



DEĞERLEME RAPORU

Hatay İli, Antakya İlçesi
Saraycık Mahallesi 3310 Parselde Konumlu

Arsa Nitelikli Taşınmazın ve Üzerindeki Yapıların
Pazar Değerinin Tespiti



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



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Kurum	: ZİRAAT GYO A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 14.10.2025 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmemiz.
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa Bu rapor; Hatay İli, Antakya İlçesi, Saraycık Mahallesiinde 3310 parselde yer alan “Arsa” nitelikli taşınmazın ve üzerindeki inşa halindeki yapıların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmış değerleme raporudur. Bu değerleme 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 34.Madde 1.Fıkrasınra yer alan
Raporun Konusu	: “Ortaklıklar aşağıda sayılan işlemler için, işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.” Ve 34.Madde 1.Fıkra (a) bendinde yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması,” hükmü, 34.Madde 1.Fıkra (g) bendinde yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti,” hükmüne binaen hazırlanan değerleme raporudur.
Değerleme Tarihi	: 16.12.2025
Rapor Tarih ve No	: 22.12.2025- 2025/14224
Tapu Bilgileri Özeti	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine ait Hatay İli, Antakya İlçesi, Saraycık Mahallesiinde 3310 parselde yer alan Arsa. Antakya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; taşınmazın bulunduğu parsel “06.08.2021 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E:2.00, TAKS:0,40 Hmaks: 13 Kat, Ayrık nizam, Konut Alanında kalmaktadır. Parselin imar durumunda son üç (3) yılda herhangi
İmar Durumu	: bir değişikliğin bulunmadığı beyan edilmiştir. Antakya İlçe Belediyesi genelinde 06.09.2023 gün ve 49 sayılı Antakya Belediye Meclis Kararı ile onaylanan ve 09.11.2023 gün ve 246 sayılı Hatay Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kesinleşen ve söz konusu parseli de kapsayan alanda çekme mesafeleri ve Emsal değeri sabit kalma koşulu ile taxsmax:%60' a kadar genişleyebileceği kararı alınmıştır.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi –Maliyet Analizi Yöntemi PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ); 327.788.215,00 TL Üçyüzyirmiyedimilyon Yediyüzseksensekizbin İkiyüzonbeş Türk Lirası)
Takdir Edilen Değeri	: PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL); 393.345.858,00 TL (Üçyüzdoksanüçmilyon Üçyüzkırkbeşbin Sekizyüzellisekiz Türk Lirası)

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Tarafından ZİRAAT GYO A.Ş. için hazırlanan iş bu değerleme 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 değerün müşterinin amaçlarını gözetken 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 olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- 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 in 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.....	9
1.5.-Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	9
1.6.-Raporun Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
BÖLÜM 2: ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	11
2.1.-Kuruluşun Ünvanı ve Adresi	11
2.2.-Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	11
2.3.-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	12
2.4.-İşin Kapsamı.....	13
3.1.-Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb Dokümanlar Hakkında Bilgiler	14
3.1.1. -Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	14
3.1.2. -Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	14
3.1.3. – Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler	15
3.2.-Gayrimenkul İle İlgili Herhangi bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
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	17
3.4. – Gayrimenkul İçin Alınmış Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb Dair Açıklamalar	17
3.5. – Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	18
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	20
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 değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	22
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	22
BÖLÜM 4: GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	23
4.1. -Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	23
4.2.-Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	28
4.3.-Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	52
4.4.- Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, İnşai ve Teknik Özellikleri	52
4.5.-Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	56
4.6.- Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	56
4.7.- Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi	56
BÖLÜM 5: KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	57
5.1.- Pazar Yaklaşımı Yöntemleri	57
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni	57
5.1.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni	58
5.1.3. -Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar	63
5.1.4. -Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	63
5.2.- Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi	64
5.3.- Gelir – Kira Yaklaşımı Yöntemi	68
5.4- Diğer Tespit ve Analizler	68
5.4.1- Takdir Edilen Kira Değerleri	68
5.4.2- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	68
5.4.3- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	68
5.4.4- Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	69
5.4.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi	71
5.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	72
BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ	72
6.1.-Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler	72

6.2.-Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadığının Gerekçeleri	73
6.3.-Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş	73
6.4.-Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	73
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	73
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	74
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 .	74
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	74
BÖLÜM 7: SONUÇ	75
7.1.-Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	75
7.2.-Nihai Değer Takdiri	76
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 14.10.2025 tarihli sözleşme ile; Şirketimiz tarafından 22.12.2025 tarihinde, 2025/14224 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, Saraycık Mahallesi sınırları dahilinde, mahallinde Akasya Mahallesi 148 Sokak’a cepheli konumdaki, - pafta, 0 ada, 3310 numaralı parselde konumlu değerlemeye konu arsanın ve üzerindeki yapıların 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 ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen hazırlanmıştır.

1.3.-Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu 407314 SPK Lisans Belge Nolu gayrimenkul değerlendirme uzmanı Ahmet ÖZTÜRK tarafından hazırlanmış, 410157 SPK Lisans Belge Nolu Sorumlu Değerleme Uzmanı Ceyhun KALOĞLU tarafından kontrol edilmiş ve 401197 SPK Lisans Belge Nolu Sorumlu Değerleme Uzmanı Aytül HACIMUSTAFAOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.4.-Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanları tarafından, 16.12.2025 tarihinde çalışmalara başlanılmak suretiyle 22.12.2025 tarihi itibarıyla hazırlanmıştır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5.-Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2025 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 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 16.05.2025 tarih ve 2025/05436 rapor numarası ile 1 adet rapor düzenlenmiştir. Rapor tarihi itibarıyla mülkiyetinin “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi”ne ait olduğu; Toplam Piyasa Değerinin (KDV Hariç); 110.000.000,-TL ve Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil) 121.000.000,-TL olarak belirlendiği tespit edilmiştir.



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; 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 Unvanı	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, Saraycık Mahallesi 3310 numaralı parselde konumlu, arsa vasıflı, değerlemeye konu arsanın ve üzerindeki yapıların “TL” cinsinden nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesine yönelik olarak hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu, raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmış olup değerlendirme çalışmaları sırasında Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4.-İşin Kapsamı

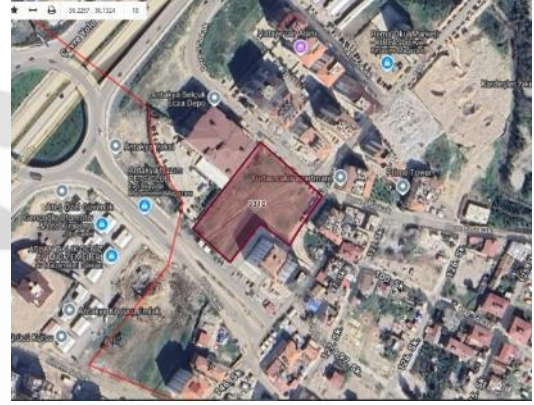
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” na ait olan; Hatay İli, Antakya İlçesi, Saraycık Mahallesi sınırları dahilinde, mahallinde 148 Sokak’a cepheli konumdaki, - pafta, 0 ada, 3310 numaralı parselde konumlu parsel ve üzerindeki yapılar 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 linci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Ayrıca Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 34.Madde 1.Fıkrasınra yer alan “Ortaklıklar aşağıda sayılan işlemler için, işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.” Ve 34.Madde 1.Fıkra (a) bendinde yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması,” hükmü, 34.Madde 1.Fıkra (g) bendinde yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti,” hükmüne binaen hazırlanan değerleme raporudur.

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

3.1.1. -Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Hatay İl'inin, Antakya İlçesi, Saraycık Mahallesi (fiilen Akasya Mahallesi) sınırları dahilinde, mahallinde 148 Sokak'a cepheli konumdaki, - pafta, 0 ada, 3310 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	Saraycık
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	0
Parsel No	3310

Yüzölçümü	4.935,09 m 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	39/3941
Tarih / Yevmiye No	26.03.2024 / 8938

3.1.3. – Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler

Tapu Kayıt Belgesi:

17.12.2025 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 (Serh, Beyan, İrtifak)

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: 11246336310TC nolu Mikail KÖROĞLU nun veraset vergi ilişği kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (04.12.2023 tarih, 29341 yevmiye)

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

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	07.04.2025/17196	Mesken	40	7.751,40	1	10	11	IV A
Yeni Yapı Ruhsatı	F	07.04.2025/17195	Mesken	39	7.238,28	1	10	11	IV A
İksa Ruhsatı	E	07.04.2025/17196/2	Bina Dışı Yapı	-	697,92	-	-	-	I C
İksa Ruhsatı	F	07.04.2025/17195/2	Bina Dışı Yapı	-	651,28	-	-	-	I C
Tadilat Ruhsatı	F	18.08.2025/17195	Tüm Bina(Kapıcı Dairesi Eklenmesi)	-	7.238,28	1	10	11	IV A

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.

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 04.12.2023 tarih ve 29341 yevmiye numaralı “Diğer (Konusu: 11246336310TC no.lu 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 8938 yevmiye ile Satış sebebiyle **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** 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 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:2.00, TAKS:0,40 Hmaks: 13 Kat, Ayırık Nizam, **Konut Alanı**nda kalmaktadır. Parselin imar durumunda son üç (3) yılda herhangi bir değişikliğin bulunmadığı beyan edilmiştir. 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 çıkmalar, 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 yapabilmesi idarenin yetkisindedir.

