeri kapatılabilir.	2.
2.11. Yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanının 2000 m ² ve üstünde olması halinde yapılması gereken merkezi ısıtma yerine mntıkada doğalgaz bulunması şartıyla bireysel ısıtma sistemi yapılabilmesi idarenin yetkisindedir.	2.1.1
3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	2.1.1
3.1. TİCARET ALANI (Tİ)	2.1.1
3.1.1. Tİ rumuzlu ticaret alanlarında, iş merkezleri, ofis-büro, büyük alan gerektiren ticaret üniteleri, alışveriş merkezi, ticaret alanları, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyo-kültürel ve yönetime ilgili tesisler ile eğlenceye yönelik işlevler yer alabilir.	5.2.1.2
3.1.2. Ticari alanlarda hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.	5.3.
3.1.3. Ticaret alanlarında konut ve rezidans birimleri yer alamaz.	5.3.1.
3.1.4. Yençok'u aşmamak şartı ile kat yüksekliğini belirlemede ilgili idare yetkilidir.	5.3.1.
	5.3.1

3.6. – Gayrimenkul İle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.7. – Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

Konu taşınmaz boş arsa vasfında olup bina üzerinde 2 adet konut bloğu (E ve F blok) planlandığı tespit edilmiştir.

Yapı Ruhsatı Belgeleri;

Antakya İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın net imar parseli olduğu bilgisi alınmış olup taşınmaz için düzenlenmiş yapı ruhsatları ve onaylı mimari projeler incelenmiştir.

Belge	Blok	Tarih/Sayı	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı (m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
Yeni Yapı Ruhsatı	E	22.05.2025/17306-E	Mesken	36	7.049,31	1	9	10	III C
Yeni Yapı Ruhsatı	F	22.05.2025/17306-F	Mesken	35	6.582,84	1	9	10	III C
İksa Ruhsatı	E	22.05.2025/17306-Z.İyileştirme	Bina Dışı Yapı	-	697,92	-	-	-	I C
İksa Ruhsatı	F	22.05.2025/17306-Z.İyileştirme	Bina Dışı Yapı	-	651,28	-	-	-	I C

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Antakya İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın net imar parseli olduğu ve taşınmaz için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Mimari Proje:

İlgili belediyeden yapılan incelemede onaylı mimari projeler incelenmiştir. Konu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup kat irtifakı henüz kurulmamıştır. İlgili belediyeden temin edilen bila tasdik tarihli mimari projeleri incelenmiştir. İlgili projelere göre parsel üzerinde E ve F blok olmak üzere iki blok bulunmaktadır.

- **E blok** projesine ve ruhsatına göre Bodrum+Zemin+8 Normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak planlanmıştır. Bodrum katta ortak alanlar, zemin katta 4 adet mesken ve bina girişi, 8 normal katın her birisinde 4 er adet mesken olmak üzere binada toplam 36 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binadaki meskenlerin tamamı 3+1 plan tertibindedir.
- **F blok** projesine ve ruhsatına göre Bodrum+Zemin+8 Normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak planlanmıştır. Bodrum katta ortak alanlar, zemin katta 3 adet mesken ve bina girişi, 8 normal katın her birisinde 4 er adet mesken olmak üzere binada toplam 35 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binadaki meskenlerin 17 tanesi 2+1, 18 tanesi 3+1 plan tertibindedir.
- Taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapılar için ruhsatı alınarak onaylanmıştır.
- Taşınmazın inşası için gerekli tüm evrakları tam ve doğru olarak mevcut durumdadır.

3.8. – Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Antakya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazın yapı denetim firmasının Kumsal Teknik Yapı Denetim Limited Şirketi olduğu ve güncel durumda olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.

3.9. – Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

- Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir. Değerlemenin amacı rapora konu arsanın piyasa satış değerinin belirlenmesidir.

BÖLÜM 4: GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. -Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler Hatay İli



Hatay, Türkiye'nin en güneyinde yer alıp Akdeniz Bölgesi'nde, Akdeniz'in doğu ucunda kıyıları olan bir ildir. Hatay ilinin merkezi Antakya ve Defne ilçeleridir. Hatay ili, 2023 yılında 1.544.640 kişiden oluşan bir nüfusa sahip. Akdeniz'in doğu şeridinde 35° 52' - 37° 4' kuzey enlemleri ile 35° 40' - 36° 35' boylamları arasında yer alan Hatay'ın doğusunda ve güneyinde Suriye, batısında Akdeniz, kuzeybatısında Adana, kuzeyinde Osmaniye ve kuzeydoğusunda Gaziantep bulunur.

Hatay, kuzey-doğu yönünde eşit enlem ve boylam hattıyla geçilir. Arazinin %46'sı dağ, %33'ü ova ve %20'si yayla ve yamaçtır. En belirgin özelliği kuzey-güney doğrultusunda uzanan Nur Dağları ve en yüksek zirvesi Mıgırtepe'dir (2.240m), diğer doruklar ise 1.739 m'deki Ziyaret dağı ve Keldağ'dır (Jebel Akra veya Casius).

Hatay'ın anavatanı ilhakından önce 19. yüzyılın sonlarında yörenin başlıca tarım ürünleri tahıl, zeytin ve meyan köküdür. Bu dönemde Mısır, İngiltere, Fransa ve İtalya'ya tahıl, meyan kökü, yün, kereste ve bazı gıda maddeleri ihraç edilirken, pamuklu dokuma, çığıt, demirden yapılmış aletler ve ilaç ithal edilmektedir.

1939'a değin sanayinin en gelişmiş dalları ipekli dokuma ile sabunculuktur. Deri ve madeni eşya ile taş ve toprağa dayalı sanayi dallarında ilkel tekniklerle çalışan imalathaneler sanayi potansiyelini oluştururken 1940'lı yıllarda gıda sanayii ağırlık kazanmıştır. 1953'te Harbiye Defne Hidroelektrik Santralinin devreye girmesiyle enerji sorunu çözülmüce önce çırçır sonra iplik ve dokuma fabrikaları kurulmuştur. 1954'te Sarıseki Gübre Fabrikası kurulurken, 1960'larda imalat sanayi gelişmiş; tarım araç ve gereçleri, yağ, mazot ve hava filtreleri, fren balataları, dokuma sanayiinde kullanılan makineler üretilmeye başlanmıştır.

1970'lerde İskenderun'da Türkiye'nin üçüncü demir-çelik fabrikası olan İskenderun Demir ve Çelik A.Ş.'nin kurulmasıyla ilin sanayi potansiyeli iyice gelişmiştir ve yan sanayilerin

de gelişmesini sağlamıştır. Bugün anılan tesislerin yanı sıra 40 civarında haddehane ile Hatay, önemli bir sanayii potansiyeli sergilemektedir. İskenderun Körfezi bugün en büyük demir çelik işleme ve üretim yeri haline gelmiştir. Ancak yüksek sanayi istihdamına rağmen Hatay, 2013 verilerine göre %12,2 ile Türkiye'deki 70 ilden daha yüksek bir işsizlik oranına sahiptir.^[39]

Geleneksel küçük sanayi olarak dericilik, ayakkabıcılık ve mobilyacılık önemli bir potansiyele sahiptir. Ağırlıklı sanayiler orman ürünleri, dokuma, giyim, deri sanayii, metal eşya, makine teçhizat, ulaşım araçları ve ilmi ve mesleki ölçüm aletleri sanayileridir.

İskenderun Organize Sanayi Bölgesi'nden sonra kurulan Payas ve Antakya Organize Sanayi bölgeleri konum bakımından iş adamlarına önemli yatırım alanı oluştururken sanayinin yıllar itibarıyla il ve ülke ekonomisindeki payı da artmaya devam etmektedir.

Hatay ilinin toplamda %18,9'luk kısmı tarıma elverişlidir. Tarım arazisinin %63'ünde tarla tarımı yapılmakta, %13,8'inde sebze yetiştirilmekte, %9,4'ünde meyvecilik, %1,8'inde bağcılık, %11,8'inde zeytincilik yapılmaktadır.

İlin önemli tarım ürünleri arasında buğday ve pamuk başta gelmektedir. Turunçgiller, meyve grubu içinde çok önemli bir yere sahip olup, ardından üzümü meyveler gelmektedir. Turunçgillerin yanı sıra üzüm, Trabzon hurması, incir, erik ilin önemli meyvelerindendir. Örtü altı yetiştiriciliği (seracılık) da gittikçe yaygınlaşmaktadır. Zeytin üretimi de başta Altınözü ilçesi olmak üzere oldukça yaygındır.

Hatay İl Nüfusu: 1.562.185 (2024 sonu). İlin yüzölçümü 5.524 km²'dir. İlde km²'ye 283 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 909 kişi ile Defne'dir.). Büyük deprem sonrası 2023 yılı il nüfusu 141.403 kişi (% 8,76) azalmış (Antakya:-100.425, Antakya:

-23.348, İskenderun:-24.184, Kırıkhan:- 14.053), 2024 yılında il nüfusu % 1,14 oranında artmıştır. Nüfus en çok artan ilçe: Belen (%3,85), nüfusu en çok azalan ilçe: Defne (-%0,84)

06 Şubat 2025 TÜİK verilerine göre 15 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 599 mahalle bulunmaktadır.

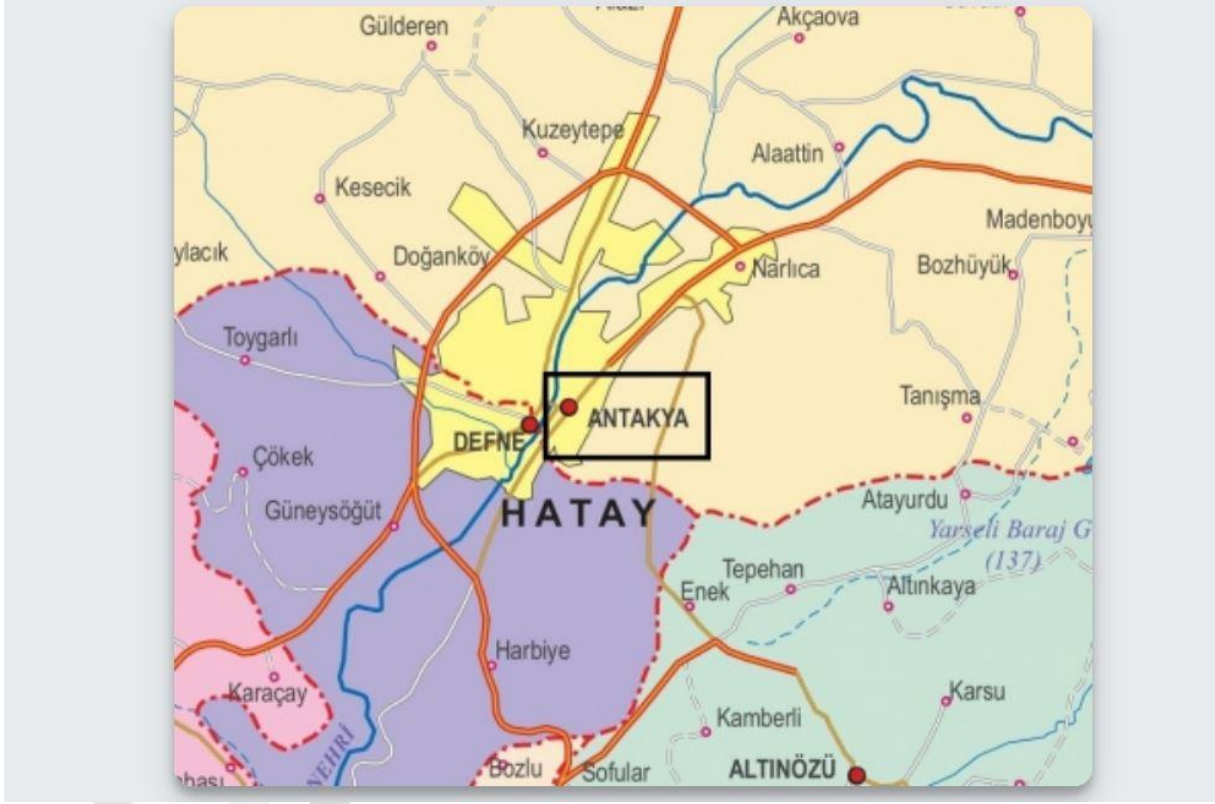
Hatay, 6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş'ın Elbistan ve Pazarcık merkezli 7.8 ve 7.6 büyüklüğündeki ve 20 Şubat günü Hatay'ın Defne ve Samandağ ilçeleri merkezli 7.2 ve 6.4 olmak üzere dört büyük depremden büyük hasarlar almıştır. Özellikle Antakya, Hassa ve Defne ilçeleri en çok etkilenen ve en çok hasarın olduğu ilçelerdir. Depremler sonucu sadece Hatay'da 20.000 in üzerinde insan hayatını kaybetti ve yüzbinlerce insan evlerini terk etmek zorunda kaldı.

