



DEĞERLEME RAPORU

Ankara İli, Çankaya İlçesi
Kızılay Mahallesi 1162 Ada 36 (Eski 12) Parselde Konumlu

**“Kargir Apartman” Vasıflı Taşınmazın Piyasa ve Kira Değerinin
Tespiti**



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



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



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



e-posta: info@gedas.com.tr



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır



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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Kurum	: ZİRAAT GYO A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 14.10.2025 tarihli hizmet sözleşmemiz.
Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Apartman Mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” ye ait olan; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 Ada, 36 Parsel üzerinde yer alan “KARGİR APARTMAN” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 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, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Raporun Konusu	
Değerleme Tarihi	: 12.12.2025
Rapor Tarih ve No	: 17.12.2025-2025/14219
Tapu Bilgileri Özeti	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine ait Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesinde 18 Pafta 1162 Ada 36 Parselde yer alan “Kargir Apartman” Vasıflı taşınmaz Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde incelenen imar paftasına göre parselin, 35280 nolu kesin parselasyon planı kapsamında oluşturulduğu, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin “22.04.2004 tarih ve 190 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MİA) İmar Planı kapsamında bulunduğu belirtilmiştir. “Ticaret Yolu” imar lejantında, Blok nizam, kat sayısı: 10 kat, Saçak seviyesi: 30:50 m. yapılaşma şartlarında olduğu bilgisi edinilmiştir.
İmar Durumu	
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ); 270.000.000,00-TL (İkiyüzyetmişmilyon Türk Lirası)
Takdir Edilen Değeri	: PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL); 324.000.000,00-TL (Üçyüzyirmidörtmilyon 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 değerın müşterinin amaçlarını gözetin yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağılı 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 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

İçindekiler.....	5
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
1.7.-Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	10
BÖLÜM 2: ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	10
2.1.-Kuruluşun Ünvanı ve Adresi	10
2.2.-Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	11
2.3.-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	12
2.4.-İşin Kapsamı.....	12
BÖLÜM 3: GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
3.1.-Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb Dökümanlar Hakkında Bilgiler	13
3.1.1. -Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	13
3.1.2. -Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	13
3.1.3. – Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler	14
3.2.-Gayrimenkul İle İlgili Herhangi bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.3.-Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi	16
3.4. – Gayrimenkul İçin Alınmış Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb Dair Açıklamalar	17
3.5. – Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	17
3.6. – Gayrimenkul İle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ..	17
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	17
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	18
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	18
BÖLÜM 4: GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.1. -Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	19
4.2.-Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	23
4.3.-Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	58
4.4.- Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, İnşai ve Teknik Özellikleri	58
4.5.-Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	65
4.6.- Ruhsat alınmış yapılar da yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu’nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	65
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	65
BÖLÜM 5: KULLANILAN DEğERLEME YÖNTEMLERİ	66
5.1.- Pazar Yaklaşımı Yöntemleri	66
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni	67
5.1.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni	67
5.1.3. -Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar ...	72
5.1.4. -Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	73
5.2.- Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi	73
5.3.- Gelir – Kira Yaklaşımı Yöntemi	74
5.4- Diğer Tespit ve Analizler	74
5.4.1- Takdir Edilen Kira Değerleri	74
5.4.2- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	75
5.4.3- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	75
5.4.4- Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	75
5.4.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	75