ilgili 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 hakkı	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
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 p	4.5.2.2. 1
çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlar) ve teknik altyapı alanlarında, plandaki yapılaşma koşullarını aşmama	5.2.3. 1
2. KONT ALANLARI	5.3.1. 1
2.1. Planda ön bahçe mesafesi belirtilmeyen imar adalarında, ön bahçe mesafesi 5.00 metredir.	5.3.2. 1
2.2. Ayrık ve blok yapı nizamlı meskun alanlarda, yönetmelikte belirtilen bina cephe şartını sağlamayan uygulama görmüş ifrazlı parsellerde yan bahçe	UL
mesafelerini 2 m'den az olmamak kaydı ile belirlemeye Antakya Belediyesi yetkilidir.	KAR
2.3. Ayrık yapı nizamına sahip meskun alanlarda, mevcut küçük ebatlı parsellerde yapılaşmama durumunda, komşu parsellerle ikiz yapı nizamı şeklinde	1.1.1. 1
yapılaşma yapılabilir.	1.1.2. 1
2.4. Her türlü yapılaşma koşulunda, kapalı çıkmlar, komşu parsel ve binalar arasındaki yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak, yönetmeliklere göre belirlenir.	1.1.3. 1
2.5. Mevzuata veya bu yönetmeliğe uygun şekilde çatı arası piyesi yapılması halinde, idare uygun gördüğü takdirde, asansörün çatı arası piyesine hizmet	5.1.1.4. 1
vermesine müsaade edilir.	2. 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	2.1.1. 1
mevzuatına uygun mevcut binaların açık ve kapalı çıkmlarına uygun olarak verilmesine Antakya Belediyesi yetkilidir.	2.1.2. 1
2.7. Çatılar üzerine yapılacak merdiven üstü güneş enerjisi platformunun mevcut daire sayısını karşılamadığı durumlarda, bağımsız bölüm başına düşecek m2	2.1.3. 1
ye göre büyütmede idare yetkilidir.	5.1.1.4. 1
2.8. Bina girişleri, tabi veya tesviye edilerek açığa çıkan bodrum katlardan yapılabilir.	2. 1
2.9. Konut alanlarında, ihtiyaç olması halinde kullanım amacına göre yük asansörü yapılabilir.	2.1.1. 1
2.10. Çatı arası piyesi alanı belirlenirken, son kat döşemesinden başlayacak şekilde net kapalı alan hesaplandıktan sonra geri kalan kısımlar teras olarak	2.1.2. 1
kullanılabilir. Oluşan terasların üzeri çatı max. 220 cm den başlayacak şekilde üzeri kapatılabilir.	2.1.3. 1
2.11. Yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanının 2000 m ² ve üstünde olması halinde yapılması gereken merkezi ısıtma yerine mntıkada doğalgaz	5.1.1.4. 1
bulunması şartıyla bireysel ısıtma sistemi yapabilmesi idarenin yetkisindedir.	2. 1
3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	2.1.1. 1
3.1. TİCARET ALANI (Tİ)	2.1.2. 1
3.1.1. T1 rumuzlu ticaret alanlarında, iş merkezleri, ofis-büro, büyük alan gerektiren ticaret üniteleri, alışveriş merkezi, ticaret alanları, yönetim binaları,	2.1.3. 1
banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyo-kültürel ve yönetimle ilgili tesisler ile	5.2.1. 1
egilenceye yönelik işlevler yer alabilir.	5.3. 1
3.1.2. Ticari alanlarda hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler	5.3.1. 1
yer alamaz.	5.3.1. 1
3.1.3. Ticaret alanlarında konut ve rezidans birimleri yer alamaz.	5.3.1. 1
3.1.4. Yençok'u aşmamak şartı ile kat yüksekliğini belirlemede ilgili idare yetkilidir.	5.3.1. 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 arsa vasfında olup parsel üzerinde 2 adet konut bloğu (E ve F blok) planlandığı ve inşai faaliyetlerin devam ettiği 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	07.04.2025/17196	Mesken	40	7.751,40	1	10	11	IV A
Yeni Yapı Ruhsatı	F	07.04.2025/17195	Mesken	39	7.238,28	1	10	11	IV A
İksa Ruhsatı	E	07.04.2025/17196/2	Bina Dışı Yapı	-	697,92	-	-	-	I C
İksa Ruhsatı	F	07.04.2025/17195/2	Bina Dışı Yapı	-	651,28	-	-	-	I C
Tadilat Ruhsatı	F	18.08.2025/17195	Tüm Bina(Kapıcı Dairesi Eklenmesi)	-	7.238,28	1	10	11	IV A

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 ve tadilat projesi(F Blok için düzenlenmiştir.) incelenmiştir. İlgili projelere göre parsel üzerinde E ve F blok olmak üzere iki blok bulunmaktadır.

- **E blok** projesine ve ruhsatına göre Bodrum+Zemin+9 Normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak planlanmıştır. Bodrum katta 697,92 m2 alanda; ortak alanlar, zemin katta 718,38 m2 alanda; 4 adet mesken, ortak alanlar ve bina girişi, 1.normal katta 718,38 m2 alanda; 4 adet mesken ve ortak alanlar, 2-3-4-5-6-7-8-9 normal katın her birisinde (702,09 m2 alanda) 4 er adet mesken ve ortak alanlar olmak üzere binada toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binadaki meskenlerin tamamı 3+1 plan tertibindedir. Binanın inşaat alanı toplam 7.751,40 m2 dir.
- **F blok** projesine ve ruhsatına göre Bodrum+Zemin+9 Normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak planlanmıştır. Bodrum katta 651,28 m2 alanda; ortak alanlar, zemin katta 671,74 m2 alanda 3 adet mesken, ortak alanlar ve bina girişi, 1.normal katta 671,74 m2 alanda; 4 adet mesken ve ortak alanlar, 2-3-4-5-6-7-8-9 normal katın her birisinde (655,44 m2 alanda) 4 er adet mesken ve ortak alanlar olmak üzere binada binada toplam 39 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binadaki meskenlerin 19 tanesi 2+1, 20 tanesi 3+1 plan tertibindedir. Binanın inşaat alanı toplam 7.238,28 m2 dir.
- Taşınmaz üzerinde inşasına devam edilen 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 HFN 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

- Değerlemenin amacı rapora konu arsanın ve üzerinde inşasına devam edilen yapıların piyasa satış değerinin belirlenmesidir. Söz konusu değer, tamamen mevcut projeye ilişkindir. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki E ve F Blokların halihazırda kat planlarında belirtilen kat sayısı ve brüt kullanım alanı toplam 14.989,68 m² ile uyumlu olduğu tespit edilmiş inşai faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Farklı bir proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

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, çiğit, demirden yapılmış aletler ve ilaç ithal edilmektedir.

1939'a değin sanayinin en gelişmiş dalları ipekli dokuma ile sabunculuktur. Deri ve madeni eşya ile taşa 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 çözülünce önce çırcır 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 konumluk yer 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 üzüksü 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.

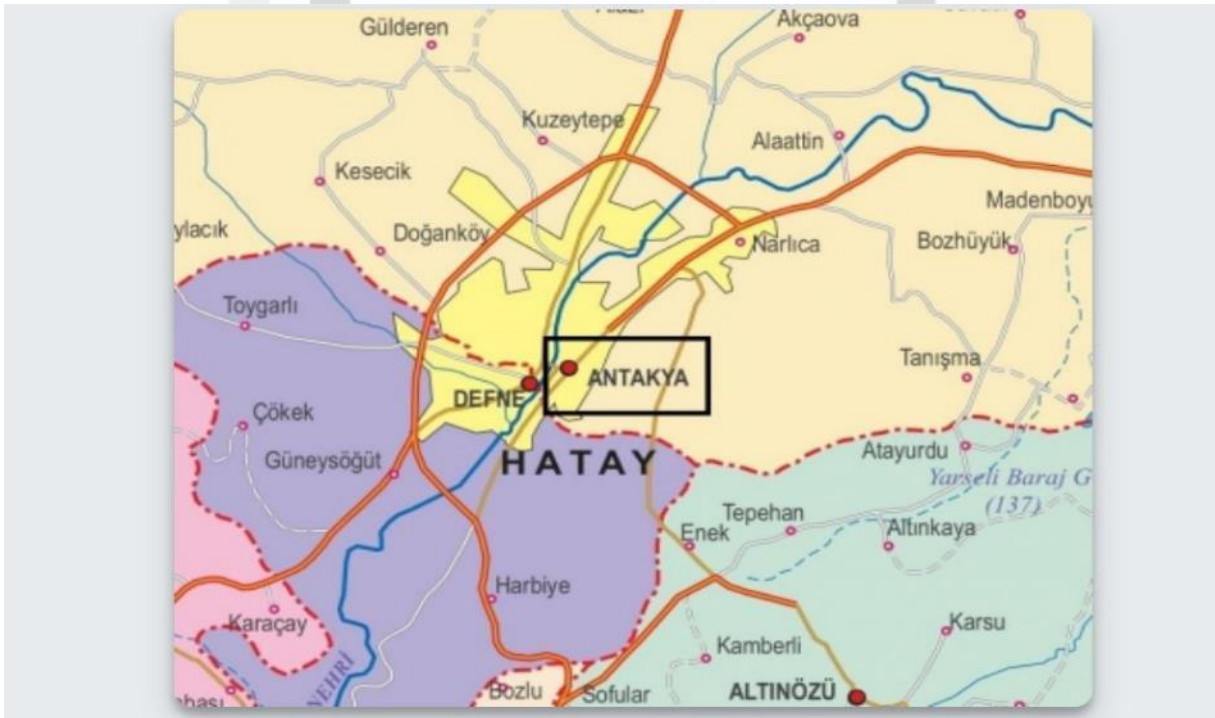
Hatay, 6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş'ın Elbistan ve Pazarcık merkezli 7.8 ve 7.6 büyüklüğündeki ve 20 Şubat günü Hatay'ın Defne ve Samandağ ilçeleri merkezli 7.2 ve 6.4 olmak üzere dört büyük depremden büyük hasarlar almıştır. Özellikle Antakya, Hassa ve Defne ilçeleri en çok etkilenen ve en çok 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.

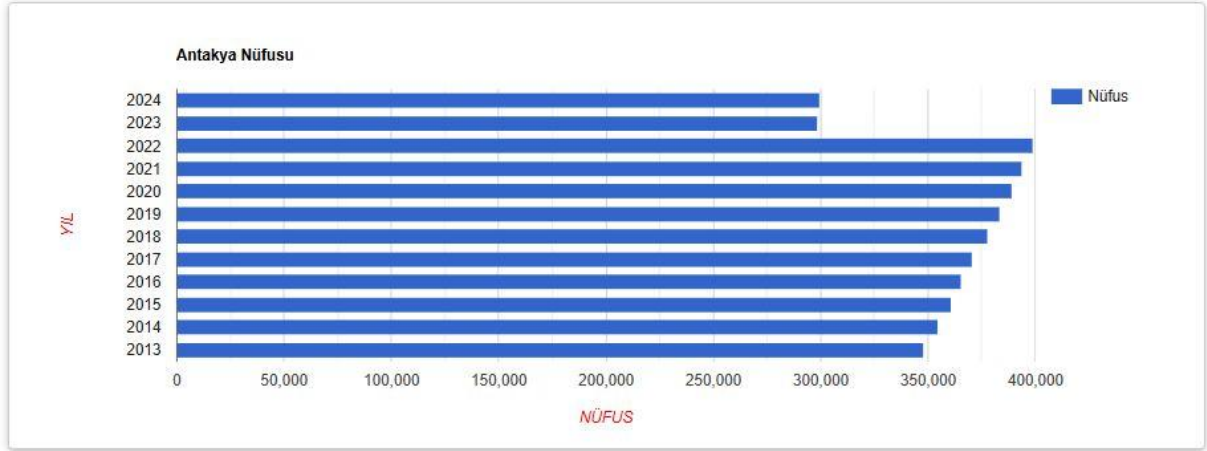
Antakya ilçesinin yüzölçümü 703 km²'dir. Antakya, coğrafi konum ve yüzölçümü bakımından Hatay'ın 2. büyük ilçesidir. Akdeniz iklim bölgesinin doğu ucunda, kıyıdan 22 km kadar içeride olan kentin denizden yüksekliği yaklaşık 80 m'dir. Kuzeyde Nur Dağları (Amanos Dağları) ile güneyde Kel Dağ (Cebel-i Akra) 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;

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

2025 yılının ilk yarısında ABD ve Çin arasında artan ticaret gerilimi, tarife artışları ve misilleme önlemleri, küresel ticaret sistemine yönelik belirsizlikleri derinleştirmiştir. ABD’nin

ilan ettiği küresel ölçekte yaygın tarifelere başta Çin olmak üzere birçok ölke tarafından karşılık verilmiş, bu durum finansal piyasalarda da sert dalgalanmalara yol açmıştır. Tüm bu gelişmelerin etkisiyle küresel büyüme ivmesi baskılanmış ancak önden yüklemeli ticaret ve yatırım faaliyetleri bu dönemde büyümeyi desteklemiştir.