Yıllara Göre Hatay Nüfusu

Yıl	Hatay Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	1.562.185	791.799	770.386
2023	1.544.640	782.303	762.337
2022	1.686.043	847.128	838.915
2021	1.670.712	840.197	830.515
2020	1.659.320	833.146	826.174
2019	1.628.894	817.998	810.896
2018	1.609.856	809.484	800.372
2017	1.575.226	790.209	785.017
2016	1.555.165	780.854	774.311
2015	1.533.507	769.131	764.376
2014	1.519.836	763.832	756.004
2013	1.503.066	756.248	746.818
2012	1.483.674	743.385	740.289
2011	1.474.223	741.695	732.528
2010	1.480.571	756.196	724.375
2009	1.448.418	733.163	715.255
2008	1.413.287	708.579	704.708
2007	1.386.224	696.050	690.174

Kaynak-TÜİK

Antakya İlçesi;



Antakya, Hatay ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesidir ve merkezidir. Yeni düzenlemeyle birlikte Antakya ve Defne Belediyesi olarak ayrılmıştır. Ortasından Asi Nehri geçmektedir. Hristiyanlığın önemli mukaddes mekânlarından biridir.

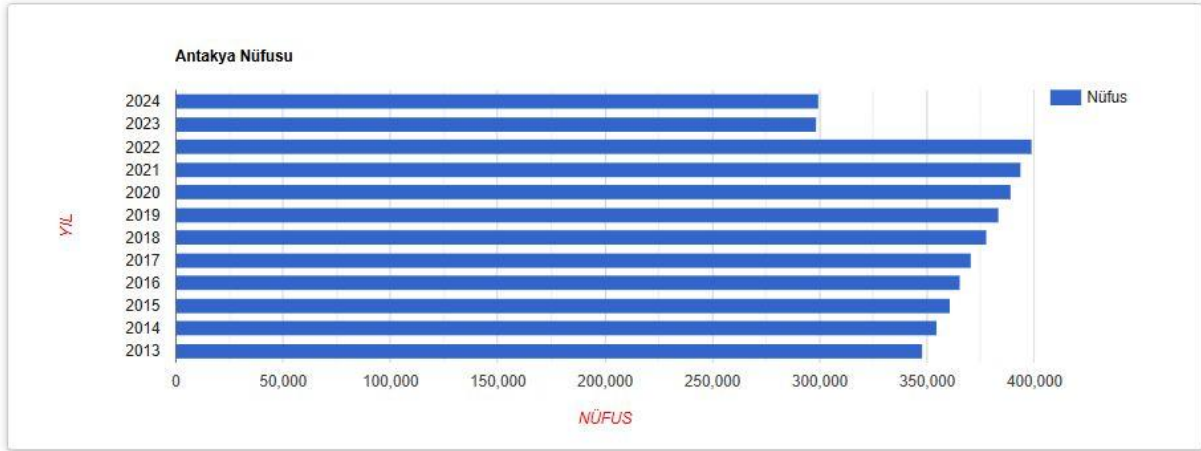
Antakya ilçesinin yüzölçümü 703 km²'dir. Antakya, coğrafi konum ve yüzölçümü bakımından Hatay'ın 2. büyük ilçesidir. Akdeniz iklim bölgesinin doğu ucunda, kıyından 22 km kadar içeride olan kentin denizden yüksekliği yaklaşık 80 m'dir. Kuzeyde Nur Dağları (Amanos Dağları) ile güneyde Kel Dağ (Cebel-i Akra) arasında kalan Aşağı Asi Vadisi'nin başlangıcında, Kel Dağı'nın kuzeydoğusunda, 440 m rakımlı Habib-i Neccar Dağı'nın eteklerindedir. Kentin kuzeydoğusuna doğru gelişen ve Hatay çöküntü alanının ortasında yer alan Amik Ovası, zirai potansiyeli çok yüksek kalın bir alüvyal toprak tabakası ile kaplı olup, aynı zamanda ilin en büyük toprak düzlüğünü oluşturur.

Yıllara Göre Antakya Nüfusu

Yıl	Antakya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	299.586	153.027	146.559
2023	298.620	152.567	146.053
2022	399.045	199.633	199.412
2021	393.634	197.227	196.407
2020	389.377	194.966	194.411
2019	383.354	191.747	191.607
2018	377.793	188.755	189.038
2017	370.485	185.260	185.225
2016	365.402	183.276	182.126
2015	360.652	181.582	179.070
2014	354.768	179.448	175.320
2013	347.974	175.992	171.982

KAYNAK – TÜİK

Antakya Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



KAYNAK – TÜİK

4.2.-Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Son Durumu;

Dünya Ekonomisi;

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaştırma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaştırılan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir.

2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir. Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm

kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir.

Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Söz konusu ülke grubunda imalat sanayii satın alma yöneticileri endeksinde yılın ikinci çeyreğinden itibaren hissedilir bir düşüş kaydedilmiştir. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır.

Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Son dönemde mal fiyatları artış hızındaki belirgin düşüşler manşet enflasyonun gerilemesine yardımcı olurken hizmet fiyatları artış hızı ortalama enflasyon eğiliminin üzerinde kalmaya devam etmektedir. Böylece kısa vadeli enflasyon beklentileri hedeflerin üzerinde seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

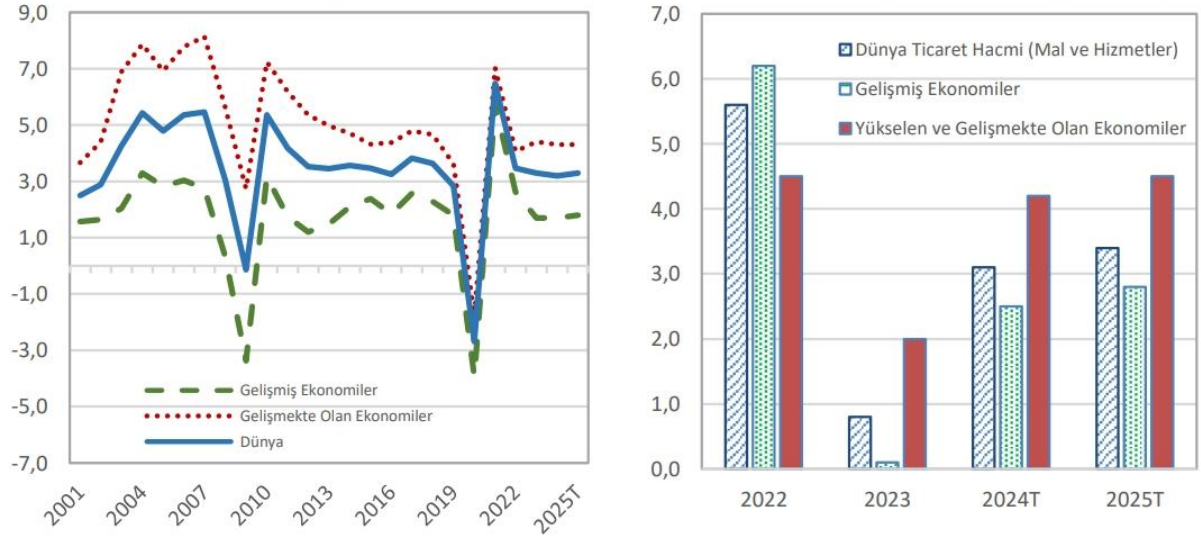
Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında

büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 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 sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır.

Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkılaştırmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

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



Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2024), T: Tahmin

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

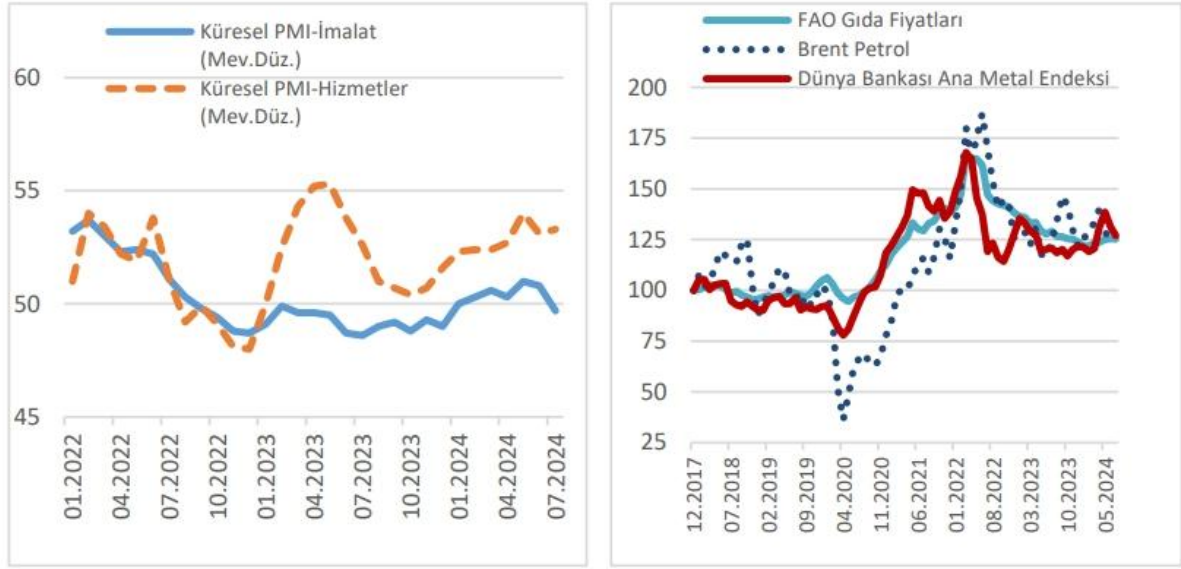
Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişme)

	2022	2023	2024T	2025T
Küresel Hâsıla	3,5	3,3	3,2	3,3
Gelişmiş Ekonomiler	2,6	1,7	1,7	1,8
ABD	1,9	2,5	2,6	1,9
Avro Bölgesi	3,4	0,5	0,9	1,5
Almanya	1,8	-0,2	0,2	1,3
Diğer Gelişmiş Ekonomiler	2,7	1,8	2,0	2,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,1	4,4	4,3	4,3
Yükselen ve Gelişmekte Olan Asya	4,4	5,7	5,4	5,1
Çin	3,0	5,2	5,0	4,5
Yükselen ve Gelişmekte Olan Avrupa	1,2	3,2	3,2	2,6
Orta Doğu ve Orta Asya	5,4	2,0	2,4	4,0
Sahra-Altı Afrika	4,0	3,4	3,7	4,1
Dünya Ticaret Hacmi (Mal ve Hizmetler)	5,6	0,8	3,1	3,4
Gelişmiş Ekonomiler	6,2	0,1	2,5	2,8
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,5	2,0	4,2	4,5
Emtia Fiyatları				
Petrol	39,2	-16,4	0,8	-6,0
Yakıt Dışı (Dünya Emtia İthalat Ağırlıklarına Göre Ort.)	7,9	-5,7	5,0	1,6
Tüketici Fiyatları	8,7	6,7	5,9	4,4
Gelişmiş Ekonomiler	7,3	4,6	2,7	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	9,8	8,3	8,2	6,0

Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2024), T: Tahmin

2023 yılında emtia talebi, küresel düzeyde uygulanan sıkı finansal koşullar, jeopolitik gerilimler ve yaptırımlara bağlı olarak bir önceki yıla kıyasla azalmıştır. Küresel düzeyde emtia talebindeki düşüş enerji fiyatlarında geri çekilmeleri beraberinde getirmiştir. 2024 yılına gelindiğinde ise emtia fiyatları salgın öncesi seviyesine yakınsamakla birlikte jeopolitik gelişmelere bağlı olarak dalgalı bir seyir izlemektedir. Diğer taraftan, küresel navlun fiyatlarında 2024 yılının ikinci çeyreğinde yukarı yönlü ivmelenme görülmektedir. 2024 yılında emtia grubu fiyatları manşet enflasyonun düşüşüne belirgin katkı yaparken halen yüksek seyreden hizmet fiyatları bu düşüşü sınırlamaktadır. Önümüzdeki dönemde küresel talebin gelişimi ve jeopolitik risklerin sürmesi başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarında belirsizlik unsuru olmaya devam edecektir.