5.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	76
BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ.....	76
6.1.-Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler.....	76
6.2.-Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadığının Gerekçeleri	76
6.3.-Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş.....	77
6.4.-Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	77
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	77
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	77
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 .	78
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.....	78
BÖLÜM 7: SONUÇ.....	80
7.1.-Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	80
7.2.-Nihai Değer Takdiri.....	80
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 17.12.2025 tarihinde, 2025/14219 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; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi sınırları dahilinde, 1162 Ada, 36 Parsel üzerinde yer alan “KARGİR APARTMAN” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 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, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.3.-Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu 410655 SPK Lisans Belge Nolu gayrimenkul değerlendirme uzmanı Rukiye Keskin Barış tarafından hazırlanmış, 405741 SPK Lisans Belge Nolu Sorumlu Değerleme Uzmanı Şükran Gamze ÇEVİK ÖNDER 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, 21.10.2025 tarihinde çalışmalara başlanılmak suretiyle 17.12.2025 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, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri ile Kurul’un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu’ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak, şirketimizce SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) mevzuatı kapsamında son 3 yıla ait 20.09.2019 tarihli ve 2019/08976 Rapor No ve 18.07.2025 tarih 2025/8075 rapor No ile Mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirket” ne ait olan; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 Ada, 36 Parsel üzerinde yer alan “Kargir Apartman” niteliğindeki taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti için değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

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.

Şişli Merkez Mahallesi, Abide-i Hürriyet Caddesi, Blackout, Şişli, No:211, C Blok, 4. Kat Şişli / İstanbul faaliyet gösteren firma hisselerinin %49’u T.C. Çevre ve Şehircilik 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 değerlendirme raporu; Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye /İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Şirketin ilk büyük yatırımı; halen devam etmekte olan, ülkenin en önemli projelerinden İstanbul 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 firmalara yönelik ofis arzı sağlamayı hedeflemektedir.

Ortaklık Yapısı

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

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

2.3.-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, Ziraat GYO A.Ş. talebi üzerine mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” ait olan; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi 1162 ada 36 numaralı (eski 12) parselde yer alan “Kargir Apartman” nitelikli taşınmazın “TL” cinsinden nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. İş bu değerleme raporu, raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmış olup değerleme 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; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi sınırları dahilinde, 1162 ada, 36 numaralı (eski 12) Parsel üzerinde yer alan “KARGİR APARTMAN” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 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, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3: GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. -Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi sınırları içerisinde, Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu 1162 Ada 36 (Eski 12) Parsel üzerinde inşa edilmiş, Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Yenişehir Şube Hizmet Binası olarak kullanılan yapı 62 bina numarası adresinde yer almaktadır. Taşınmazın cepheli olduğu Atatürk Bulvarı ve yakın çevresindeki yapılar genellikle ticari ve kamu kurumu kullanım amaçlı üretilmiştir. Bölgenin teknik altyapıları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.



Çankaya ilçesi ve Ankara İl Merkezi konumunda olan Kızılay Semtinde yer alan taşınmaz Atatürk Bulvarı'na cepheli olarak konumlanmıştır. Gayrimenkulün ulaşım olanakları iyidir.

Taşınmazın yakın civarında Türkiye Büyük Millet Meclisi, Milli Eğitim Bakanlığı, Yargıtay Binası, Çankaya Belediye Binası bulunmaktadır.

3.1.2. -Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Kızılay
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	1162

Parsel No	36
Yüzölçümü	403,00 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	KARGİR APARTMAN
Blok No	-
Katı	-
Bağımsız Bölüm No	-
Arsa Pay/Payda	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Malik	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse Pay / Payda	Tam
Cilt / Sayfa No	1/13
Tarih / Yevmiye No	09-07-2020 / 51046

3.1.3. – Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler

Tapu Kayıt Belgesi;

27.11.2025 tarihinde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden temin edilen tapu kayıt belgesine göre; ana taşınmazın cins tashihi yapılmış ve mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına tescil edilmiştir. Tapu kaydında taşınmaz üzerinde 1 adet irtifak kaydı olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu taşınmazın tapu kaydı ekler kısmında verilmiştir.

İrtifak:H:İş bu ada, parsel lehine aynı ada 7. Parsel aleyhine krokide belirlenen yerde her iki parselinde istifadesi için 216,35m² lik yerde ısı santrali ve kalorifer kazan dairesi olarak irtifak hakkı tesis edilmiştir. (16.07.1979 tarih ve 6641 yevmiye)

Tapu kayıtlarında irtifak hakkının haricinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Yapı Ruhsatı Belgeleri;

Değerleme konusu taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan dosya incelemesinde 3.361 m² alan için düzenlenen 28.09.1983 tarih 634 nolu yapı ruhsatı bulunduğu belirlenmiştir.