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

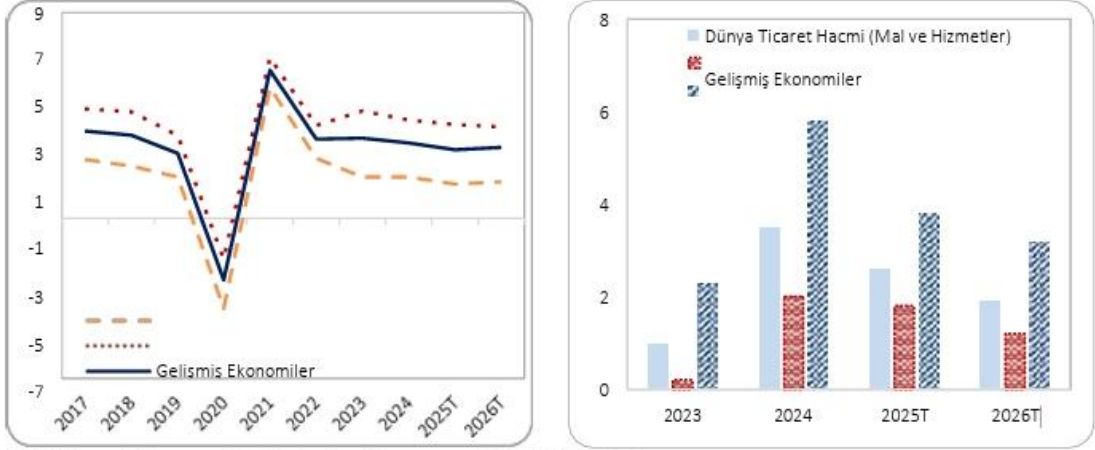
Küresel salgın öncesi yirmi yıllık dönemde dünya büyümesi ortalama yüzde 3,7 iken son yıllardaki makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2024 yılında yüzde 3,3 oranıyla tarihsel ortalamaların altında büyüme kaydedilmiştir. Dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2025 yılında bir önceki yılın da altında kalarak yüzde 3,0 oranında büyümesi, 2026 yılında benzer bir görünümle yüzde 3,1 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. Ölkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme

yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi ihracattaki artışa rağmen zayıf iç talep ve gayrimenkul sektöründeki sorunlara bağlı olarak yüzde 5,0 oranında büyüme kaydetmiştir. 2024 yılında yüzde 1,8 oranında büyüyen gelişmiş ekonomilerin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 1,6 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında, Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve yüzde 0,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2026 yılında yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılında yüzde 4,3 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2025 ve 2026 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,1 ve yüzde 4,0 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 4,8 ve yüzde 4,2 oranında, Hindistan'ın ise her iki yılda yüzde 6,4 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektöründeki kırılganlıklar gibi devam eden yapısal sorunlar ve ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır. Enflasyon oranlarının birçok ekonomide hedef seviyelere yaklaşması ve bazı ülkelerde iktisadi faaliyette yavaşlamanın belirginleşmesi, küresel finansal koşullarda sınırlı bir gevşemeye zemin hazırlamıştır. Bununla birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler, özellikle büyük ekonomiler arasında devam eden tarife gerilimleri ve korumacı eğilimler, küresel ekonomik görünüm üzerinde baskı oluşturmaktadır. Süregelen jeopolitik gelişmelerin yanı sıra, emtia fiyatlarındaki oynaklık ve para politikası

adımlarının hızı ile zamanlaması, önümüzdeki dönemde ülkelerin büyüme performansını ve finansal istikrarını etkilemeye devam edecektir.

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



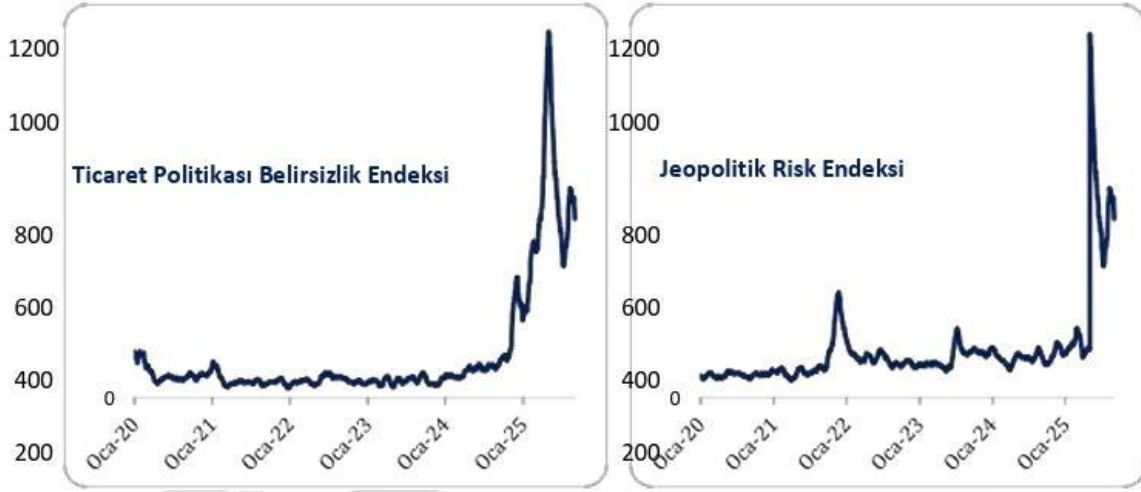
Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin

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

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

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

enflasyonun düşüşüne katkı sunarken hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir enflasyondaki gerilemeyi sınırlamaya devam etmiştir. Önümüzdeki dönemde küresel talebin görünümü, ticaret politikalarının ve jeopolitik risklerin seyri, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarında belirleyici unsurlar olacaktır.



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

Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomide yüksek kalmaya devam etmektedir. Bu durum, tarifelerin olası etkileriyle birlikte önümüzdeki dönemde enflasyona dair endişeleri canlı tutmaktadır. Bu çerçevede, merkez bankaları 2025'in ilk yarısında temkinli bir duruş sergilemiş ancak bazı gelişmiş ülkelerde sınırlı faiz indirimlerine gidilmiştir.

ABD Merkez Bankası yılın ilk yarısında politika faiz oranını sabit tutarak yılın ikinci yarısında kademeli faiz indirimi sinyali vermiş, Avrupa Merkez Bankası ise politika faizini sınırlı oranda düşürmüştür. Çin'de parasal gevşeme ve mali teşvikler devam ederken Japonya faiz artırımlarını kontrollü biçimde sürdürmektedir. Gelişmekte olan ülkelere ise faiz

indirimlerine dair adımlar büyük ölçüde sınırlı kalmıştır. Mevcut sıkı finansal koşullar ve politika belirsizlikleri altında, küresel enflasyonun 2024 yılına göre düşüş göstereceği ancak bazı ekonomilerde hedeflerin üzerinde kalmayı sürdüreceği öngörülmektedir. IMF'nin 2025 yılı tahminine göre enflasyonun gelişmiş ekonomilerde yüzde 2,5 ve yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,4 olması öngörülmektedir. Küresel enflasyonun ise 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 4,2 ve yüzde 3,6 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

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

Türkiye Ekonomisi;

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

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

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

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

3,6 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 6,4 oranında artarak milli gelir büyümesine 0,2 puan katkı sağlamıştır.

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

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

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

bulunmuştur. Böylece, 2025 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir.



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

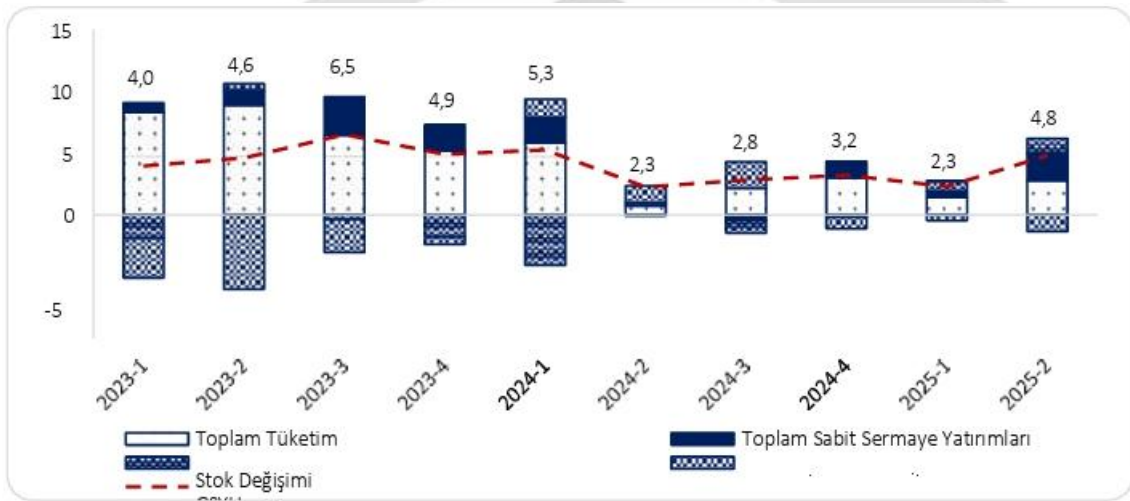
Harcamalar yöntemiyle milli gelir incelendiğinde, 2024 yılında özel tüketim bir önceki yıla kıyasla ivme kaybetmiş olsa da ekonomik büyümenin ana sürükleyicisi olmaya devam etmiştir. Yüzde 4,3 oranındaki artışla büyümeye 3,0 puan katkı yapan özel tüketim, hane halkı harcamalarındaki dirençli seyrin sürdüğüne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

2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde 0,4 oranında azalmış ve büyümeye 0,1 puanlık negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları, inşaat sektöründeki hareketliliğin etkisiyle yüzde 3,7 oranında artış göstermiş ve büyümeye 1,0 puan

katkı yapmıştır. Son beş çeyrektir büyümeye negatif etkide bulunan net mal ve hizmet ihracatının 2024 yılı ilk yarısında ise katkısı pozitif 1,4 puan olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının ikinci yarısında ise özel tüketim, ilk yarıya kıyasla bir miktar ivme kaybetmiş, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,0 oranında artarak büyümeye 2,7 puan katkı sunmuştur. Kamu tüketimi aynı dönemde yüzde 1,1 oranında azalarak ekonomik büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat yatırımlarının yüzde 9,6'lık güçlü büyümesiyle birlikte yüzde 1,8 oranında artmış ve büyümeye 0,4 puanlık katkıda bulunmuştur.