Grafik 2: Küresel PMI ve Seçilmiş Emtia Fiyatları (2017 Aralık=100)

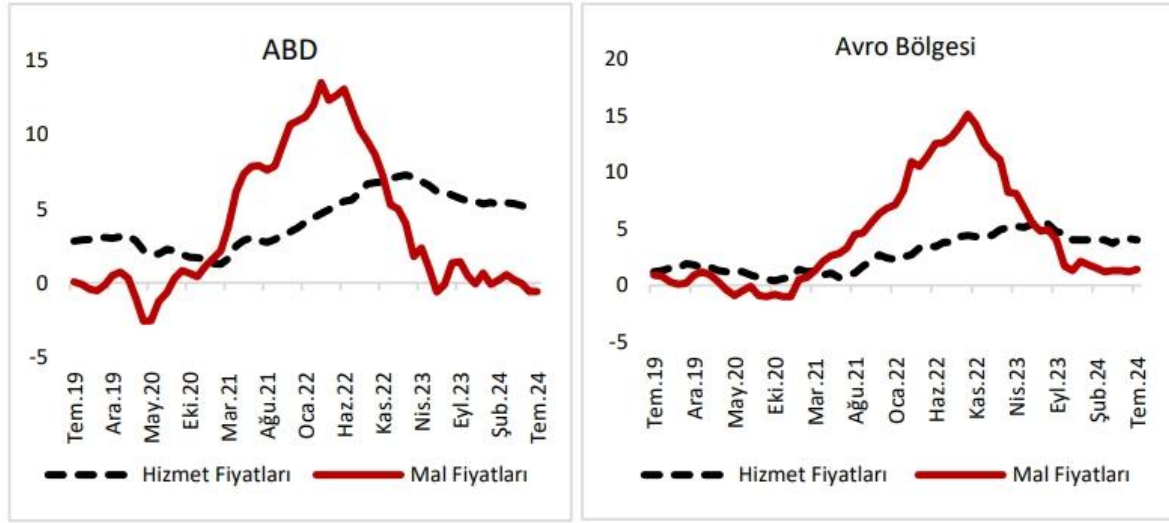


Kaynak: Markit Economics, FAO, Bloomberg, Dünya Bankası

Son iki yılda sıkılaştıran finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir.

Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. IMF'nin 2024 yılı tahminine göre enflasyonun gelişmiş ekonomilerde yüzde 2,7 ve yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 8,2 olması öngörülmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Grafik 3: ABD ve Avro Bölgesi Mal ve Hizmet Enflasyon Oranları (Yüzde)



Kaynak: Eurostat, St. Louis Fed ve Dünya Bankası

Not: Grafikler, mal ve hizmet fiyatlarında yıllık tüketici fiyat enflasyonunu göstermektedir. ABD mal enflasyonu, dayanıklı ve dayanıksız mal enflasyon oranlarının ağırlıklı ortalaması olup ABD hizmet enflasyonu enerji hizmetleri hariç hesaplanmıştır.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasında yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın 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.

Türkiye Ekonomisi;

1. Büyüme

Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti

canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.

2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyüme katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak millî gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak millî geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi

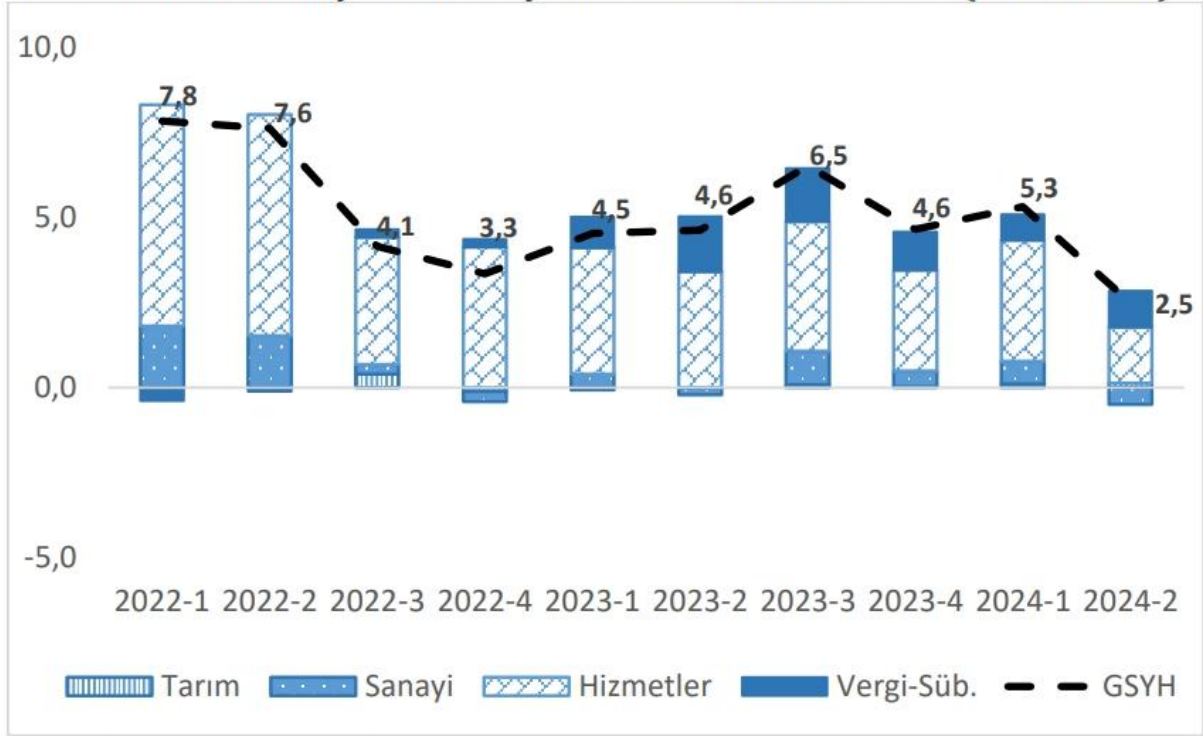
faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir. 2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer

artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

Grafik 4: Üretim Yoluyla GSYH Büyümesi ve Sektörel Katkılar (Yüzde Puan)



Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

Harcamalar yönünden değerlendirildiğinde, 2023 yılı genelinde özel tüketim bir önceki yıla göre ivme kaybetmekle birlikte yüzde 13,6 artış kaydederek milli gelir büyümesine 9,5 puan ile en fazla katkı sağlayan bileşen olmaya devam etmiştir. Sabit sermaye yatırımları ve kamu tüketimi sırasıyla yüzde 8,4 ve yüzde 2,4 oranlarında artarken bu unsurların büyümeye katkıları ise sırasıyla 2,0 puan ve 0,3 puan olmuştur. Bu dönemde net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı negatif 3,1 puan olmuştur.

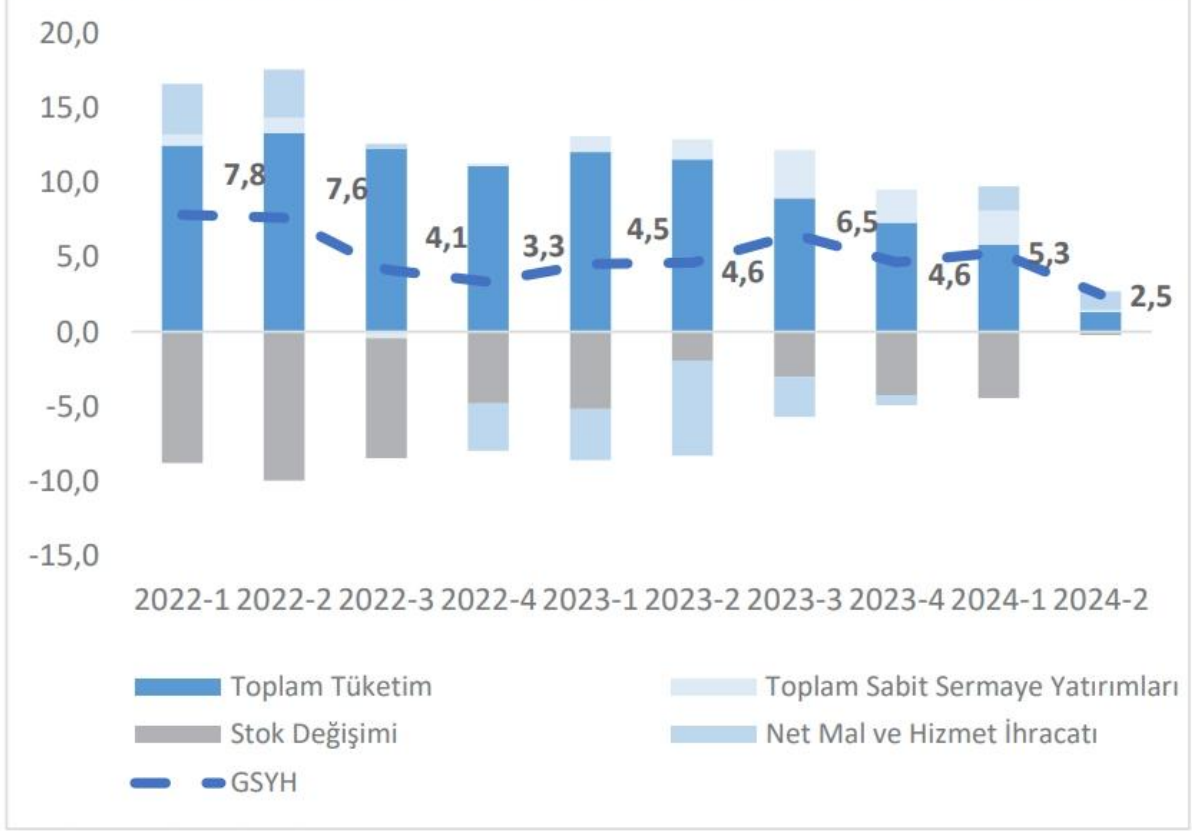
2023 yılının ilk yarısında, özel tüketim ve kamu tüketimi sırasıyla, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 16,5 ve yüzde 3,6 oranlarında büyürken bu bileşenlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 11,3 puan ve 0,5 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları, makine ve teçhizat yatırımları öncülüğünde, yüzde 4,8 oranında artmış ve büyümeye 1,2 puan katkı yapmıştır. Yılın ilk yarısında net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı ise negatif 4,9

puan olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılının ikinci yarısında ise ilk yarıya benzer bir şekilde özel tüketim büyümeye hala güçlü olmakla birlikte ilk yarıdan daha az katkı vermiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11,2 oranında artan özel tüketimin büyümeye katkısı 7,9 puan olmuştur. Kamu tüketimi ilgili yılın ikinci yarısında yüzde 1,4 oranında artarak ekonomik büyümeye 0,2 puan katkı vermiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları 2023 yılının ikinci yarısında, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11,6 oranında artmıştır. Bu gelişmede makine ve teçhizat yatırımlarının yüzde 17,8 oranında büyümesi etkili olmuştur. 2024 yılının ilk çeyreğinde ekonomideki dengelenme devam ederken özel tüketim harcamaları yüzde 6,8 oranında artış kaydetmiş ve büyümeye katkısı 5,1 puan olmuştur. Sabit sermaye yatırımları bu dönemde güçlü seyrini sürdürmüş ve yüzde 9,3 oranında artarak büyümeye 2,3 puan katkıda bulunmuştur. Böylelikle ilk çeyrekte toplam yurt içi talebin büyümeye katkısı 3,7 puan olurken gerek ihracattaki güçlü performans gerekse ithalattaki yavaşlamayla net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı ise 1,6 puan yükselmiş ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmeyi belirginleştirmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde ise uygulanan dezenflasyonist politikaların etkisi daha fazla hissedilir olurken 18 çeyrek sonra net mal ve hizmet ihracatı büyümeye yurt içi talepten daha fazla katkıda bulunmuştur. Bu gelişmede zayıflayan iç taleple birlikte yüzde 1,6 oranında artan özel tüketim harcamaları belirleyici olmuştur. Diğer taraftan bir önceki çeyreğe kıyasla sınırlı azalmakla birlikte net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı 1,3 puan olarak kaydedilmiştir. Bu gelişmede ithalattaki belirgin daralma belirleyici olmuştur. Bu doğrultuda, yılın ilk yarısında yurt içi talebin büyümeye katkısı 2,4 puan, net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı ise 1,4 puan olmuştur.