Tutanak/Encümen Kararı Vb. Olumsuz Durum;

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan araştırmada, tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, Değerleme konusu taşınmazın bazı katları için, 06.03.1991 tarih ve 1991/784 karar no ile açılan davada, 1162 Ada 12 parsel üzerinde bulunan binanın mimari proje hilaflarına göre;

Bodrum kat, zemin kat ve asma katlarda arka bahçeye tevsi katı yapıldığı, bu tevsi katlarının aynı ada 7 parselde bulunan binanın tevsi katı ile birleştirildiği ve böylece iki binanın birbiri ile irtibatlandırıldığı anlaşılmıştır. Davaya konu işlemin tesis edildiği davacı tarafından ise her iki binanın kullanım bodrum-zemin-asma katlarda projeye aykırı olarak bahçeye tevsi katı yapılmadığı, iki binanın kullanım amacı değiştirilmeden, her iki binadaki zemin-bodrum ve asma katlar arasındaki iki duvar kaldırılarak ancak binada alan artışı yapılmadan müşteri holünün devamlılığının sağlandığı yapılan işlemin gerçek duruma ve mevzuata aykırı olduğu iddia edilmektedir.

Bilirkişinin vermiş olduğu 26.11.1990 tarihli rapor ve tarafların rapor itirazları üzerine alınan 22.01.1991 tarihli ek rapordan sonuç olarak her iki yapının tasdikli projelerine uygun olarak inşa edildiği, binaların birleştirilmesi ile kullanım alanları ve amaçlarının değiştirilmediği, yapılan tadilatın proje üzerinde basit düzenlemeler yapmayı gerektirmekle beraber ayrıca tadilat ruhsatını gerektirmediği yani yapılan değişikliklerin İmar Kanunu 21. Maddesinde ve İmar Yönetmeliğinin 86. Maddesi kapsamında taşıyıcı unsurları etkilemeyen ruhsata vergi, resim ve harca tabi olmayan türden değişiklikler olduğu kanaatini belirtmiş olup, bilirkişilerin kararının mahkemece mevzuata uygun olduğu görülmüştür. İlgili dava sonucunda mahkemenin olumsuz bir kararı bulunmamaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan dosya incelemesinde 3.361 m2 alan için düzenlenen 03.04.1986 tarih 295/86 nolu yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu belirlenmiştir.

Mimari Proje;

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde tarafımıza verilen arşiv dosyasında taşınmaza ait 05.02.1979 tarih ve bila sayılı Mimari Projesi incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın kat irtifakı kurulmamış olması sebebiyle Tapu Müdürlüğünde projesi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi;

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış E sınıfı, 05.12.2020 tarihli M2906BBF04E76 belge numaralı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunan takyidat 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 için tapu müdürlüğünde görevli memurdan alınan sözlü bilgi ve Tapu kaydında yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır. Son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Çankaya 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

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 16.09.2019 tarihinde düzenlenen, onaylı imar planı örneğine göre Parselin, 3629 nolu parselasyon planı kapsamında oluşturulduğu planında ve 1/5000 ölçekli kat rejimi planlarında 10 katlı Blok Nizam Ticaret bölgesinde kaldığı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin “22.04.2004 tarih ve 190 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MİA) Nazım İmar Planı kapsamında bulunduğu belirtilmiştir.

“Ticaret Yolu” imar lejantında, Blok nizam, kat sayısı: 10 kat, Saçak seviyesi: 30.50 m. yapılaşma şartlarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

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, ilgili mevzuat kapsamında, inşaatının yasal olarak tamamlandığının kanıtı olan yapı kullanma izin belgesine ve inşaatın başlangıcından, bitimine kadar yasal sınırlarını gösteren mimari projelere ve yapı ruhsatlarına sahiptir. Taşınmazın inşaatı yasal sürece uygun olarak tamamlanarak cins tashihi yapılmıştır.