2025 yılının ilk çeyreğinde, fiyat istikrarını önceliklendiren politikaların devamıyla büyüme kompozisyonunda iç talep dengelenmiş olmakla birlikte belirleyici olmayı sürdürmüştür. Bu dönemde özel tüketim harcamaları yıllık bazda yüzde 1,6 artarak büyümeye 1,1 puan katkı sağlamış, sabit sermaye yatırımlarındaki yüzde 1,8'lik artış ise 0,5 puanlık katkıyla iç talep kaynaklı toparlanmayı desteklemiştir. Böylece toplam yurt içi talebin büyümeye katkısı 2,8 puan düzeyinde gerçekleşmiştir. Dış ticaret açısından değerlendirildiğinde, küresel ticaret politikalarındaki belirsizliğe bağlı olarak ihracattaki sınırlı artış ve ithalattaki ivmelenme ile birlikte net mal ve hizmet ihracatı büyümeye 0,5 puan negatif etkide bulunmuştur. 2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir. İkinci çeyrek itibarıyla makine-teçhizat yatırımları da yüzde 9,3 oranında belirgin bir artış kaydetmiştir. Toplam yurt içi talep büyümeye 6,2 puan katkı sağlarken ana ihracat pazarlarında süregelen zayıf dış talep koşulları ve küresel ölçekte artan korumacılık politikalarının etkisiyle net mal ve hizmet ihracatının büyümeye 1,4 puan negatif etkide bulunduğu görülmüştür. Bu çerçevede, yılın ikinci

çeyreğinde yıllık GSYH artışı yüzde 4,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılının ikinci yarısına yönelik tahminler, büyümenin dengeli bir görünüm sergileyeceğine işaret etmektedir. Sıkı parasal ve mali duruşun etkisiyle, iç talebin daha ılımlı bir patikada seyretmesi beklenirken, kamu harcamalarının büyümeyi destekleyici yöndeki katkısının sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Dış talep tarafında ise, artan jeopolitik belirsizlikler ve küresel ticaret politikalarındaki kısıtlayıcı eğilimlerin, ihracatın büyümeye olan katkısını sınırlandırmaya devam etmesi beklenmektedir. Bu doğrultuda, yılın ikinci yarısında ekonomik büyümenin önceki yıla kıyasla daha dengeli bir yapıda sürmesi, 2025 yılı genelinde ise yüzde 3,3 seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.



Grafik: Harcama Yoluyla GSYH Büyümesi ve Bileşen Katkıları (Yüzde Puan) Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

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

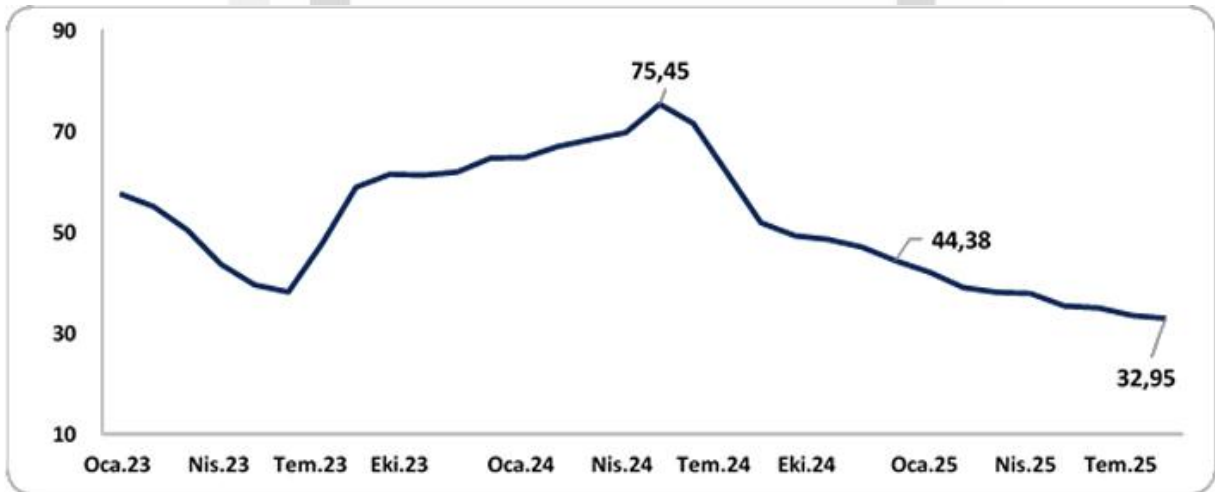
Parasal koşullardaki sıkılaşmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatta 165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

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

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

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

2025 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 21,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, hizmet grubu fiyat gelişmeleri temel belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, gıda fiyatlarında enflasyonist baskıların azaldığı gözlenmiş olmakla beraber, olumsuz iklim koşullarına bağlı arz yönlü gelişmeler bu görünümü bir miktar sınırlamıştır. Döviz kurunda sağlanan istikrar ise temel mal fiyatlarındaki artışı sınırlayarak tüketici enflasyonunun seyrinde etkili olmuştur. Dezenflasyon süreci, sürdürülen sıkı para politikası duruşu, Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçlenmesiyle kesintisiz olarak devam etmiş, Ağustos 2025 itibarıyla TÜFE yıllık artış oranı yüzde 32,95 seviyesine gerilemiştir. Alt gruplar itibarıyla değerlendirildiğinde, yıllık enflasyondaki yavaşlamaya en yüksek katkı gıda ve hizmet gruplarından gelirken, temel mallar grubu bu kalemleri izlemiştir.



Grafik: TÜFE Yıllık Artışı (Yüzde) Kaynak: TÜİK

Para politikasında sürdürülen kararlı duruş, maliye politikasının güçlü desteği ve arz yönlü politikaların etkisiyle, yurt içi talebin dengelenmesi, döviz kurundaki istikrarlı görünüm

ve enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin devam etmesi sonucunda, aylık enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün yılın geri kalanında da sürmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 28,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılında küresel ticarette gözlenen toparlanma süreci, hizmet ticaretindeki güçlü artışla desteklenirken, mal ticaretinde daha sınırlı bir büyüme gerçekleşmiştir. Başta Avrupa olmak üzere ana ihracat pazarlarımızda ekonomik faaliyetin kademeli olarak canlanması ve dış talepteki artış, ihracatımıza olumlu yansımıştır. Türkiye, bu dönemde uyguladığı ihracat odaklı politikalar, pazar çeşitlendirme stratejileri ve rekabet gücünü artırmaya yönelik yapısal adımlar sayesinde küresel ticaretteki ivmeden fayda sağlamış, bu doğrultuda ihracatını artırarak dünya mal ihracatındaki payını yüzde 1,07 seviyesinde sürdürmüştür. Bu dönemde mal ihracatımız bir önceki yıla göre yüzde 2,4 oranında artarak 261,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılında toplam mal ithalatı, enerji ve altın ithalatındaki aşağı yönlü görünümün de etkisiyle bir önceki yıla göre yüzde 5 oranında düşüş kaydetmiştir. Bu kapsamda, 2024 yılında ithalat, 344 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Seyahat gelirleri ise 2024 yılında yükseliş eğilimini sürdürerek bir önceki yıla göre yüzde 12,5 oranında artışla 56,3 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Bu gelişmelerin sonucunda, 2024 yılında 10,2 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 0,8 ile OVP (2025-2027) tahmininin altında kalmıştır. 2024 yılında, bir önceki yıla benzer şekilde doğrudan yatırımlar, portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kalemlerinde net sermaye girişleri gerçekleşmiştir. Buna karşılık, net hata ve noksan kalemi kaynaklı sermaye hareketlerinde ise 2024 yılında bir önceki yıla göre net çıkış yönünde artış kaydedilmiştir.

2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki

artış da belirleyici olmuştur. 2025 yılı ihracatının yüzde 4,6 oranında artarak 273,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2025 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,9 oranında artarak 212,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiş olup 2025 yıl genelinde ithalatın yüzde 6,7 oranında artarak 367 milyar dolar seviyesinde kaydedileceği tahmin edilmektedir. Seyahat gelirleri ise, 2025 yılının ilk 6 ayında yüzde 7,9 oranında artarak 23,8 milyar dolar seviyesine yükselmiş olup yıllıklandırılmış olarak 2024 yılının Haziran ayına göre yüzde 10,5 oranında artışla 58,1 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Yılın kalan aylarında seyahat gelirlerinin ılımlı oranda yükselerek OVP (2025-2027) hedefinin üzerine çıkması ve 2025 yılında 60 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Söz konusu gelişmeler ışığında, cari işlemler açığının 2025 yılında OVP (2025-2027) tahminlerine göre daha düşük seviyede, 22,6 milyar dolar olarak kaydedilmesi öngörülmektedir. 2025 yılı cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 1,4 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 1,7 fazla vermesi öngörülmektedir. Sıkı para politikasıyla beraber parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi teşvik etmek amacıyla atılan makroihtiyati politika adımları dezenflasyon sürecini desteklemiştir. Bu çerçevede, kredi büyümesi sınırlandırılarak enflasyonla uyumlu seviyelerde seyretmesi sağlanmış ve TL finansal varlık ağırlığı artmaya devam etmiştir. Firmaların yabancı para (YP) kredi riskini azaltmak amacıyla YP kredi büyüme hızına ilişkin sınır tedrici olarak düşürülerek Mart 2025'te aylık yüzde 0,5 seviyesine getirilmiştir. Ayrıca YP kredi büyüme sınırından istisna tutulan kredilerin kapsamı da daraltılmıştır. Söz konusu önlemler neticesinde kur etkisinden arındırılmış ve yıllıklandırılmış YP ticari kredi artışı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 18,4 seviyesine gerilemiştir. Ocak ayında TL kredi büyümesine getirilen sınırların farklılaştırılmasıyla TL/YP kredi değişimleri arasındaki

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

Bankacılık sektörünün takibe dönüşüm oranı, iktisadi faaliyetteki dengelenmeye de bağlı olarak Temmuz 2025 tarihi itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7’den yüzde 2,2’ye yükselmiştir. Bu artışta, tüketici kredileri ve kredi kartlarının alacak bakiyesindeki yükseliş etkili olurken alt kırılıma bakıldığında en fazla artışın ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartı alacak bakiyelerinde gerçekleştiği görülmüştür. Son dönemde yaşanan bu artışa bağlı olarak BDDK, 2024 Eylül ve 2025 Temmuz aylarında, dönem borcu kısmen ya da tamamen ödenmemiş ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartlarına yeniden yapılandırma imkânı getirmiştir. Yapılandırma düzenlemesinin ilerleyen süreçte, tahsili geciken ihtiyaç kredileri ve bireysel kredi kartlarının banka bilançolarının aktif kalitesine yönelik oluşturacağı riski azaltması beklenmektedir. Buna ilaveten ayrılan yüksek karşılık oranları ve bankaların güçlü sermaye yapısı finansal piyasalar açısından riskleri sınırlandırmaktadır. BDDK’nın, Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplamasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yönde kararı 2025 yılı Ocak ayı itibarıyla uygulanmaya başlanmış, karar sektörün SYR’sinde bir miktar gerilemeye neden olmuştur. Diğer taraftan, uzun süredir nakdi ticari kredilere uygulanmakta olan yüksek risk ağırlıklarına son verilmiş, kararın sektör SYR’si üzerinde artırıcı yönde etkisi olmuştur. Aralık 2024 itibarıyla söz konusu düzenlemelerin öncesinde yüzde 19,7 seviyesinde bulunan sektör SYR’si, Temmuz 2025 tarihi itibarıyla yüzde 18,2 seviyesinde kaydedilmiştir. Söz konusu rasyo, Basel kriterlerine göre belirlenen yüzde 8’lik yasal alt sınırın ve BDDK’nın yüzde 12 olarak belirlediği hedef oranın üzerinde seyretmeye devam etmektedir.

KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025

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

Bankacılık sektörünün likidite göstergeleri, yabancı para pozisyonu ve kaldıraç oranı da sürdürülebilir seviyelerde seyretmekte olup Basel standartlarına uyumlu likidite karşılama oranı yükümlülüğü tüm bankalar tarafından yerine getirilmektedir. Ayrıca bankacılık sisteminin likidite dayanıklılığını artırmada önemli bir adım olan net istikrarlı fonlama oranı uygulaması, sektördeki likidite riskine karşı ilave güvence sağlamıştır. Finansal istikrarın güçlenmesiyle Şubat 2025 itibarıyla 244 baz puana kadar düşen Türkiye'nin kredi risk primi (CDS), küresel ticarete artan gerilimlerin ve yurt içi gelişmelerin etkisiyle Nisan ayında 378 puan seviyelerinde seyretmiş, devam eden dönemde kaydedilen olumlu gelişmelerle 270 baz puan seviyesinin altına gerilemiştir.

Pay senedi piyasalarında, yılın ilk sekiz ayında yabancı yatırımcı ilgisi geçen yılın aynı dönemine göre toparlanma kaydetmiş ve toplam 1.950 milyon dolar düzeyinde yabancı yatırım girişi olmuştur. Söz konusu dönemde yerli yatırımcı ilgisi ılımlı düzeylerde gerçekleşerek 2025 yılı Ağustos ayı itibarıyla yerli yatırımcı sayısı 6 milyonun üzerinde kaydedilmiştir. BİST 100 Endeksinde ise yılın ilk çeyreğinde 11 bin seviyesine yaklaşılrken ilerleyen dönemlerde küresel piyasalarda yaşanan belirsizliklerin risk iştahını düşürmesine paralel olarak aşağı yönlü hareketler görülmüştür. Buna karşın enflasyonun ve faiz oranlarının gerileyeceği beklentisiyle Endekste tekrar 11 bin puan seviyelerinde yukarı yönlü seyir sürmektedir. Pay senedi

piyasalarının arz tarafında ise firmaların özkaynak finansmanını yılın ilk iki ayında gerçekleştirdikleri gözlenmiştir. 2025 yılının ilk altı ayı itibarıyla yapılan 12 adet halka arzın toplam büyüklüğü 28,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Uluslararası karşılaştırmalarda, Türkiye'nin borçluluk göstergeleri düşük seviyelerde seyretmeye devam etmektedir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) verilerine göre, 2024 yılında kamu borcunun milli gelire oranı bir önceki yıla kıyasla 4,8 puan gerileyerek yüzde 24,8 olmuştur. Bu seviye, gelişmekte olan ülkelerin yüzde 70,5'lik ve gelişmiş ülkelerin yüzde 104,7'lik ortalamalarının oldukça altındadır. Benzer şekilde hane halkı borçluluğu da uluslararası ortalamaların belirgin biçimde altında seyretmektedir. 2024 yılında Türkiye'de hane halkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 1,2 puan düşerek yüzde 9,7'ye gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ortalaması yüzde 46,6, gelişmiş ülkelerin ortalaması ise yüzde 67,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de reel sektör borcunun GSYH'ya oranı da gelişmekte olan ülke ortalamalarının belirgin şekilde altında seyretmiştir. Nitekim 2024 yılı sonunda söz konusu oran, 2023 yılına göre 8,5 puan azalarak yüzde 38,5'e gerilemiştir. Aynı dönemde Çin hariç gelişmekte olan ülkelerde reel sektör borcunun GSYH'ya oranı yüzde 56,5 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca reel sektör firmalarının net döviz pozisyon açığı Haziran 2025 itibarıyla 2024 yıl sonuna göre 38 milyar dolar artış göstermiştir. Bu artışta firmaların yurt içi ve yurt dışı döviz kredilerindeki yükseliş etkili olmuştur. Kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise aynı dönemde gerileyerek 4,5 milyar dolar olarak kaydedilmiştir.

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

2025 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının yüzde 3,6 düzeyinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Depremlerde hasar gören bölgelerin yeniden imarı amacıyla 2025 yılında 489 milyar TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Bu doğrultuda, 2025 yıl sonunda deprem harcamaları hariç bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 2,8 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 0,4 puan artması, genel devlet toplam harcamalarının ise 1,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet yatırım harcamalarının 0,2 puan, transfer harcamalarının 0,9 puan azalması öngörülmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 1,5 puan azalarak yüzde 3,1, genel devlet faiz dışı fazlasının ise yüzde 0,3 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2025 yılında kamu kesimi genel dengesinin GSYH'nın yüzde 3,5'i oranında açık vermesi, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise yüzde 24,6 olması beklenmektedir.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

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

2025 yılı ilk beş aylık toplam satışlar 584.170 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılı aynı dönemine göre %25,4 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 88.606 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,7'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 174.055 adet, ikinci el satışlar ise 410.115 adet olarak kayıtlara geçmiştir. Yılın ilk beş ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki

düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğinin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi nedenler sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’den 2025 yılının ilk beş ayında aldığı konut adedi 7.789 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan, yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL’nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatların yüksekliği görülebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır. Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye’deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımları için ödediği tutar 2024’te bir önceki yıla göre yüzde 20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancı alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir. Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa

da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir.

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

TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir. Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre; inşaat maliyet endeksi 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,88 artmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %22,4 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09 artarken; işçilik endeksi %0,52 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,81; işçilik endeksi %31,39 yükselmiştir.

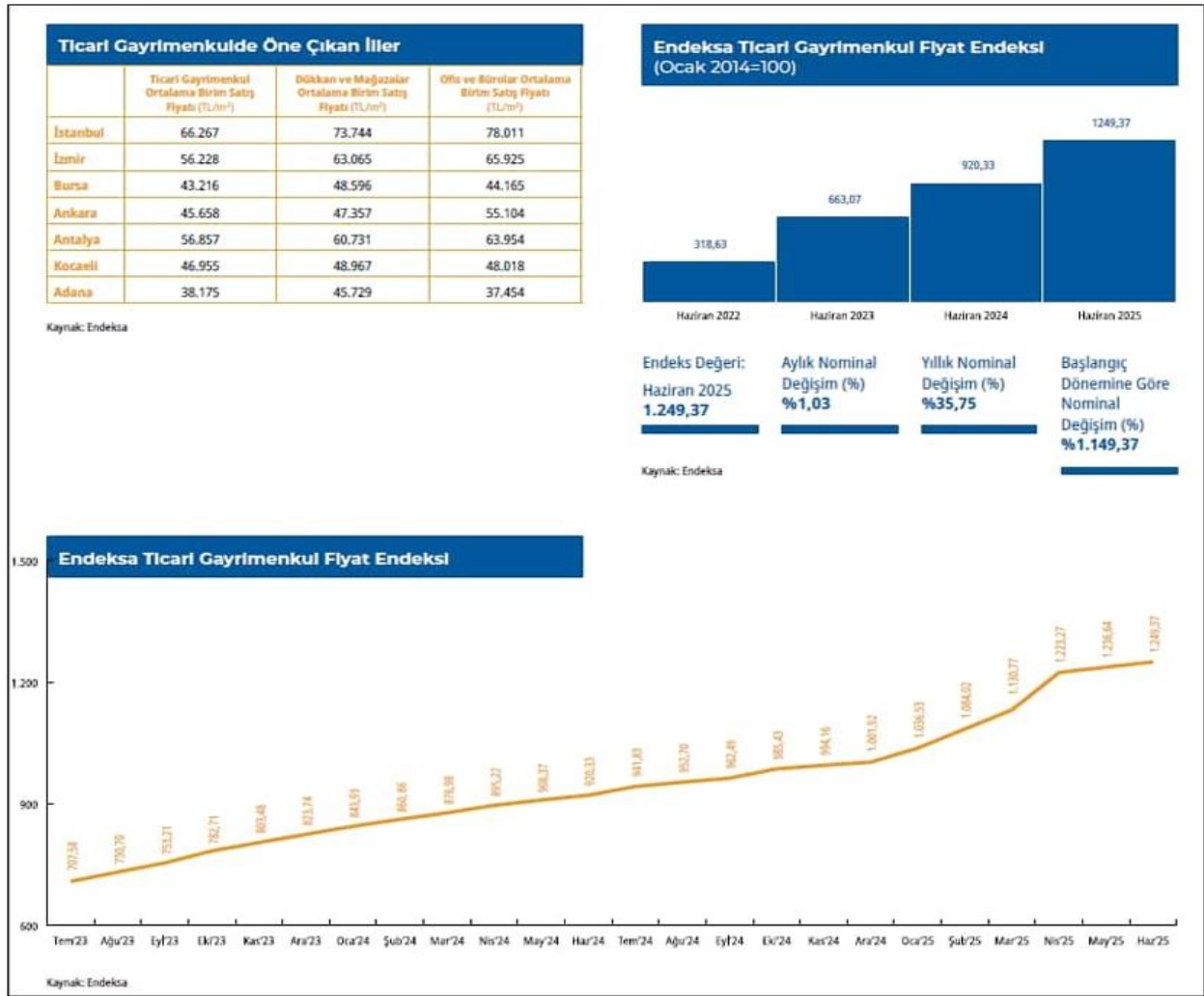
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. Çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüzölçüm %24,7

azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriye bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %28, daire sayısı %25,8 ve yüzölçüm %31 azalmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 adet civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. İlk yarıda dikkat edilmesi gereken bir diğer nokta da kış mevsimi olması nedeniyle yeni inşaat başlama eğiliminin düşük olmasıdır.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Haziran sonu itibariyle 1249,37 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 329,03 puan artış gösterirken, aylık 12,72 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 307,54 puanlık bir artış yaşandı.

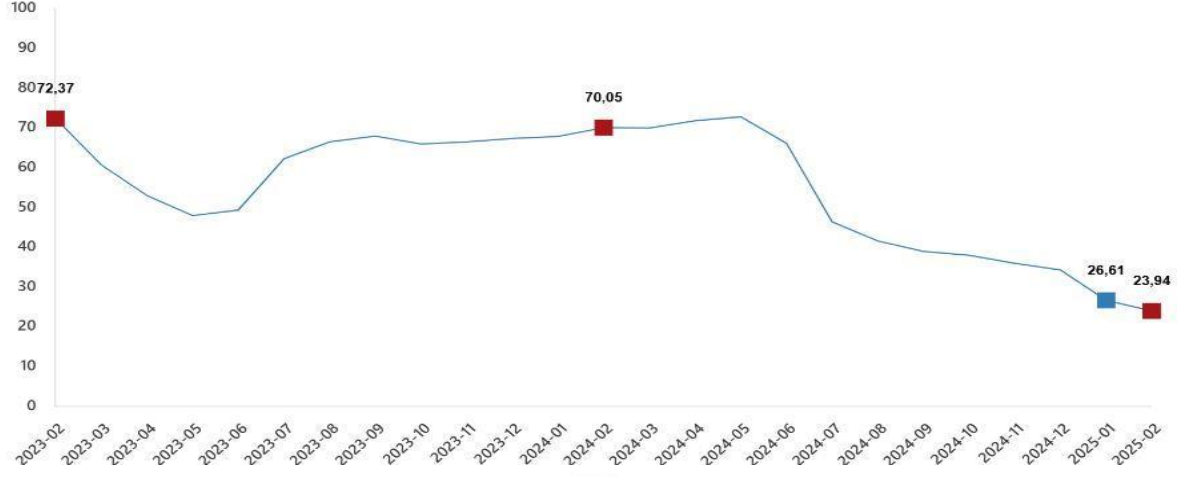


İnşaat Maliyet Endeksi;

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.