2024 yılının ikinci yarısına ilişkin tahminler göz önüne alındığında, dengelenme politikaları sayesinde ulaşılan büyüme kompozisyonunun sürmesi beklenmektedir. Yurt içi talebin büyümeye katkısının mevcut seviyelerinde kalması ve hizmet ihracatındaki olumlu görünümün desteği ile net mal ve hizmet ihracatının büyümeye pozitif katkısını sürdürmesi

beklenmektedir. Söz konusu dengeli büyüme kompozisyonunda ekonomik büyümenin yüzde 3,5 oranında gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Grafik 5: Harcama Yoluyla GSYH Büyümesi ve Bileşen Katkıları (Yüzde Puan)



Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

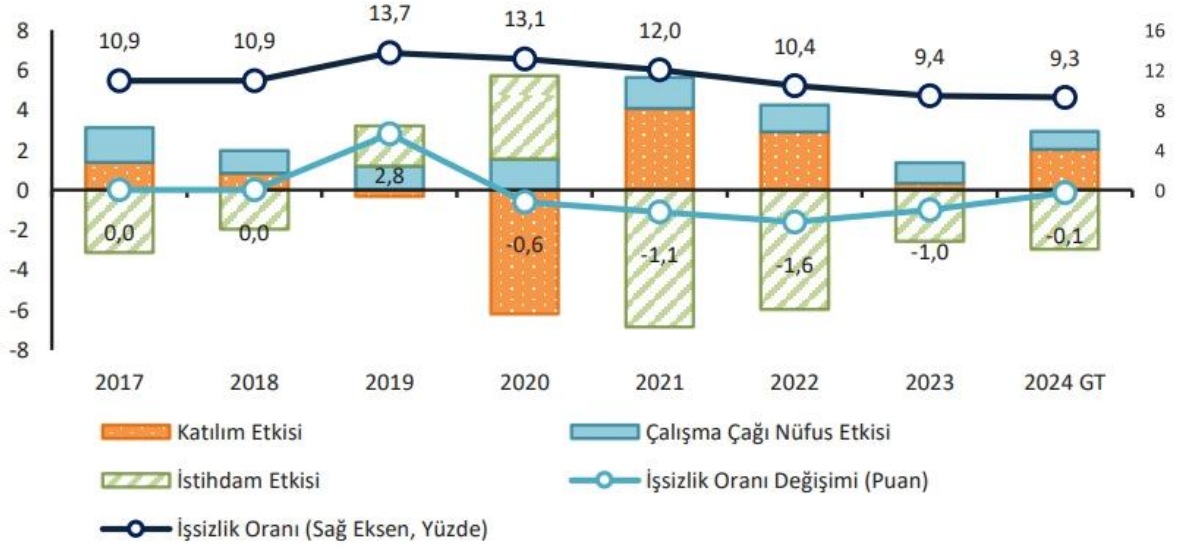
2. İstihdam

2023 yılı emekliliğe hak kazanma koşullarına yönelik düzenlemelere ve depremin etkilerine rağmen istihdam artışının güçlü seyrini sürdürdüğü bir yıl olmuştur. Yıl genelinde 880 bin istihdam artışı kaydedilmiştir. Tarım sektörü hariç tüm sektörlerde istihdam artışı yaşanmış olup sanayi sektöründe 48 bin, inşaat dâhil hizmetler sektöründe ise 1 milyon 3 bin istihdam artışı gerçekleşmiştir. 2023 yılında işgücünde 562 bin artış yaşanmış olup söz konusu artışın yüzde 66'sı kadın işgücündeki artıştan kaynaklanmıştır. Bu gelişmeler çerçevesinde işgücüne katılım ve istihdam oranlarında serinin güncellendiği 2005 yılından itibaren en yüksek seviyelere ulaşılmıştır. İşsizlik oranı ise bir önceki yıla göre 1 puan azalarak yüzde 9,4 ile son

on yılın en düşük seviyesine gerilemiş ve yüzde 10,1 olan OVP (2024- 2026) öngörüsünün de altında gerçekleşmiştir.

2023 yılında işgücüne katılım ve istihdamda görülen artış eğilimi 2024 yılının ilk yarısında da devam etmiştir. Yılın ilk iki çeyreğinde 2023 yılı son çeyreğine göre net 739 bin istihdam artışı sağlanmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım ve istihdam oranı ikinci çeyrekte sırasıyla yüzde 54,4 ve yüzde 49,6 seviyelerinde gerçekleşirken işsizlik oranı yüzde 8,8 olmuştur. 2024 yılı genelinde istihdam artışının işgücüne katılım ve nüfus artışı etkilerine baskın gelmesi sonucu işsizlik oranının yüzde 9,3 düzeyine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Grafik 6: İşsizlik Oranındaki Değişime Katkılar (Yüzde Puan)



Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları, GT: Gerçekleşme Tahmini

3. Fiyat İstikrarı

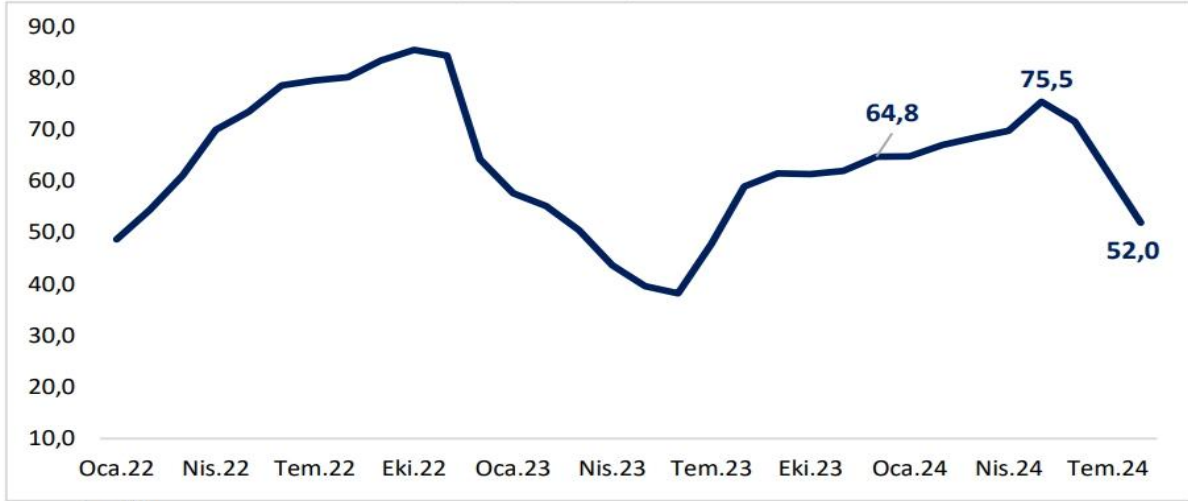
2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret

gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. Bu artışta, ücret gelişmeleri ve fiyat katılığının etkisiyle yüksek seyrini sürdüren hizmet enflasyonu en belirleyici kalem olmuştur. Talepteki dirence bağlı olarak temel mal fiyatları artışlarındaki yavaşlamanın sınırlı olması, gıda fiyatlarındaki görünüm birikimli TÜFE artışının diğer belirleyicileri olmuştur.

Sürdürülen sıkı para politikası ve parasal aktarım mekanizmasını desteklemek için alınan makroihtiyati tedbirlerin gecikmeli etkileri ve Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, yılın ikinci çeyreğinde temel mal fiyatları öncülüğünde enflasyonun ana eğilimini aylık bazda iyileştirmeye başlamıştır. Ancak yıllık bazda TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir.

Grafik 7: TÜFE Yıllık Artışı (Yüzde)



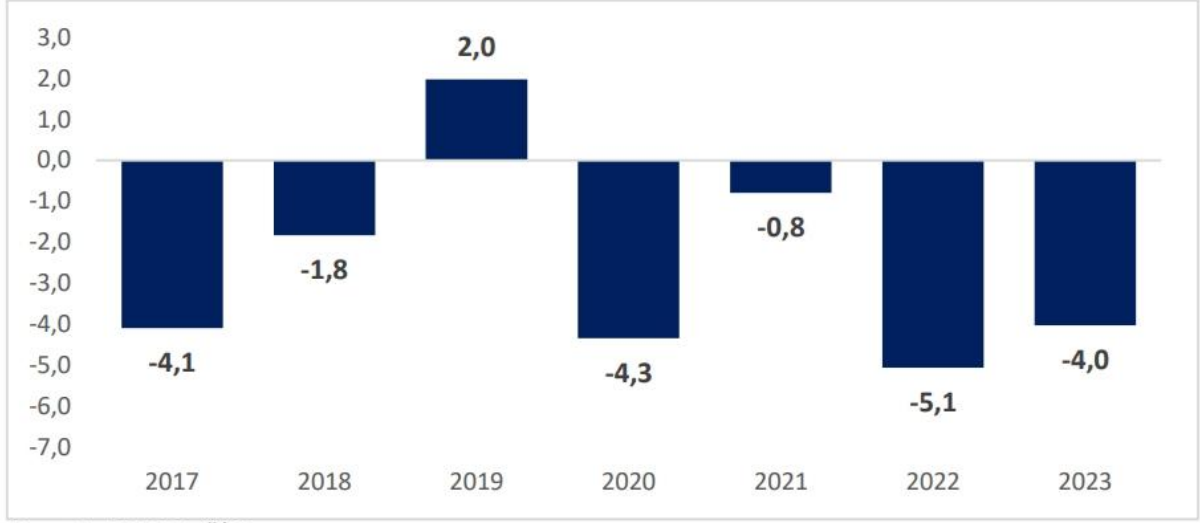
Kaynak: TÜİK

Para politikasındaki kararlı duruşla birlikte yurt içi talepte dengelenme, döviz kurunda istikrarlı seyir ve enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin devamıyla aylık enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün yılın geri kalanında süreceği ve TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

4. Ödemeler Dengesi

2023 yılında ana ihracat pazarımız olan Avrupa ülkelerinde yaşanan ekonomik yavaşlamanın etkisiyle küresel mal ticaretindeki azalış eğilimine rağmen, ihracatımız olumlu ayrışarak sınırlı düzeyde de olsa artış sağlamış, dünya mal ihracatından aldığımız pay yüzde 1,08'e yükselmiştir. Bu dönemde, depremin olumsuz etkisine rağmen mal ihracatı bir önceki yıla göre yüzde 0,6 oranında artarak OVP (2024- 2026) hedefinin üzerinde 255,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında toplam mal ithalatı, enerji ithalatındaki belirgin azalışa rağmen tarihi yüksek seviyesinde gerçekleşen altın ithalatı ile tüketim ve sermaye malları ithalatındaki yüksek artışlar nedeniyle sınırlı düzeyde düşüş kaydetmiştir. Bu kapsamda, 2023 yılında ithalat, OVP (2024-2026) hedefinin 5 milyar dolar altında kalarak 362 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Seyahat gelirleri, 2023 yılında artış eğilimini sürdürerek bir önceki yıla göre yüzde 8,9 oranında artışla 49,5 milyar dolar seviyesine yükselmiştir.

Grafik 8: Cari İşlemler Dengesi / GSYH (Yüzde)



Kaynak: TCMB, TÜİK

Bu gelişmelerin sonucunda, 2023 yılında 45 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 4,0 ile OVP (2024-2026) tahmini ile uyumlu gerçekleşmiştir.

2023 yılında net sermaye girişinde yaşanan artışta bir önceki yıl çıkış görülen portföy yatırımlarındaki girişler etkili olmuştur. Diğer yatırımlar kaynaklı sermaye girişleri olumlu seyrini sürdürürken doğrudan yatırımlar, net gayrimenkul yatırımları kalemindeki düşüşün de etkisiyle bir önceki yıla göre azalmıştır. 2022 yılında yaşanan net hata ve noksan kaynaklı sermaye girişleri 2023 yılında yerini sermaye çıkışlarına bırakmış ve bu kapsamda son beş yıllık dönemdeki ortalama net hata noksan kaynaklı finansman hareketleri sıfıra yakın bir düzeye inmiştir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüğe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İç talepteki yavaşlama ithalattaki düşüşün belirleyicisi olurken ithalat genel seviyesindeki azalışın yarısından fazlası altın ithalatındaki düşüşten kaynaklanmıştır. Buna rağmen tüketim malları ithalatı özellikle yılın ilk yarısında artışını sürdürerek ithalattaki düşüşü sınırlamıştır. Ancak sıkı para politikası etkilerinin yansımaları sonucunda yılın kalan döneminde tüketim malları ithalatında da düşüş eğiliminin yaşanması beklenmektedir. Bu gelişmeler ışığında, 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Seyahat gelirleri 2024 yılının ilk altı ayında yüzde 12,5 oranında artarak 21,7 milyar dolar seviyesinde kaydedilmiş olup yıllıklandırılmış olarak ise 2023 yılının Haziran ayına göre yüzde 6,1 oranında yükselerek 51,9 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Yılın kalan aylarında seyahat gelirlerinin ılımlı düzeyde yükselerek OVP (2024-2026) hedefinin üzerine çıkması ve 2024 yılında 53 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Küresel ticarete toparlanma ile ihracat ve seyahat gelirlerindeki artışın yanı sıra ithalattaki aşağı yönlü eğilim sonucunda cari işlemler dengesi geçtiğimiz yıla göre önemli ölçüde toparlanma göstermiştir. 2024 yılı genelinde cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 1,7 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 2,1 oranında fazla vermesi öngörülmektedir.