Yapı Ruhsatı Belgeleri;

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan dosya incelemesinde 3.361 m2 alan için düzenlenen 28.09.1983 tarih 634 nolu yapı ruhsatı bulunduğu belirlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan dosya incelemesinde 3.361 m2 alan için düzenlenen 03.04.1986 tarih 295/86 nolu yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu belirlenmiştir.

Mimari Proje;

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde tarafımıza verilen arşiv dosyasında taşınmaza ait 05.02.1979 tarih ve bila sayılı Mimari Projesi incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın kat irtifakı kurulmamış olması sebebiyle Tapu Müdürlüğünde projesi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul 28.09.1983 tarih 634 nolu yapı ruhsatına sahiptir. Değerlemeye konu ana taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden, söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

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

- Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir. Değerlemenin amacı rapora konu parsel üzerinde yer alan yapının Piyasa değerinin belirlenmesidir.

BÖLÜM 4: GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. -Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara İli



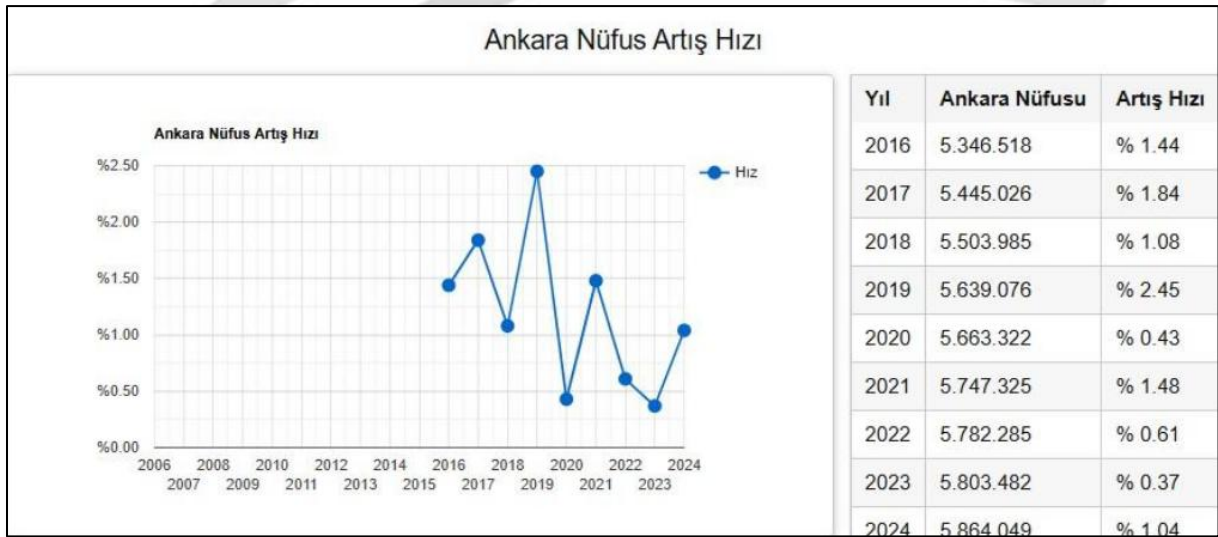
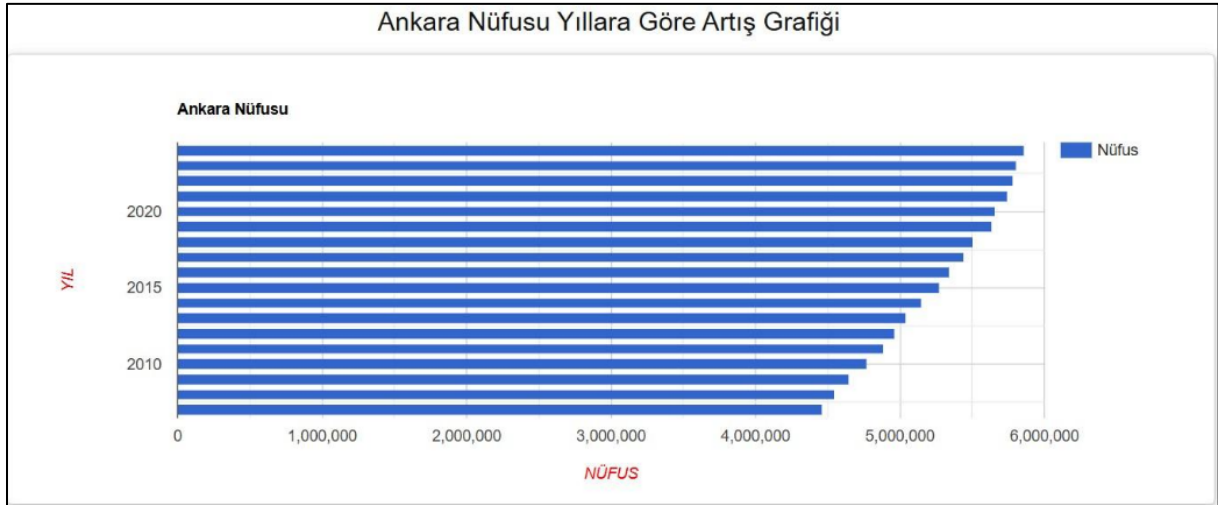
Coğrafi Veriler