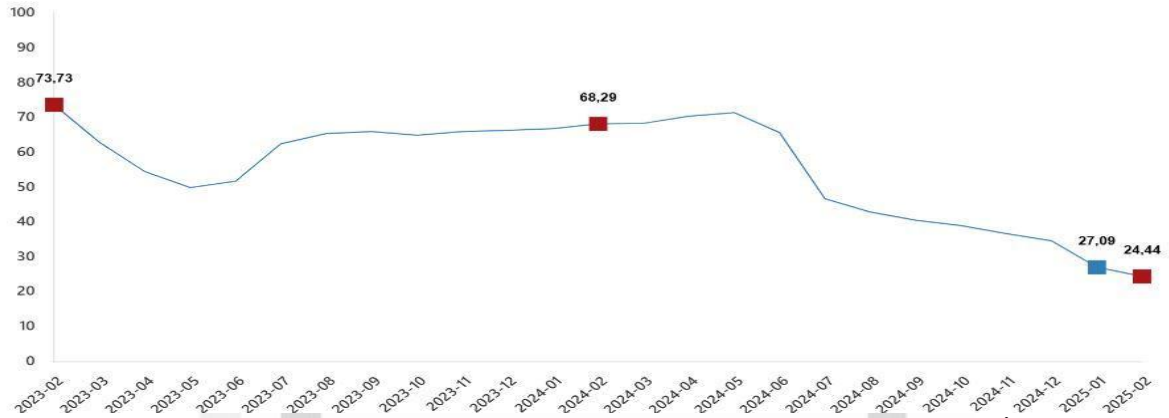
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,13 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,44 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,97 arttı, işçilik endeksi %0,23 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,43 arttı, işçilik endeksi %31,68 arttı.

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



Kaynak: TUIK (Şubat 2025)

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



Kaynak: TUIK (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, Saraycık Mahallesi sınırları dahilinde, Akasya mahallesi 148 Sokağa cepheli konumdaki, - pafta, 0 ada, 3310 numaralı parselde kâin, "Arsa" nitelikli net imar parseli ve üzerindeki yapılardır. Konu parsel 4.935,09 m2 yüzölçümlüdür. Parsel topografik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahip olup geometrik

olarak yaklaşık bir ucu kırık dikdörtgen şeklindedir. Parselin güneybatıdan 116 Sokağa yaklaşık 42,1 metre, kuzeydoğudan Dere 5 Sokağa yaklaşık 67,1 metre, güneydoğudan 148 Sokağa yaklaşık 47,6 metre cephesi bulunmaktadır. Koordinatları: 36.2258 Enlem, 36.1339 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.

- Konu parsel üzerinde E ve F blok olmak üzere iki adet konut bloğu olarak projelendirilmiş ve inşasına başlanmıştır.
- Parselin sınırları ahşap panolarla belirlenmiştir.

E BLOK

- E blok projesine ve ruhsatına göre Bodrum+Zemin+9 Normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak planlanmıştır. Bodrum katta 697,92 m2 alanda; ortak alanlar, zemin katta 718,38 m2 alanda; 4 adet mesken, ortak alanlar ve bina girişi, 1.normal katta 718,38 m2 alanda; 4 adet mesken ve ortak alanlar, 2-3-4-5-6-7-8-9 normal katın her birisinde (702,09 m2 alanda) 4'er adet mesken ve ortak alanlar olmak üzere binada toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binadaki meskenlerin tamamı 3+1 plan tertibindedir. Binanın toplam inşaat alanı 7.751,40 m2'dir.

Yerinde yapılan incelemelerimizde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

- Ana gayrimenkulde ve tüm katlarda inşai faaliyetlerin devam ettiği, bina dış cephe boyasına başlandığı, iç mekanlarında alçı sıva ve şap beton uygulamalarının tamamlandığı görülmüştür. E Blok yaklaşık %73 inşaat seviyesindedir.

F BLOK İNŞAAT SEVİYE TABLOSU			%	Kaloriferli Asansörlü	Kaloriferli Asansörlü	Kaloriferli Asansörlü	Kaloriferli Asansörlü
KABA İNŞAAT	Kalıp	25	25	40	40	40	40
	Demir	25	25				
	Beton	25	25				
	Tuğla	25	25				
ÇATI	Konstrüksiyon	70	70	3	3	3	3
	Kaplama	30	30				
KASALAR	Kapı kasası	25	25	11	11	10	9
	Pencere kasası	25	25				
İÇ SIVA	İç kaba sıva	20	20	12	11	10	9
	İç ince sıva	30	30				
TESİSAT	Temiz su boru	50	50	1	1	1	1
	Pis su boru	20	20				
	Elektrik boru	30	30				
YER DÖŞEMESİ	Şap veya seramik	100	50	0	0	0	0
	Parke, halı, marley vb.	60	0				
ISLAK HACİM DUVAR ve YER KAPLAMALARI	Fayans	40	0	3,69	3,28	3,28	2,87
	Seramik	40	0				
DIŞ SIVA ve KAPLAMASI	Dış kaba sıva	20	20	4,2	3,85	3,85	3,5
	Dış ince sıva	20	20				
	Dış boya	10	1				
DEMİR İŞLERİ	Balkon korkulukları	15	0	1,5	1,25	1	1
	Merdiven korkulukları	15	0				
DENİZLİK	Denizlik	20	0	0	0	2,1	2,1
	Kapı kanatları	60	0				
DOĞRAMA	Pencere kanatları	30	30	0	0	0	0
	Madeni aksam	10	5				
CAM	Cam	30	0	1,5	1,25	1	1
KAPI BOYA İŞLERİ	Kapı boya	25	0				
PENCERE BOYA İŞLERİ	Pencere boya	25	25	0	0	2,1	2,1
KALORİFER İŞLERİ	Kazan (kombi) montaj	30	0				
	Boru montaj	30	30				
	Radıyator montaj	40	0	0	0	0	0
ASANSÖR İŞLERİ	Ray montaj	30	0				
	Makine dairesi montaj	40	40	0	1,5	0	1,5
	Kabin montaj	30	0				
TOPLAM				76,39	75,98	74,23	73,07

F BLOK

- F blok projesine ve ruhsatına göre Bodrum+Zemin+9 Normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak planlanmıştır. Bodrum katta 651,28 m2 alanda; ortak alanlar, zemin katta 671,74 m2 alanda 3 adet mesken, ortak alanlar ve bina girişi, 1.normal katta 671,74 m2 alanda; 4 adet mesken ve ortak alanlar, 2-3-4-5-6-7-8-9 normal katın her birisinde (655,44 m2 alanda) 4 er adet mesken ve ortak alanlar olmak üzere binada binada toplam 39 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binadaki meskenlerin 19 tanesi 2+1, 20 tanesi 3+1 plan tertibindedir. Binanın toplam inşaat alanı 7.238,28 m2'dir.

Yerinde yapılan incelemelerimizde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

- Ana gayrimenkuldeki tüm katlarda inşai faaliyetlerin devam ettiği, binada bodrum, zemin, 1., 2., 3. Ve 4. Katlarda duvar örme işlerinin tamamlandığı diğer katlarda henüz

başlanmadığı görülmüştür. Bodrum, zemin, 1. Ve 2. katlarda iç mekanlarda alçı sıva işlerinin başladığı ve ilgili katlarda pis/temiz su tesisatlarının bulunduğu görülmüştür. F Blok yaklaşık %47 inşaat seviyesidir.

F BLOK İNŞAAT SEVİYESİ			%	Kaloriferli Asansörlü	Kaloriferli Asansörlü	Kaloriferli Asansörlü	Kaloriferli Asansörlü
KABA İNŞAAT	Kalıp	25	25	35,2	35,2	35,2	35,2
	Demir	25	25				
	Beton	25	25				
	Tuğla	25	13				
ÇATI	Konstrüksiyon	70	70	3	3	3	3
	Kaplama	30	30				
KASALAR	Kapı kasası	25	0				
	Pencere kasası	25	0				
İÇ SIVA	İç kaba sıva	20	11	1,21	1,21	1,1	0,99
	İç ince sıva	30	0				
TESİSAT	Temiz su boru	50	30	6,84	6,27	5,7	5,13
	Pis su boru	20	11				
	Elektrik boru	30	16				
YER DÖŞEMESİ	Şap veya seramik	100		0	0	0	0
	Parke, halı, marley vb.		0				
ISLAK HACİM DUVAR ve	Fayans	60	0	0	0	0	0
YER KAPLAMALARI	Seramik	40	0				
DIŞ SIVA ve KAPLAMASI	Dış kaba sıva	20	0				
	Dış ince sıva	20	0				
	Dış boya	10	0				
	Balkon korkulukları	15	0				
DEMİR İŞLERİ	Merdiven korkulukları	15	0	0	0	0	0
DENİZLİK	Denizlik	20	0				
DOĞRAMA	Kapı kanatları	60	0	0	0	0	0
	Pencere kanatları	30	0				
	Madeni aksam	10	0				
CAM	Cam	50	0	0	0	0	0
KAPI BOYA İŞLERİ	Kapı boya	25	0				
PENCERE BOYA İŞLERİ	Pencere boya	25	0	0	0	0	0
KALORİFER İŞLERİ	Kazan (kombi) montaj	30	0				
	Boru montaj	30	16	0	0	1,12	1,12
	Radyatör montaj	40	0				
ASANSÖR İŞLERİ	Ray montaj	30	0	0	1,6	0	1,6
	Makine dairesi montaj	40	40				
	Kabin montaj		0				
TOPLAM				46,25	47,28	46,12	47,04

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 kiralamaları olumsuz etkilemesi.
- Deprem bölgesinde konumlu olması.

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

Rapor konusu taşınmaz inşaatı devam eden projede yer almakta olup inşai faaliyetlerin ruhsat ve eklerine uygun devam ettiği görülmüştür. Değerleme günü itibariyle parsel üzerinde E ve F blok olmak üzere iki adet konut bloğu planlanmış olup mimari projesi ve ruhsatları onaylanmıştır. Yerinde yapılan gözlemlerde taşınmazların onaylı mimari projesine uygun olarak inşasının devam ettiği görülmüştür.

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 onaylanmış, inşası devam etmektedir. Yeniden ruhsat almasını gerektiren esaslı değişiklik bulunmamaktadır.

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 parsel için geliştirilmiş olan projeye göre parsel üzerinde E ve F blok olmak üzere iki adet konut bloğu planlanmıştır. Bloklarda inşai faaliyetler devam etmekte olup henüz kullanılmamaktadırlar.

BÖLÜM 5: KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde, “**Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi**” 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.