5. Finansal İstikrar

2023 yılının ikinci yarısından itibaren uygulanan sıkı para politikası ve seçici kredi politikaları sonucunda kredi büyümesinde dengelenme sürecine girilmiştir. Makroihtiyati politikalarda atılan adımların da etkisiyle, ticari krediler istikrarlı ve ılımlı bir büyüme sergilemiştir. Ticari kredilerde ihracat ve yatırım kredilerinin payları artmış, bireysel kredilerde ise önceki dönemlerde görülen büyüme yavaşlamıştır. Aynı zamanda, Türk lirasının istikrar kazanmasına bağlı olarak Yabancı Para (YP) cinsi kredilerin artış eğilimine girmesiyle

potansiyel risklerin önüne geçilmesini teminen 2024 yılı Mayıs ayında YP kredi büyümesine sınırlama getirilmiştir.

Aralık 2023 itibarıyla yüzde 1,6 olan bankacılık sektörünün takibe dönüşüm oranı, Temmuz 2024 itibarıyla yüzde 1,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu durum, tahsili gecikmiş alacak bakiyesinin görece olarak yatay seyretmesiyle bağlantılı olduğu kadar, seçici krediler ve kredi büyümesinden kaynaklanmıştır. Son dönemde artan faiz oranları ve alınan makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle kredi büyümesi yavaşlamaya başlamıştır. İktisadi faaliyetteki dengelenmeye bağlı olarak önümüzdeki dönemde takibe dönüşüm oranlarında bir miktar artış görülebilecektir. Bununla birlikte, bankacılık sektörünün mevcut güçlü sermayesi, karşılık seviyeleri, kârlılığı ve bilanço yapısı sayesinde aktif kalitesi kaynaklı olası risklerin yönetilebilir seviyelerde olması beklenmektedir.

Ağustos 2023 sonu itibarıyla en yüksek seviyesine ulaşan kur korumalı mevduatın azaltılmasına yönelik önlemler neticesinde kur korumalı mevduat bakiyesi azalmaya başlamış, 3,4 trilyon TL'den 23 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla 1,6 trilyon TL'ye gerilemiştir. 2023 Ağustos sonu itibarıyla yüzde 68,5 ile en yüksek seviyesine ulaşmış olan KKM ve YP mevduatın toplam mevduat içerisindeki payı 23 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla yüzde 46,4'e gerilemiştir.

22 Mayıs 2023 itibarıyla 703 seviyesinde olan ülke risk primi Ağustos 2024 sonu itibarıyla 276 seviyesine inmiştir. Ülke risk primindeki gerileme bankaların dış finansman koşullarının iyileşmesine ve yurt dışı borç çevirme oranlarının artmasına imkân vermektedir. Buna bağlı olarak, son dönemde sendikasyon kredileri dâhil yurt dışı borçlanmalarda yenileme oranları yüzde 100'ün üzerinde gerçekleşmektedir. Sektörün toplam ve döviz bazında hesaplanan mevcut likidite karşılama oranları yasal limitlerin oldukça üzerinde olup bankacılık sektörünün likidite şoklarına karşı dayanıklılığı devam etmektedir.

Bankacılık sektörü güçlü sermaye yapısını korumaktadır. Aralık 2023'teki Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplanmasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yöndeki

değişiklik sonrasında SYR oranlarında gerileme görülmüştür. Aralık 2023'te yüzde 18,8 seviyesinde gerçekleşen SYR, yapılan değişiklik sonrası Ocak ayında yüzde 16,9'a gerilerken Temmuz ayı itibarıyla SYR yüzde 17,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu oran Basel kriterleri çerçevesinde belirlenen yasal asgari oran olan yüzde 8'in ve ülkemizde hedef oran olarak belirlenen yüzde 12'nin üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca, sermaye kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye oranı yüzde 13,4 ile yasal sınırların oldukça üzerindedir. Yerli yatırımcı ilgisinin yoğun olduğu pay senedi piyasalarında yılın ilk altı ayında yabancı yatırımcı ilgisi nispeten zayıf gerçekleşerek toplamda yaklaşık 1,3 milyar dolar yabancı yatırımcı çıkışı gerçekleşmiştir. Yılın ikinci yarısında ise sermaye piyasalarına ilgi devam etmiş ve 2024 yılı Ağustos ayı itibarıyla pay senedi yatırımcı sayısı 7 milyonun üzerinde gerçekleşmiştir. Bu doğrultuda, BIST 100 Endeksinde 11 bin seviyesi aşılarak tüm zamanların en yüksek kapanış seviyeleri kaydedilmiştir. Bununla birlikte, son dönemde küresel risk iştahındaki gelişmelerin de etkisiyle bir gerileme yaşanırken endeks dalgalı seyrini sürdürmektedir. Pay senedi tarafında talep yönündeki gelişmeler bu şekilde seyrederken arz yönünde firmaların özkaynak finansman tercihi de devam etmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayı itibarıyla ulaşılan 23 adet halka arz ile bu dönemde halka arzlardan elde edilen toplam hasılat 47,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre, Türkiye'nin kamu borcunun milli gelire oranı 2023 yılında bir önceki yıla göre 2,2 puan gerileyerek yüzde 29,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlgili oran gelişmekte olan ülke ortalaması olan yüzde 69,5 ve gelişmiş ülke ortalaması olan yüzde 108,2 seviyesine göre oldukça düşük düzeyde bulunmaktadır. Türkiye, hane halkı borçluluğunda da benzer şekilde gelişmekte olan ülke ortalamalarına göre düşük bir riskliliğe sahiptir. BIS verilerine göre, 2023 yılında Türkiye'de hane halkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre yatay seyrederek yüzde 11,0 seviyesinde gerçekleşirken aynı

dönemde gelişmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması yüzde 49,1, gelişmiş ülkelerin ağırlıklı ortalaması ise yüzde 71,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'nin reel sektör borcunun GSYH'ya oranı, 2022 yılına göre 6,8 puan azalarak 2023 yılı sonunda yüzde 48,5'e gerilemiş olup benzer ülkeler ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Çin hariç gelişmekte olan ülke ortalaması 2023 yılı sonunda yüzde 62,0 düzeyinde gerçekleşmiştir. Türkiye'de reel sektör firmalarının net döviz pozisyon açığı 2024 yılı Haziran ayı itibarıyla bir önceki yılın sonuna göre 36,3 milyar dolar artış göstermiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise aynı dönemde 34,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

6. Kamu Maliyesi

2023 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda GSYH'ya oranla yüzde 3,5'lik bir bütçe açığı öngörülmüştür. Şubat ayında Kahramanmaraş ve Hatay illerinde gerçekleşen depremlerin olumsuz etkilerinin giderilmesine yönelik harcamaların yanı sıra emekliliğe hak kazanma koşullarına yönelik düzenlemeler ve ücret artışları bütçeye ciddi bir yük getirerek başlangıç bütçe büyüklüklerinin revize edilmesi ihtiyacını doğurmuş ve Temmuz ayında ek bütçe uygulamaya konulmuştur. Bu gelişmeler doğrultusunda OVP (2024-2026)'de 2023 yılı bütçe açığının GSYH'ya oranı yüzde 6,4 olarak revize edilmiştir. Bununla birlikte, mali disiplinin güçlendirilmesi çerçevesinde gelir tahsilatındaki güçlü performans ve deprem hariç harcamalardaki azalışın etkisiyle bütçe açığı, öngörülenin altında kalarak yıl sonunda GSYH'ya oranla yüzde 5,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. GSYH'ya oranla yüzde 3,6 olarak gerçekleşen deprem harcamaları hariç tutulduğunda ise bütçe açığının milli gelire oranı yüzde 1,6 olmuştur. 2023 yılında genel devlet toplam gelirleri GSYH'ya oran olarak bir önceki yıla göre 2,4 puan, genel devlet toplam harcamaları ise 6,8 puan artmıştır. 2023 yılında 2022 yılına göre, genel devlet cari giderlerinde 1,7 puan, transfer harcamalarında 4,9 puan, yatırım harcamalarında ise 0,2 puan artış yaşanmıştır. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak 2023 yılında kamu kesimi

borçlanma gereğinin GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 3,2 puan artarak yüzde 5,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı ise 1,5 puan azalış göstererek yüzde 29,3 düzeyinde gerçekleşmiştir.

OVP (2024-2026)'de, 2024 yılı merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 6,4 olacağı öngörülmüştür. Bununla birlikte, kamu harcamalarında verimlilik artıran uygulamalar ile etkili gelir politikaları neticesinde, 2024 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının hedefin altında, yüzde 4,9 düzeyinde gerçekleşmesi öngörülmektedir. Depremlerde hasar gören bölgelerin ihyası ve yeniden imarı amacıyla OVP (2024-2026)'de 2024 yılı için 1.028 milyar TL ödenek öngörülmüş olup söz konusu ödeneğin yıl sonu itibarıyla tamamının kullanılması beklenmektedir. Bu doğrultuda, 2024 yıl sonunda deprem harcamaları hariç bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 2,5 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 1,6 puan, genel devlet toplam harcamalarının ise 1,2 puan artması beklenmektedir. 2023 yılına göre, genel devlet cari giderlerinin 1,5 puan, yatırım harcamalarının ise 0,2 puan artması, buna karşılık transfer harcamalarının 0,4 puan azalması öngörülmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 0,4 puan azalarak yüzde 4,8, genel devlet faiz dışı açığının ise yüzde 1,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2024 yılında kamu kesimi genel dengesinin GSYH'nın yüzde 4,9'u oranında açık vermesi, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise yüzde 25,6 olması beklenmektedir.

**Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Orta Vadeli Program (2025-2027).*

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225

bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

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

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

TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır.

Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönümlenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir. İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.

Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.

İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı göstermektedir.