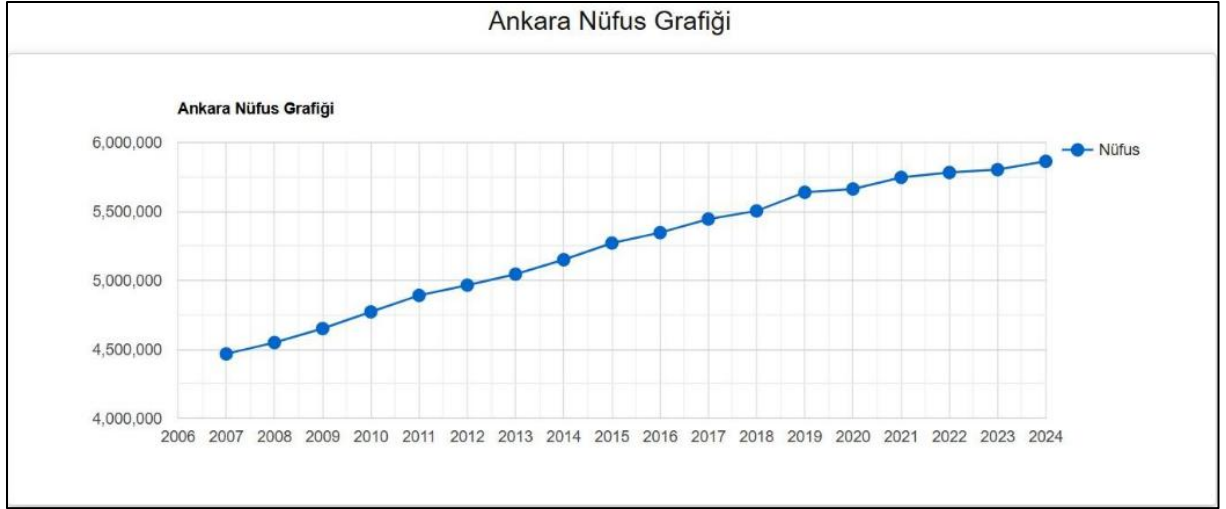
Ankara $38^{\circ} 33'$ ve $40^{\circ} 47'$ kuzey enlemleri ile $30^{\circ} 52'$ ve $34^{\circ} 06'$ doğu boylamları arasında yer almakta olup, batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Ankara'nın toplam 25 ilçesi bulunmaktadır. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir.