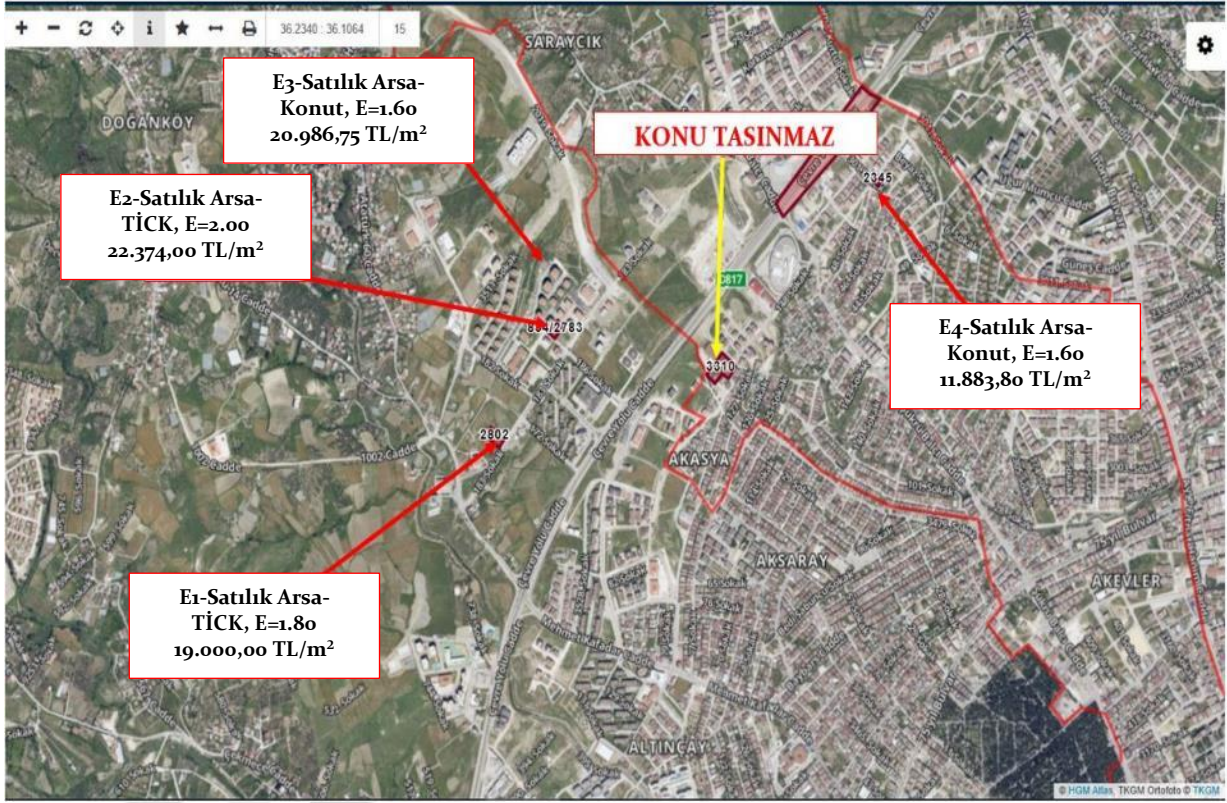
5.1.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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 bilmeseyse bile 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.

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

ARSA EMSAL KROKİSİ



ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1 :

Satılık Arsa

İlgili Kişi ve Tel

Enes Yılmaz Gayrimenkul 0 (533) 550 71 35

Konu taşınmaz yakın güneybatısında, Günyazı Mahallesi sınırlarında kayıtlı, E:1,80, yapılaşma koşullarına sahip 2.000 m² alanlı **TİCK** arsasının 40.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal konum olarak dezavantajlıdır.

Beyan Edilen Alan : 2.000,00 m²

İstenen Değer : 40.000.000 TL

Birim Değer =

Net Alan : 2.000,00 m²

Gerçekçi Satış Fiyatı : 38.000.000 TL

19.000,00 TL/m²

EMSAL 2 :

Satılık Arsa

İlgili Kişi ve Tel

Bizim Gayrimenkul 0 (532) 487 34 96

Konu taşınmazın 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

22.374,00 TL/m²

EMSAL 3:**Satılık Arsa**

İlgili Kişi ve Tel

Bizim Gayrimenkul 0 (532) 487 34 96

Konu taşınmazın batısında, Günyazı Mahallesi 834 ada 2783 parselde kayıtlı, E:1,60, Hmaks:13 Kat yapılaşma koşullarına sahip 1.358 m² alanlı **Konut** arsasının 30.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Beyan Edilen Alan : 1.358,00 m²

İstenen Değer : 30.000.000 TL

Birim Değer =

Net Alan : 1.358,00 m²

Gerçekçi Satış Fiyatı : 28.500.000 TL

20.986,75 TL/m²**EMSAL 4:****Satılık Arsa**

İlgili Kişi ve Tel

Mülk Sahibi 0 (537) 377 77 13

Konu taşınmazın doğusunda, Saraycık Mahallesi 2345 parselde kayıtlı, E:1,60, Taks:0,40, Hmaks:4 Kat yapılaşma koşullarına sahip 568 m² alanlı **Konut** arsasının 7.200.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Beyan Edilen Alan : 568 m²

İstenen Değer : 7.200.000 TL

Birim Değer =

Net Alan : 568 m²

Gerçekçi Satış Fiyatı : 6.750.000 TL

11.883,80 TL/m²

Arsa Emsal Uyumlaştırma Tablosu				
Karşılaştırma Kriterleri				
Emsaller	1.Emsal (Arsa)	2.Emsal (Arsa)	3.Emsal (Arsa)	4.Emsal (Arsa)
Pazarlıklı Değer (TL)	38.000.000,00	47.500.000,00	28.500.000,00	6.750.000,00
Net Alan (m ²)	2.000,00	2.123,00	1.358,00	568,00
Pazarlıklı Satış Birim Değeri (TL/m ²)	19.000,00	22.374,00	20.986,75	11.883,80
Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	15,00%	15,00%	5,00%	20,00%
Yapılaşma Hakkı (İmar)	0,00%	0,00%	15,00%	15,00%
Yüzölçümü / Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	25,00%
Uygunlaştırılmış Değer	21.850,00	25.730,10	25.184,09	19.014,08
Ortalama Değer	22.944,57			

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun 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

KONUT EMSALLERİ

EMSAL 1 : Satılık Konut

İlgili Kişi ve Tel Premar Gayrimenkul 0 (553) 261 68 43

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 14 katlı 2 yıllık binanın 12.katında yer alan, brüt 161 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 141 m² olduğu düşünülen, 3+1 tipindeki mesken için 4.450.000 TL istenilmektedir.

Beyan Edilen Alan : 161 m ²	İstenen Değer : 4.450.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 141 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 4.200.000 TL	29.787,23 TL/m²

EMSAL 2 : Satılık Konut

İlgili Kişi ve Tel ZK Çelik Gayrimenkul 0 (533) 219 39 70

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 7 katlı 6 yıllık binanın 6.katında yer alan, brüt 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 160 m² olduğu düşünülen, 3+1 tipindeki mesken için 5.300.000 TL istenilmektedir.

Beyan Edilen Alan : 180 m ²	İstenen Değer : 5.300.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 160 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 5.100.000 TL	31.875,00 TL/m²

EMSAL 3: Satılık Konut

İlgili Kişi ve Tel Mülk Sahibi 0 (506) 390 55 38

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 4 katlı 3 yıllık binanın 3.katında yer alan, brüt 140 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 125 m² olduğu düşünülen, 3+1 tipindeki mesken için 4.400.000 TL istenilmektedir.

Beyan Edilen Alan : 140 m ²	İstenen Değer : 4.400.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 125 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 4.200.000 TL	33.600,00 TL/m²

EMSAL 4:**Satılık Konut**

İlgili Kişi ve Tel

Burak Gayrimenkul 0 (552) 807 86 96

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 5 katlı yeni binanın 3.katında yer alan, brüt 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 180 m² olduğu düşünülen, 4+1 tipindeki mesken için 6.500.000 TL istenilmektedir.

Beyan Edilen Alan : 200 m²

İstenen Değer

: 6.500.000 TL Birim Değer =

Net Alan : 180 m²Gerçekçi Satış Fiyatı : 6.000.000 TL **33.333,33 TL/m²****Mesken Emsal Uyumlaştırma Tablosu****Karşılaştırma Kriterleri**

Emsaller	1.Emsal (Mesken)	2.Emsal (Mesken)	3.Emsal (Mesken)	4.Emsal (Mesken)
Pazarlıklı Değer (TL)	4.200.000,00	5.100.000,00	4.200.000,00	6.000.000,00
Net Alan (m ²)	141,00	160,00	125,00	180,00
Pazarlıklı Satış Birim Değeri (TL/m ²)	29.787,23	31.875,00	33.600,00	33.333,33
Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Özellikleri	-5,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%
Yüzölçümü / Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kattaki Konumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Uygunlaştırılmış Değer	31.276,60	33.468,75	35.280,00	33.333,33
Ortalama Değer	33.339,67			

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulmuş birim değerlerine emsal taşınmazların konu parselle 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 36.000 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 örneklerle 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 23.000 TL/m² birim değer üzerinden;
- $4.935,09 \text{ m}^2 \times 23.000,00 \text{ TL/m}^2 = \underline{113.507.070,00 \text{ TL}}$ 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 bilmese bile 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 üzerinde E ve F blok olmak üzere iki konut bloğu planlanmış ve inşasına başlanmıştır.

E BLOK

- E blok projesine ve ruhsatına göre Bodrum+Zemin+9 Normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak planlanmıştır. Bodrum katta 697,92 m2 alanda; ortak alanlar, zemin katta 718,38 m2 alanda; 4 adet mesken, ortak alanlar ve bina girişi, 1.normal katta 718,38 m2 alanda; 4 adet mesken ve ortak alanlar, 2-3-4-5-6-7-8-9 normal katın her birisinde (702,09 m2 alanda) 4 er adet mesken ve ortak alanlar olmak üzere binada toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binadaki meskenlerin tamamı 3+1 plan tertibindedir. Binanın toplam inşaat alanı 7.751,40 m2 dir.

Yerinde yapılan incelemelerimizde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

- Ana gayrimenkulde ve tüm katlarda inşai faaliyetlerin devam ettiği, bina dış cephe boyasına başlandığı, iç mekanlarında alçı sıva ve şap beton uygulamalarının tamamlandığı görülmüştür. Ana taşınmaz %73 inşaat seviyesindedir.

E BLOK İNŞAAT SEVİYE TABLOSU			%	Kaloriferli Asansörlü
KABA İNŞAAT	Kalıp	25	25	40
	Demir	25	25	
	Beton	25	25	
	Tuğla	25	25	
ÇATI	Konstrüksiyon	70	70	3
	Kaplama	30	30	
KASALAR	Kapı kasası	25	25	9
	Pencere kasası	25	25	
İÇ SIVA	İç kaba sıva	20	20	30
	İç ince sıva	30	30	
TESİSAT	Temiz su boru	50	50	9
	Pis su boru	20	20	
	Elektrik boru	30	30	
YER DÖŞEMESİ	Şap veya seramik Parke, halı, marley vb.	100	50	1
ISLAK HACİM DUVAR ve YER KAPLAMALARI	Fayans	60	0	0
	Seramik	40	0	
DIŞ SIVA ve KAPLAMASI	Dış kaba sıva	20	20	2,87
	Dış ince sıva	20	20	
DEMİR İŞLERİ	Dış boya	10	1	
	Balkon korkulukları	15	0	
	Merdiven korkulukları	15	0	
	Denizlik	20	0	
DOĞRAMA	Kapı kanatları	60	0	3,5
	Pencere kanatları	30	30	
	Madeni aksam	10	5	
CAM	Cam	50	0	1
KAPI BOYA İŞLERİ	Kapı boya	25	0	
PENCERE BOYA İŞLERİ	Pencere boya	25	25	
KALORİFER İŞLERİ	Kazan (kombi) montaj	30	0	2,1
	Boru montaj	30	30	
	Radyatör montaj	40	0	
ASANSÖR İŞLERİ	Ray montaj	30	0	1,6
	Makine dairesi montaj	40	40	
	Kabin montaj	30	0	
TOPLAM				73,07

Buna göre E Blok yapı değeri için;

$7.751,40 \text{ m}^2 \times 23.650 \text{ TL/m}^2 \times 0,73 \text{ (İnşaat seviyesi)} = \sim \mathbf{133.824.045,00 \text{ TL}}$ değer takdir edilmiştir.