- **Konut Nitelikli Gayrimenkullere Ait Sektör Analizi**

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

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

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların

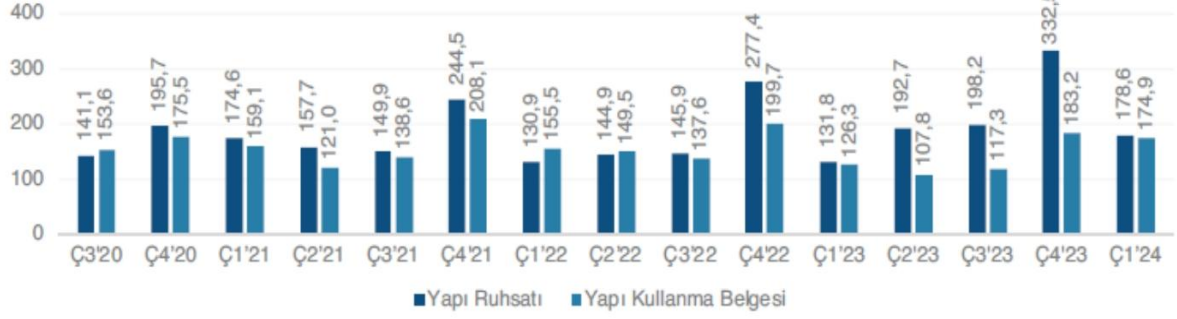
toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

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

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

**Kaynak: TÜİK*

Daire Sayısı (bin adet)

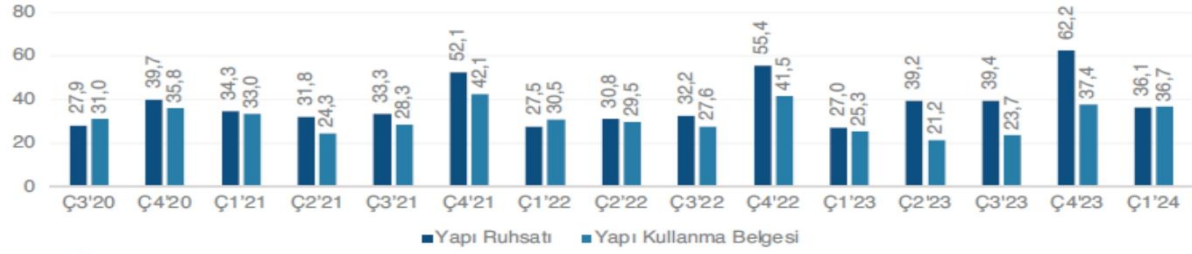


Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2024 yılının 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %33,7 arttı, daire sayısı ise %35,5 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçüm %45,2 daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 artış yaşandı.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

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

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

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

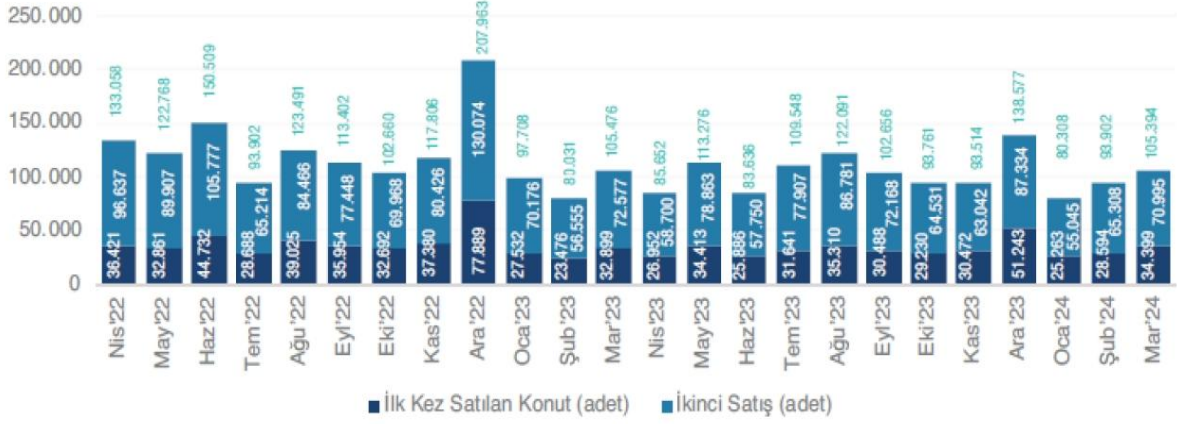
2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

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

Kaynak: TÜİK

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

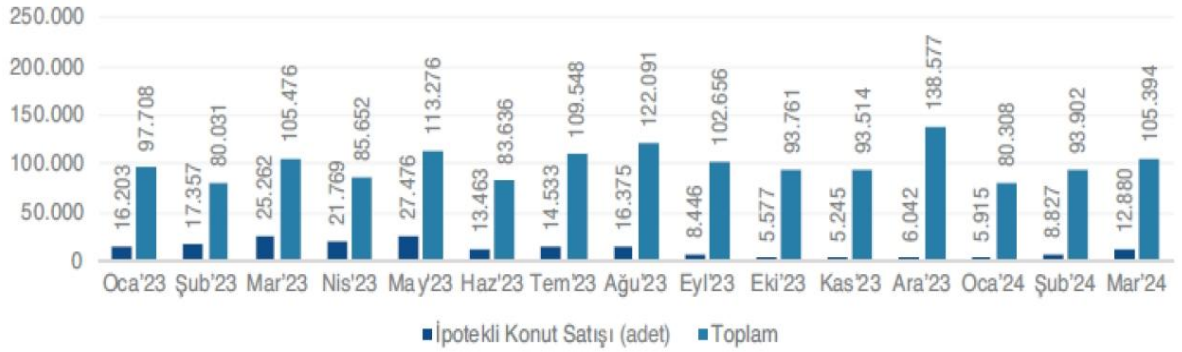


2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %49,01 düşüşle 12 bin 880 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

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

İpotekli Konut Satışları



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

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:
2024 Mart

1.561,62

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,16%

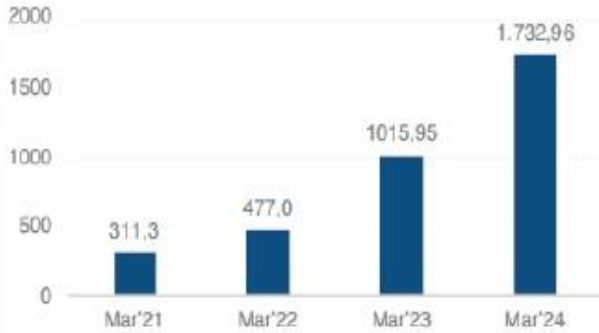
Yıllık Nominal
Değişim (%)

60,72%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1461,62%

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



Endeks Değeri:
2024 Mart

1.732,96

Aylık Nominal
Değişim (%)

4,00%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

70,58%

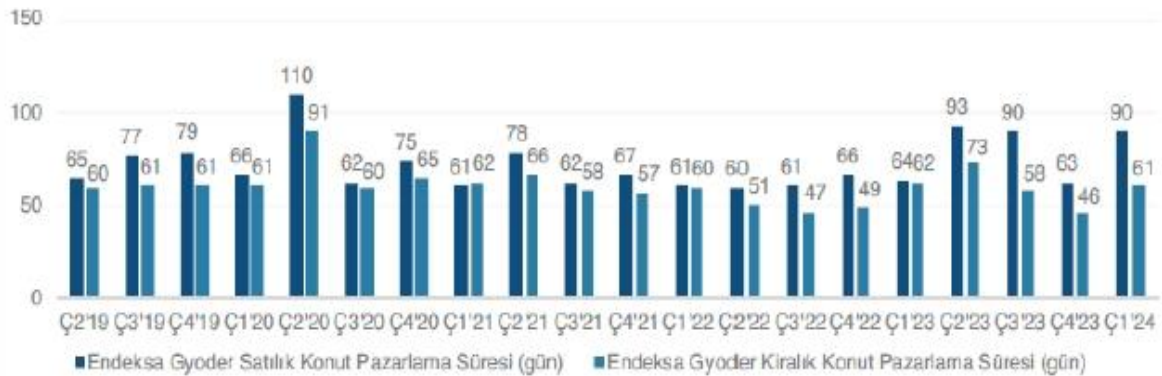
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1632,96%

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

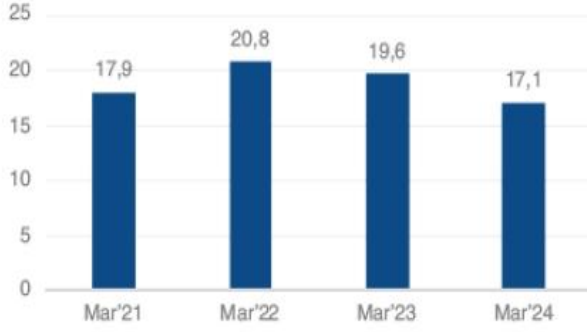
Kaynak: Endeksa

**Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapmıştır. Geni dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile çarpılarak ve hesaplamaya katılmıştır.



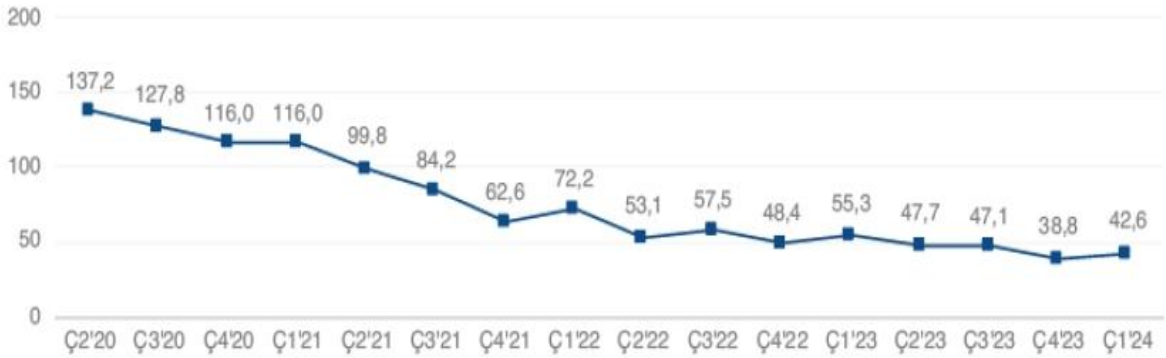
Kaynak: Endeksa

Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi



Kaynak: Endeksa

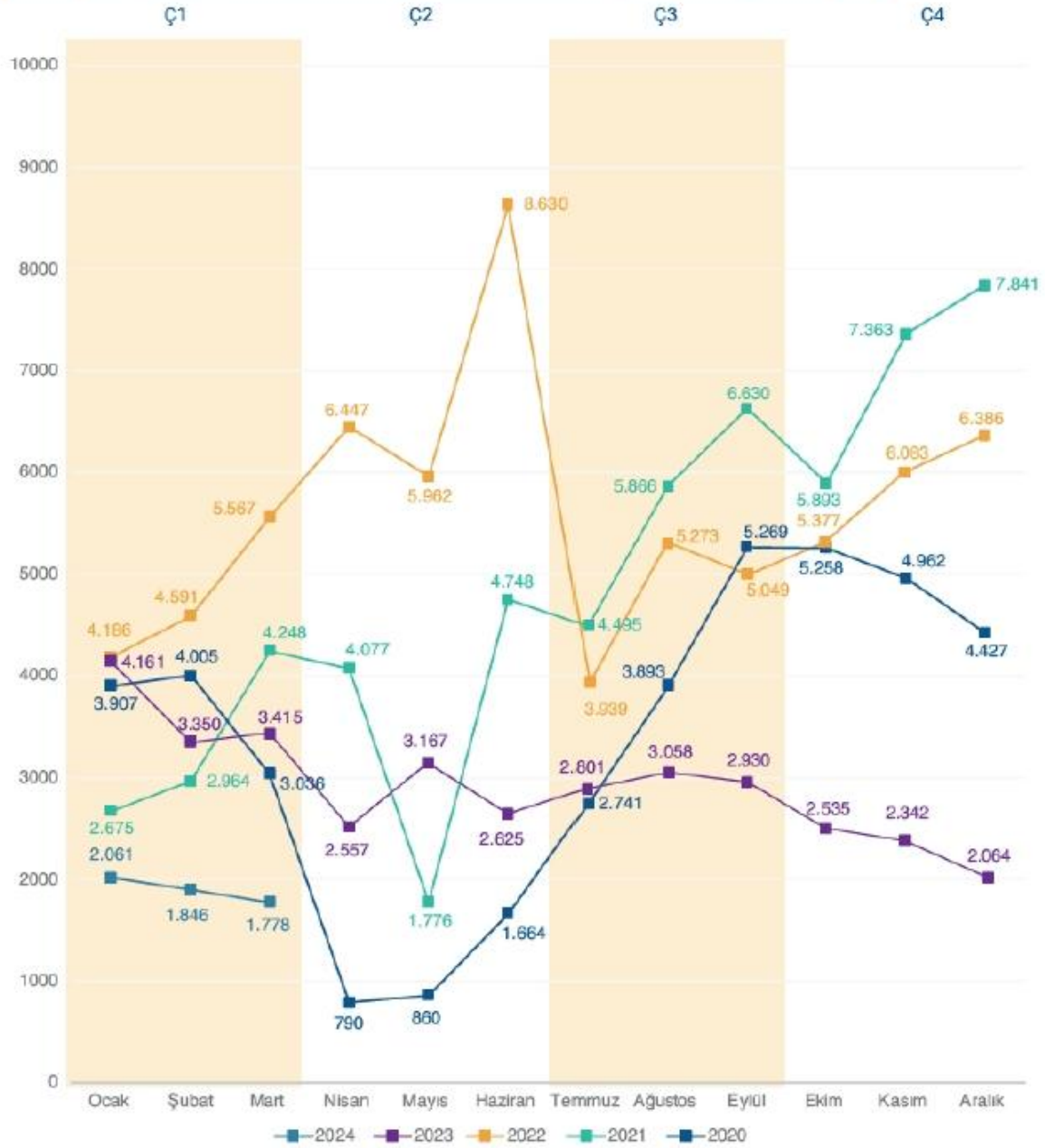
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

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

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2024 yılı 1. çeyreği sonu itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,0 küçülme ile 5 bin 685 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



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

Ç1'24

Ç1'23

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

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

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*



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

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

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

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

**1.Çeyrek sonu verisidir.

***Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukluları aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılarla yapılan toplam satışın daha yüksek çıkabilmektedir.