Nüfus Verileri

Ankara ilinin nüfusu 2024 yılı sonu itibarıyla 5.864.049 kişidir. Bu nüfus, 2.888.062 erkek ve 2.975.987 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,25 erkek, %50,75 kadındır. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca

15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir. İl genelinde nüfus yoğunluğu 228'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır.



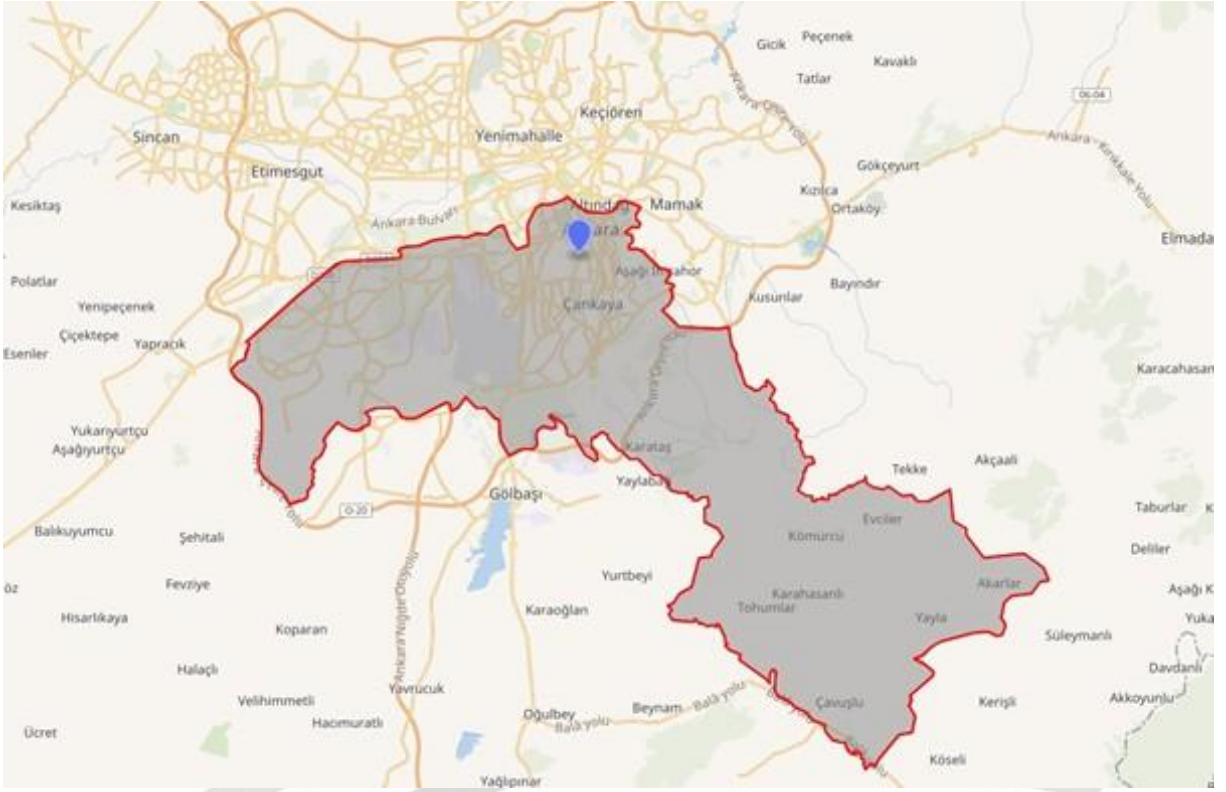


Ekonomik Veriler

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

Çankaya İlçesi;