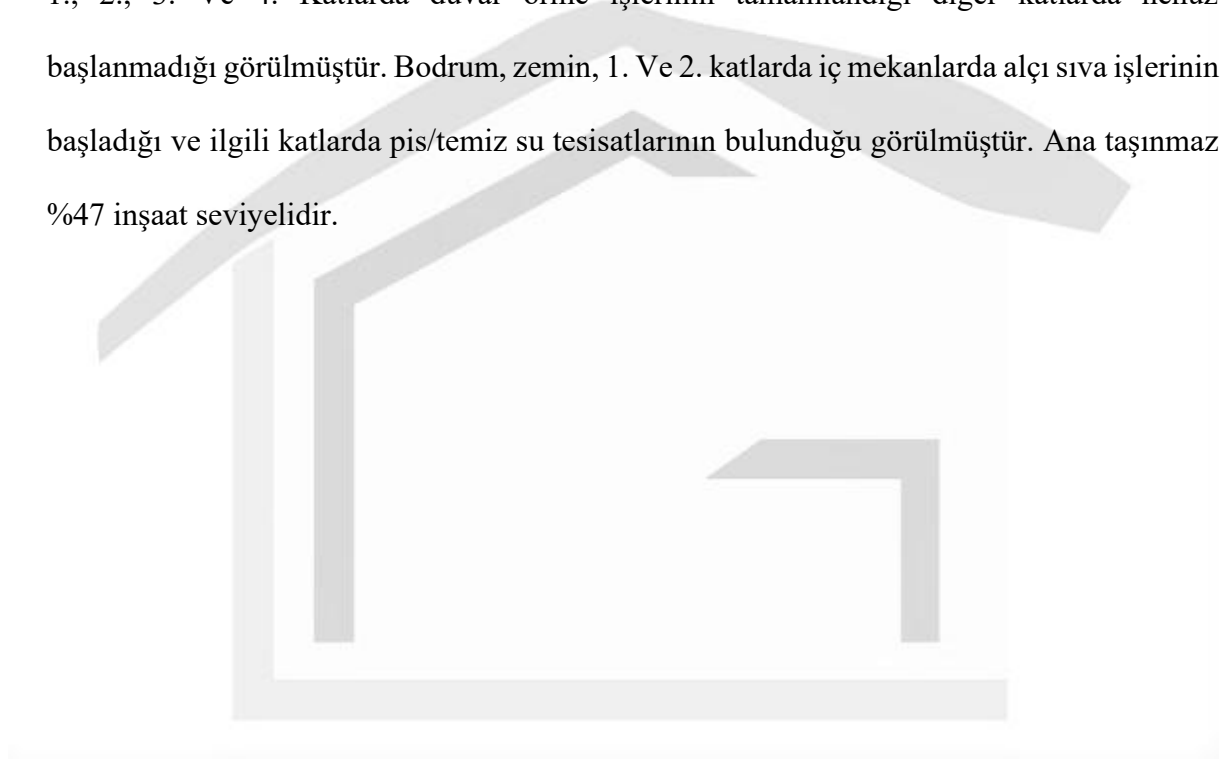
F BLOK

- F blok projesine ve ruhsatına göre Bodrum+Zemin+9 Normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak planlanmıştır. Bodrum katta 651,28 m² alanda; ortak alanlar, zemin katta 671,74

m2 alanda 3 adet mesken, ortak alanlar ve bina girişı, 1.normal katta 671,74 m2 alanda; 4 adet mesken ve ortak alanlar, 2-3-4-5-6-7-8-9 normal katın her birisinde (655,44 m2 alanda) 4 er adet mesken ve ortak alanlar olmak üzere binada binada toplam 39 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binadaki meskenlerin 19 tanesi 2+1, 20 tanesi 3+1 plan tertibindedir. Binanın toplam inşaat alanı 7.238,28 m2 dir.

Yerinde yapılan incelemelerimizde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

- Ana gayrimenkuldeki tüm katlarda inşai faaliyetlerin devam ettiğı, binada bodrum, zemin, 1., 2., 3. Ve 4. Katlarda duvar örme işlerinin tamamlandığı diğer katlarda henüz başlanmadığı görülmüştür. Bodrum, zemin, 1. Ve 2. katlarda iç mekanlarda alçı sıva işlerinin başladığı ve ilgili katlarda pis/temiz su tesisatlarının bulunduğu görülmüştür. Ana taşınmaz %47 inşaat seviyesindedir.



F BLOK İNŞAAT SEVİYESİ			%	Kaloriferli Asansörlü
KABA İNŞAAT	Kalıp	25	25	35,2
	Demir	25	25	
	Beton	25	25	
	Tuğla	25	13	
ÇATI	Konstrüksiyon	70	70	3
	Kaplama	30	30	
KASALAR	Kapı kasası	25	0	
	Pencere kasası	25	0	
İÇ SIVA	İç kaba sıva	20	11	0,99
	İç ince sıva	30	0	
TESİSAT	Temiz su boru	50	30	5,13
	Pis su boru	20	11	
	Elektrik boru	30	16	
YER DÖŞEMESİ	Şap veya seramik Parke, halı, marley vb.	100	0	0
ISLAK HACİM DUVAR ve YER KAPLAMALARI	Fayans	60	0	0
	Seramik	40	0	
DIŞ SIVA ve KAPLAMASI	Dış kaba sıva	20	0	0
	Dış ince sıva	20	0	
	Dış boya	10	0	
	Balkon korkulukları	15	0	
	Merdiven korkulukları	15	0	
	Denizlik	20	0	
DEMİR İŞLERİ DENİZLİK				0
DOĞRAMA	Kapı kanatları	60	0	0
	Pencere kanatları	30	0	
	Madeni aksam	10	0	
CAM	Cam	50	0	0
KAPI BOYA İŞLERİ	Kapı boya	25	0	
PENCERE BOYA İŞLERİ	Pencere boya	25	0	
KALORİFER İŞLERİ	Kazan (kombi) montaj	30	0	1,12
	Boru montaj	30	16	
	Radyatör montaj	40	0	
ASANSÖR İŞLERİ	Ray montaj	30	0	1,6
	Makine dairesi montaj	40	40	
	Kabin montaj	30	0	
TOPLAM				47,04

Buna göre F Blok yapı değeri için;

$7.238,28 \text{ m}^2 \times 23.650 \text{ TL/m}^2 \times 0,47 \text{ (İnşaat seviyesi)} = \sim 80.457.100,00 \text{ TL}$ değer takdir edilmiştir.

***Parsel üzerindeki yapıların inşaat seviyeli değeri (E Blok + F blok): **133.824.045,00 TL + 80.457.100,00 TL = 214.281.145,00 TL dir.**

0 ADA 3310 PARSEL MALİYET YÖNTEMİ NİHAİ DURUM DEĞERİ	
ARSA DEĞERİ	₺113.507.070,00
YAPILARIN DEĞERİ	₺214.281.145,00
TOPLAM	₺327.788.215,00

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 gayrimenkulü 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

Parsel üzerindeki yapılar henüz inşa aşamasında olduğundan kira kabiliyetleri bulunmamaktadır. 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: 0,40, E: 2,00** yapılaşma koşullarına sahiptir.

- Parsel üzerinde 13 katlı asansörlü konut projesi geliştirileceği kanaatiyle ilerlenmiş, bu doğrultuda; inşaat yatırım maliyeti T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın 2025/1 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkındaki Tebliği’ne göre taşınmazların 4A (Konutlar-yapı yüksekliği 30,50 m’den fazla ve 51,50 m’den az olan

yapılar-yapı yüksekliği 51,50 m dahil-asansörlü) yapı sınıfı için belirlenen 21.500 TL/m² esas alınmıştır.

- 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 ayarlamamanın 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 (m²)	4.935,09 m²		
Net Arsa Alanı (m²)	4.935,09 m²		
Lejant	Konut Alanı		
İnşaat Emsali (KAKS)	2,00		
Satılabilir İnşaat Alanı			
Ortak Alan (%20)			
Ortak Alanlar Dahil Toplam Kapalı Alan	14990 m²		
	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet (TL)
Satılabilir Alan Maliyeti	11.992 m²	22.000 TL	263.818.368 TL
Ortak Alan Maliyeti	2.998 m²	15.000 TL	44.969.040 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	14.990 m²	20.600 TL/m²	308.787.408 TL
Projeden Elde Edilen Satış Geliri			
	Brüt Alan (m²)	Birim Fiyat (TL/m²)	Gelir
Konut (%100)	11.992 m²	33.300 TL/m²	399.325.075 TL
TOPLAM PROJE GELİRİ	399.325.075,00 TL		
Arsa Değeri (Kat Karşılığı Hesabına Göre)			
Kat Karşılığı Oranı	40%		
Arsa Sahibine Kalan Ciro	159.730.030 TL		
Yıllık İndirgeme Oranı	25,00%		
Aylık İndirgeme Oranı	2,083%		
İnşaatın Kaç Ay İçinde Tamamlanması ve Satış Süresi	17,0 Ay		
İnşaatın 18 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa Sahibine Kalan Net Bugünkü Değer	112.500.447 TL		
Arsa m² Birim Fiyatı Net Bugünkü Değeri	22.796,03		
Yuvarlatılmış Arsa Değeri	112.500.000 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 kullanımıdır. 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 hesaplarken 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 değerleme analizi yapılmamıştır.

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

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

Rapora konu 0 Ada 3310 Parselin değerinin tespitinde “**Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi**” kullanılmış olup taşınmazın arsa değerinin tespiti için yardımcı yöntem olarak Proje Geliştirme Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemine göre konu taşınmazın KDV Hariç Toplam Değeri 327.788.215,00 TL olarak takdir edilmiştir.

0 ADA 3310 PARSEL MALİYET YÖNTEMİ NİHAİ DURUM DEĞERİ	
ARSA DEĞERİ	₺113.507.070,00
YAPILARIN DEĞERİ	₺214.281.145,00
TOPLAM	₺327.788.215,00

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

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

6.3.-Yasal Gereklerin 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: 11246336310TC 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 Portföyüne 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 parsel üzerinde 2 adet konut bloğu (E ve F blok) planlandığı tespit edilmiştir. Buna istinaden ilgili resmî kurumlarda onaylı yapı ruhsatı ve mimari projesi incelenmiştir. Yerinde yapılan gözlemlerde taşınmazların onaylı mimari projesine uygun olarak inşasının devam ettiği görülmüştür.

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) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. 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	327.788.215,00 TL (Üçyüzymiyedimilyon Yediyüzseksensekizbin İkiyüzonbeş Türk Lirası)
--	--

KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ	393.345.858,00 TL (Üçyüzdoksanüçmilyon Üçyüzkırkbeşbin Sekizyüzellisekiz Türk Lirası)
--	---

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

Ceyhun KALOĞLU
Raporu Kontrol Eden Uzman
(SPK Lisans No: 410157)

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