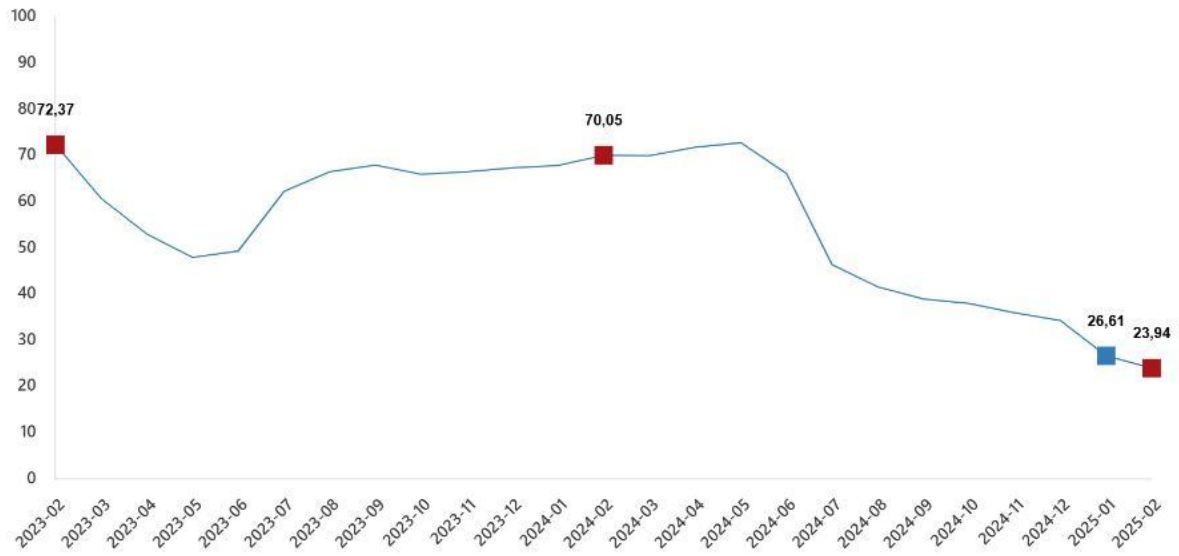
İnşaat Maliyet Endeksi;

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 arttı, işçilik

endeksi %0,02 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49 arttı, işçilik endeksi %32,38 arttı..

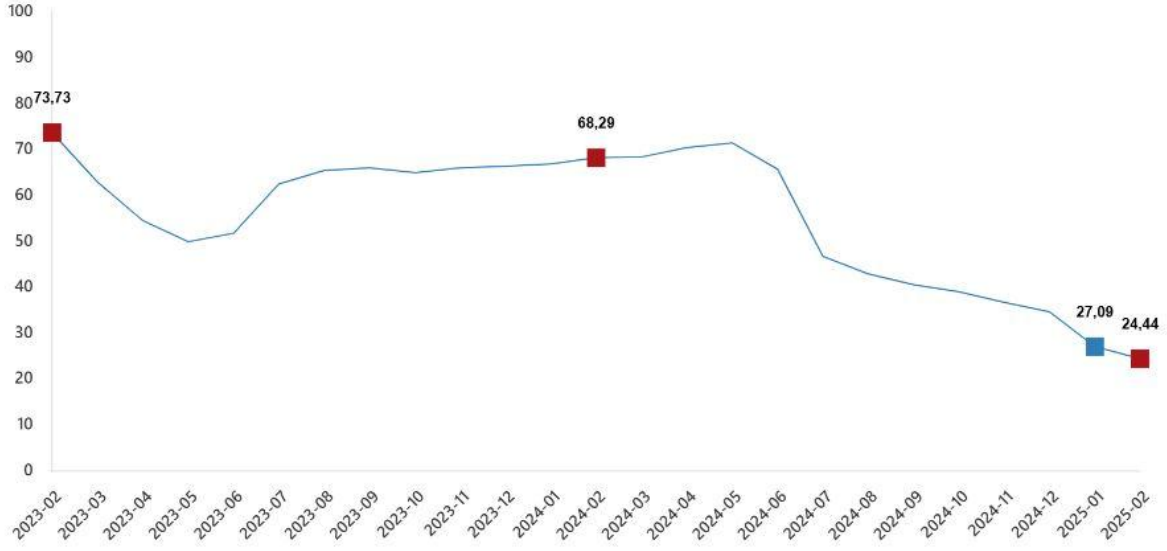
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,13 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,44 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,97 arttı, işçilik endeksi %0,23 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,43 arttı, işçilik endeksi %31,68 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Şubat 2025



Kaynak: TÜİK (Şubat 2025)

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Şubat 2025



Kaynak: TÜİK (Şubat 2025)

4.3.-Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler bulunmamaktadır.

4.4.- Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, İnşai ve Teknik Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Hatay İl'inin, Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesi sınırları dahilinde, Akasya mahallesi 116 Sokağa cepheli konumdaki, - pafta, 0 ada, 2734 numaralı parselde kâin, "Arsa" nitelikli net imar parselidir. Konu parsel 4.919,99 m² yüzölçümlüdür. Parsel topografik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahip olup geometrik olarak yaklaşık bir ucu kırık dikdörtgen şeklindedir. Parselin kuzeydoğudan 116 Sokağa yaklaşık 41,9 metre, güneybatıdan Sinem Sokağa yaklaşık 57,8 metre cephesi bulunmaktadır. Koordinatları: 36.2248 Enlem, 36.1329 Boylamdır. Taşınmazın konum teyidi Antakya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından yapılabilmektedir. Bölgede yol, su, elektrik, kanalizasyon vb. benzer teknik altyapılar tamamlanmış olup yeni yerleşim bölgelerinde yapılaşmaya paralel devam etmektedir.

Yerinde yapılan incelemelerimizde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

- Konu taşınmaz boş arsa vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde E ve F blok olmak üzere iki adet konut bloğu olarak projelendirilmiştir.
- Parselin sınırları ahşap panolarla belirlenmiştir.

Olumlu Faktörler

- Ulaşım imkanlarının kolay olması.
- Antakya İlçe Merkezine yakın konumda olması.
- Bölgedeki teknik altyapıların tam olması.
- Konu parselin imara açık olması.
- Deprem sonrası bölgenin gelişimine devam ediyor olması.

Olumsuz Faktörler

- Türkiye’de gerek kur gerekse enflasyondaki artışın, gayrimenkul piyasasında yatırım alım, satım ve kiralamaı olumsuz etkilemesi.
- Deprem bölgesinde konumlu olması.

4.5.-Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz boş arsa vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme günü itibariyle parsel üzerinde E ve F blok olmak üzere iki adet konut bloğu planlanmış olup mimari projesi ve ruhsatları onaylanmıştır.

4.6.- Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup mimari projesi ve ruhsatları onaylanmıştır.

4.7.- Gayrimenkulün değerleme tarihi itibariyle hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmaz boş arsa vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5: KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde, “**Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Proje Geliştirme Yaklaşımı**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

5.1.- Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Bu yöntemin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca arşivimizdeki veri ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

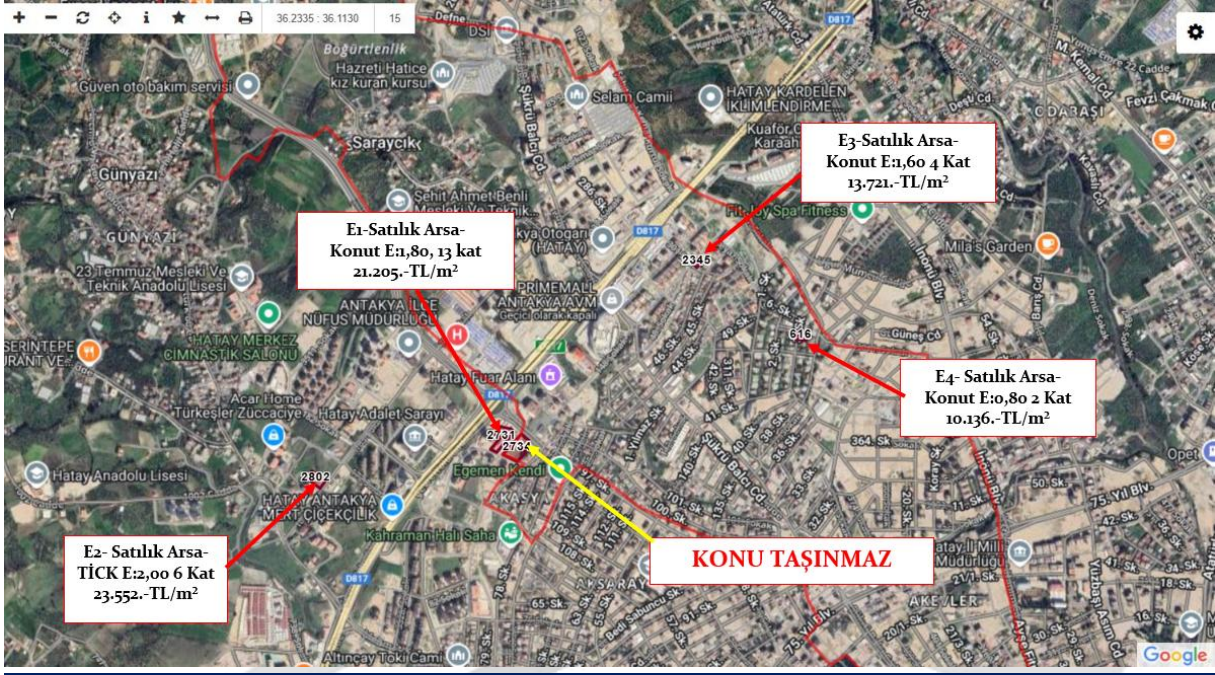
Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca ikinci bir yöntem olarak da proje geliştirme yöntemi de kullanılmıştır.

5.1.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yakın bölgedeki benzer nitelikteki emsallerin bilgileri aşağıda yer almaktadır.

ARSA EMSAL HARİTASI



EMSAL ARSA

EMSAL 1 :

Satılık Arsa

İlgili Kişi ve Tel

Gök Yatırım Gayrimenkul 0 (555) 888 31 34

Konu taşınmaz yakın güneybatısında, Günyazı Mahallesi 2731 parselde kayıtlı, E:1,80, Taks:0,30, Hmaks:13 Kat yapılaşma koşullarına sahip 3.843,50 m² alanlı **Konut** arsasının 81.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Beyan Edilen Alan : 3.843,50 m²

İstenen Değer : 81.500.000 TL Birim Değer =

Net Alan : 3.843,50 m²

Gerçekçi Satış Fiyatı : 80.000.000 TL **21.205 TL/m²**

EMSAL 2 :

Satılık Arsa

İlgili Kişi ve Tel

Bizim Gayrimenkul 0 (532) 487 34 96

Konu taşınmaz güneybatısında, Günyazı Mahallesi 2802 parselde kayıtlı, E:2,00, Taks:0,35, Hmaks:6 Kat yapılaşma koşullarına sahip 2.123 m² alanlı **TİCK** arsasının 50.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Beyan Edilen Alan : 2.123,00 m²

İstenen Değer : 50.000.000 TL Birim Değer =

Net Alan : 2.123,00 m²

Gerçekçi Satış Fiyatı : 47.500.000 TL **23.552 TL/m²**

EMSAL 3:**Satılık Arsa**

İlgili Kişi ve Tel

Mülk Sahibi 0 (537) 377 77 13

Konu taşınmazın kuzeydoğusunda, Saraycık Mahallesi 2345 parselde kayıtlı, E:1,60, Taks:0,40, Hmaks:4 Kat yapılaşma koşullarına sahip 568,47 m² alanlı **Konut Alanı** arsasının 7.800.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Beyan Edilen Alan : 568,47 m²

İstenen Değer

: 7.800.000 TL

Birim Değer =

Net Alan : 568,47 m²

Gerçekçi Satış Fiyatı : 7.500.000 TL

13.721 TL/m²**EMSAL 4:****Satılık Arsa**

İlgili Kişi ve Tel

Mehmet Bulgurcu Emlak 0 (535) 380 22 50

Konu taşınmazın kuzeydoğusunda, Saraycık Mahallesi 616 parselde kayıtlı, E:0,80, Taks:0,40, Hmaks:2 Kat yapılaşma koşullarına sahip 957,00 m² alanlı **Konut Alanı** arsasının 9.700.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Beyan Edilen Alan : 957,00 m²