Çankaya, Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Nüfus verilerine göre Ankara ilinin birinci, Türkiye'nin ise Esenyurt ve Şahinbey'den sonra en büyük üçüncü ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 2. ilçesi seçilmiştir. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak, Altındağ ve Elmadağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya'nın 124 mahallesinin 99'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde nüfusun yaklaşık %77'si yaşamaktadır. Çankaya'daki on adet üniversitede yüz bini aşan öğrenci yüksek öğrenim görmektedir. Türkiye'nin önemli üniversitelerinden birçoğu ile vakıf üniversiteleri ilçede yer almaktadır. Dünya'nın en iyi bin üniversitesi listesinde, Türkiye'den dereceye giren iki üniversiteden biri Çankaya'dadır. Kentte birçok üniversitenin yanı sıra, üniversite

hastaneleri, fakülteler gibi üniversite alt kuruluşları bulunmaktadır. Çankaya'daki üniversitelere sadece Ankara'dan değil, Türkiye'nin dört köşesinden ve ülke dışından öğrenciler gelmektedir.

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

Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Son Durumu;

Dünya Ekonomisi;

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

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

devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir.

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

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

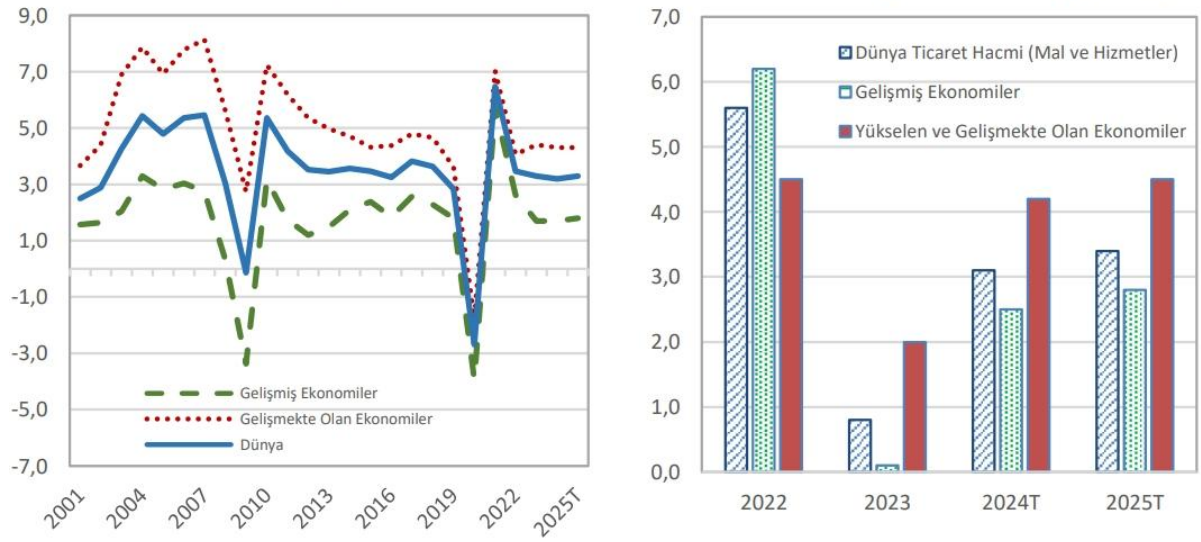
Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında

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

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır.