İstenen Değer

: 9.700.000 TL

Birim Değer =

Net Alan : 957,00 m²

Gerçekçi Satış Fiyatı : 9.300.000 TL

10.136 TL/m²

Satılık Arsa-Emsal Uyumlaştırma Tablosu					
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller			
		1	2	3	4
1	İstenilen Fiyat	81.500.000	50.000.000	7.800.000	9.700.000
2	Düzeltilmiş Alan	3.843,50	2.123,00	568,47	957,00
3	Satış Br. Fiyatı (TL)	21.205	23.552	13.721	10.136
4	Pazarlık Payı	7,00%	7,00%	5,00%	5,00%
5	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	İmar Durumu	0,00%	5,00%	-55,00%	-60,00%
8	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Lokasyon	0,00%	-15,00%	-25,00%	-25,00%
10	Bina Yaşı/Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Bulunduğu Kat/Manzara	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
10	Yüzölçümü	0,00%	0,00%	0,00%	22,00%
13	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Uygunlaştırılmış Değer		19.720,31	24.258,13	24.011,82	16.014,63
Ortalama Değer		21.000,00			

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulmuş birim değerlerine emsal taşınmazların konu parselde oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması göz önünde bulundurularak, söz konusu gayrimenkulün konumu, yapılaşma şartları ve kullanım özellikleri dikkate alındığında, bölgedeki benzer arsaların m² birim fiyatlarının değişken aralıklarda olduğu görülmüştür

EMSAL KONUT

EMSAL 1 :	Satılık Konut
İlgili Kişi ve Tel	Yılmaz Gayrimenkul 0 (553) 627 33 27
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 5 katlı yeni binanın 2.katında yer alan, brüt 135 m ² kullanım alanlı olduğu belirtilen, 3+1 tipindeki mesken için 4.100.000 TL istenilmektedir.	
Beyan Edilen Alan : 135 m ²	İstenen Değer : 4.100.000 TL Birim Değer =
Net Alan : 125 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı :4.000.000 TL 32.800 TL/m²
EMSAL 2 :	Satılık Konut
İlgili Kişi ve Tel	Mülk Sahibi 0 (537) 296 01 57
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 5 katlı 2 yıllık binanın 2.katında yer alan, brüt 135 m ² kullanım alanlı olduğu belirtilen, 3+1 mesken için 3.750.000 TL istenilmektedir.	
Beyan Edilen Alan : 135 m ²	İstenen Değer : 3.750.000 TL Birim Değer =
Net Alan : 120 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 3.700.000 TL 31.250 TL/m²
EMSAL 3:	Satılık Konut
İlgili Kişi ve Tel	Huzur Emlak 0 (554) 581 49 97
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 5 katlı yeni binanın 2.katında yer alan, brüt 150 m ² kullanım alanlı, 3+1 tipindeki mesken için 4.250.000 TL istenilmektedir.	
Beyan Edilen Alan : 150 m ²	İstenen Değer : 4.250.000 TL Birim Değer =
Net Alan : 125 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 4.100.000 TL 34.000 TL/m²
EMSAL 4:	Satılık Konut
İlgili Kişi ve Tel	Mülk Sahibi 0 (532) 517 59 49
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 4 katlı 1 yıllık binanın 1.katında yer alan, brüt 140 m ² kullanım alanlı olduğu belirtilen, 3+1 tipindeki mesken için 3.975.000 TL istenilmektedir.	
Beyan Edilen Alan : 140 m ²	İstenen Değer : 3.975.000 TL Birim Değer =
Net Alan : 125 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 3.950.000 TL 31.800 TL/m²

Satılık Mesken-Emsal Uyumlaştırma Tablosu					
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller			
		1	2	3	4
1	İstenilen Fiyat	4.100.000,00	3.750.000,00	4.250.000,00	3.975.000,00
2	Düzeltilmiş Alan	125	120	125	125
3	Satış Br. Fiyatı (TL)	32.800	31.250	34.000	31.800
4	Pazarlık Payı	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%
5	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	İmar Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
10	Bina Yaşı/Kalitesi	0,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
11	Bulunduğu Kat/Manzara	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
12	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
14	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Uygunlaştırılmış Değer		32.144,00	31.875,00	34.680,00	32.436,00
Ortalama Değer		32.780,00			

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsele oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması göz önünde bulundurularak, söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede eski-yeni yapım satılık mesken nitelikli taşınmazların m² birim fiyatlarının **31.000 TL/m² ila 35.000 TL/m²** aralığında olduğu görülmüştür.

5.1.3. -Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir

süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Söz konusu gayrimenkulün değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip Arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

5.1.4. -Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan Piyasa araştırmaları sonucu ulaşılan emsal analizlerinden hareketle taşınmazın m² birim ve toplam değeri aşağıdaki gibidir.

Elde Edilen Verilerin Değerlendirilmesi:

- Bu bilgiler ışığında emsal karşılaştırma yöntemine göre bilgi amaçlı arsa değeri için 21.000 TL/m² birim değer üzerinden;
- 4.919,99 m² x **21.000 TL/m² = 103.319.790 TL** hesaplanmıştır.

5.2.- Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul 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. Gayrimenkulün değerinin arazi ve bina olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Konu parsel boş arsa vasfında olduğundan bu yöntemin uygulanması uygun bulunmamıştır.

5.3.- Gelir – Kira Yaklaşımı Yöntemi

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının (kapitalizasyon oranının) değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir. Taşınmazın halihazırda kira kabiliyeti bulunmaması sebebiyle bu yöntemin kullanılması uygun bulunmamıştır.

5.4- Diğer Tespit ve Analizler

5.4.1- Takdir Edilen Kira Değerleri

Bu değerlendirme çalışmasında kira değeri takdirinde bulunulmamıştır.

5.4.2- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığına konu olmaması sebebiyle bu yöntemler kullanılmamıştır.

5.4.3- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.
- Taşınmazın değer takdirinde proje geliştirme hesabından faydalanılmıştır.

5.4.4- Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.

Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Parselin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışması yapılmıştır. Taşınmaz, 1/1000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında “**Konut Alanı**”

lejantında kalmakta olup **Ayrık Nizam, Hmax: 13 Kat, TAKS: 0,30, E: 1,80** yapılaşma koşullarına sahiptir.

- Parsel üzerinde 13 katlı asansörlü konut projesi geliştirileceği kanaatiyle ilerlenmiş, bu doğrultuda; inşaat yatırım maliyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2025/1 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkındaki Tebliği'ne göre taşınmazların 3C (Konutlar-yapı yüksekliği 21.50 m den fazla ve 30.50 m den az olan yapılar-yapı yüksekliği 30.50 m dahil-asansörlü) yapı sınıfı için 19.150 TL/m² belirlenmiştir. Lakin piyasa şartları dikkate alınarak yapı maliyeti 21.500 TL/m² olarak revize edilmiştir. Ayrıca taşınmazın ortak alan maliyetleri, ortak alanların (bina holü, otopark vs. vs.) işçilik maliyetlerinin düşük olması, kullanılan malzeme niteliklerinin daha ortalama kalitede olması gibi durumlar dikkate alınarak, 15.000 TL/m² olarak kabul edilmiştir.
- Hesaplamalarda kullanılan Risksiz Getiri Oranı Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %20,26 civarındadır. Risk Primi Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Söz konusu projenin yapım aşamasında olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel,

ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,60 olarak kabul edilmiştir.

- Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: %20,26 Risksiz Oran + %4,60 Risk Primi = %24,86 İskonto oranı bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı indirgenmiş nakit akımı tablosunda %25,00 olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, bölge emlakçıları ve müteahhit firma yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, yatırımcıların arsa sahipleri ile kat karşılığı yöntemine göre talebin düşük olduğu bilgisi alınmış olup, kat karşılığı oranının ise %40 civarında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ			
Brüt Arsa Alanı (m ²)	4.919,99 m ²		
Net Arsa Alanı (m ²)	4.919,99 m ²		
Lejant	Konut Alanı		
İnşaat Emsali (KAKS)	1,80		
Satılabilir İnşaat Alanı	11.513 m ²		
Ortak Alan (%30)	3.454 m ²		
Ortak Alanlar Dahil Toplam Kapalı Alan	14.967 m ²		
	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Satılabilir Alan Maliyeti	11.513 m ²	21.500 TL	247.524.697 TL
Ortak Alan Maliyeti	3.454 m ²	15.000 TL	51.807.495 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	14.967 m²	20.000 TL/m²	299.332.192 TL
Projeden Elde Edilen Satış Geliri			
	Brüt Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Gelir
Konut (%100)	11.513 m ²	32.000 TL/m ²	368.408.851 TL
TOPLAM PROJE GELİRİ	368.408.851 TL		
Arsa Değeri (Kat Karşılığı Hesabına Göre)			
Kat Karşılığı Oranı	40%		
Arsa Sahibine Kalan Ciro	147.363.540 TL		
Yıllık İndirgeme Oranı	25,00%		
Aylık İndirgeme Oranı	2,083%		

İnşaatın Kaç Ay İçinde Tamamlanması ve Satış Süresi	18,0 Ay
İnşaatın 18 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa Sahibine Kalan Net Bugünkü Değer	101.672.354 TL
Arsa m ² Birim Fiyatı Net Bugünkü Değeri	20.665,15
Yuvarlatılmış Arsa Değeri	101.672.000 TL

5.4.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Değerlemeye konu parselin imar durumu ve çevre yapılaşması göz önünde bulundurulduğunda arsa üzerine inşa edilebilecek "Konut" amaçlı kullanımın, en iyi ve en verimli kullanım şekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Mülkiyeti tam hisse olarak Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlı olup müşterek ve bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

6.1.-Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Değer Tablosu

Kullanılan Metot	Değer (TL)
Emsal Karşılaştırma	103.319.790,00 TL
Proje Geliştirme Analizi	101.672.000,00 TL
Nihai Değer	103.000.000,00 TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır. Proje Geliştirme Analizi yöntemi çerçevesinde proje geliştirilerek hem arsa değeri hem de projenin tamamlanması durumundaki değeri teyit edilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek parselin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür. **Buna göre rapor konusu taşınmazın Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme Analizi Yöntemine göre elde edilen değerler sonrası nihai değer olarak 103.000.000,00 TL takdir olunmuştur.**

6.2.-Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadığının Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

6.3.-Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

- Taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapılar için yapı ruhsatı alınarak onaylanmıştır.

- Taşınmazın inşası için gerekli tüm evrakları tam ve doğru olarak mevcut durumdadır.

6.4.-Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Rapora konu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemede üzerinde “Diğer (Konusu: 1*****10 TC nolu Mikail KÖROĞLU nun veraset vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih:

- Sayı: -” beyanı bulunmakta olduğu görülmüş olup, konu beyanın taşınmazın devrini engellemediği kanaat getirilmiştir. **Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde bulunan**

beyan 19. Maddenin birinci fıkrasının c bendi saklı kalmak koşuluyla taşınmazın

Gayrimenkul Yatırım Portfövyüne alınması/bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

6.5.- Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkulün üzerinde veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmaması sebebiyle bir sınırlamaya tabi değildir.

6.6.- Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Konu taşınmaz boş arsa vasfında olup bina üzerinde 2 adet konut bloğu (E ve F blok) planlandığı tespit edilmiştir. Buna istinaden ilgili resmî kurumlarda onaylı yapı ruhsatı ve mimari projesi incelenmiştir.

6.7.- Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapora konu taşınmaz tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

6.8.- Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1 numaralı GYO tebliği MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. b) (Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföyelerine 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. c) 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. "Hükümleri doğrultusunda Arsa olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7: SONUÇ

7.1.-Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

Gayrimenkul projelerinin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uygunluğu ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

7.2.-Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında, yerinde yapılan incelemeler, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmalarından edindiğimiz bilgiler ve ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai değer takdir edilmiştir.

KDV HARİÇ PİYASA DEĞERİ	103.000.000,00 TL (Yüzücmilyon Türk Lirası)
--	--

KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ	113.300.000,00 TL ((Yüzonücmilyon Üçyüzbin Türk Lirası))
--	---

Ahmet ÖZTÜRK
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı
(SPK Lisans No: 407314)

Ayşe Betül KILIÇ
Raporu Kontrol Eden
Uzman
(SPK Lisans No: 408535)

Aytül
HACIMUSTAFAOĞLU
Raporu Onaylayan Uzman
(SPK Lisans No: 401197)