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

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



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

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

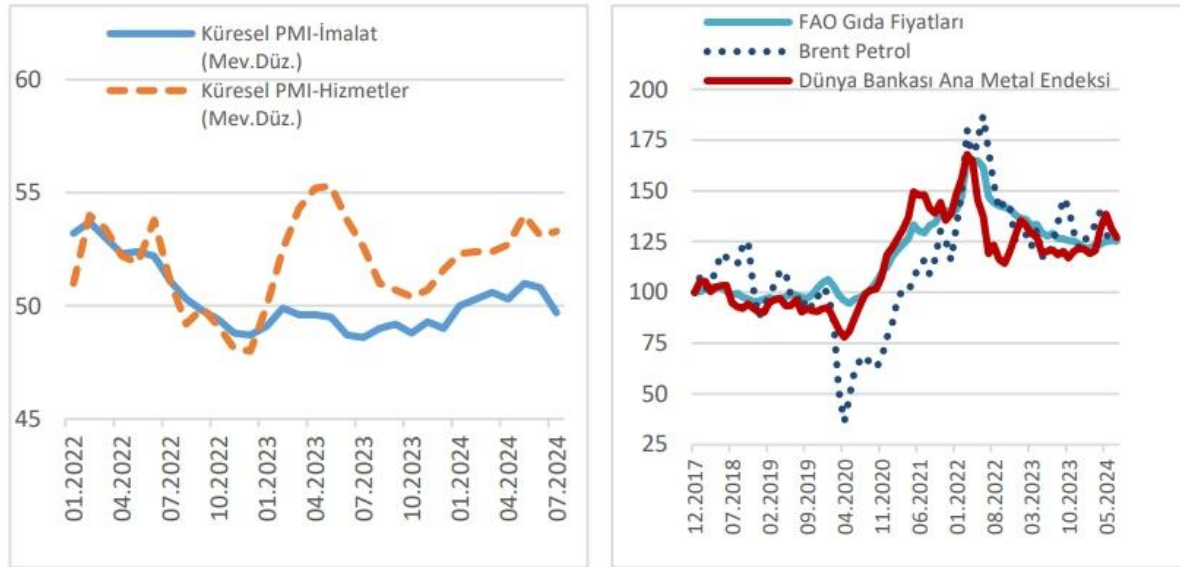
Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişme)

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

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

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

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

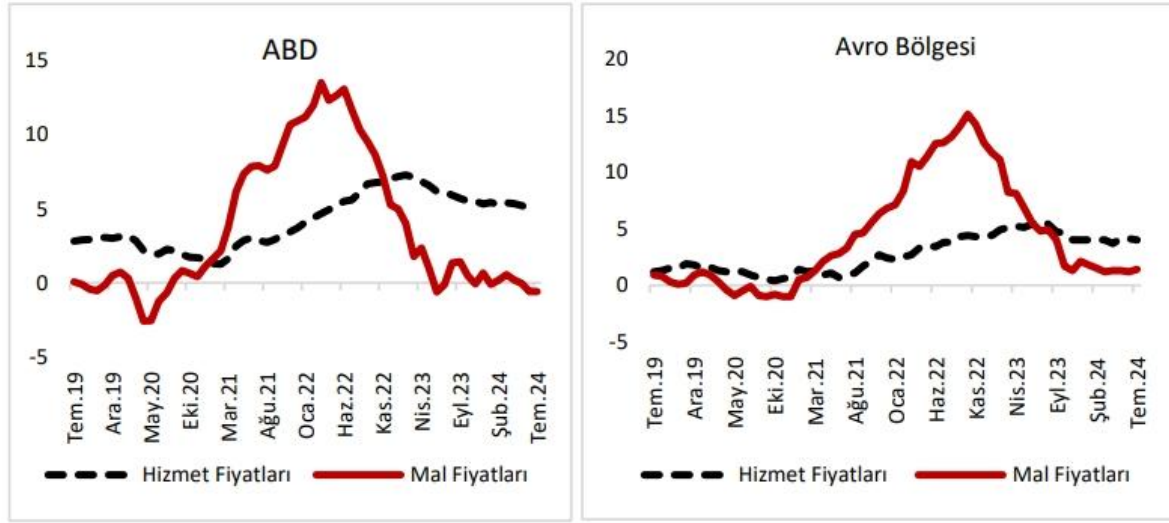


Kaynak: Markit Economics, FAO, Bloomberg, Dünya Bankası

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

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

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



Kaynak: Eurostat, St. Louis Fed ve Dünya Bankası

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

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasında yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaştırmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisi;

1. Büyüme

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

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

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

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

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

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

2024 yılının ilk çeyreğinde gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) artış hızı %5,3 oranında gerçekleşmiş olup, iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle %5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır.

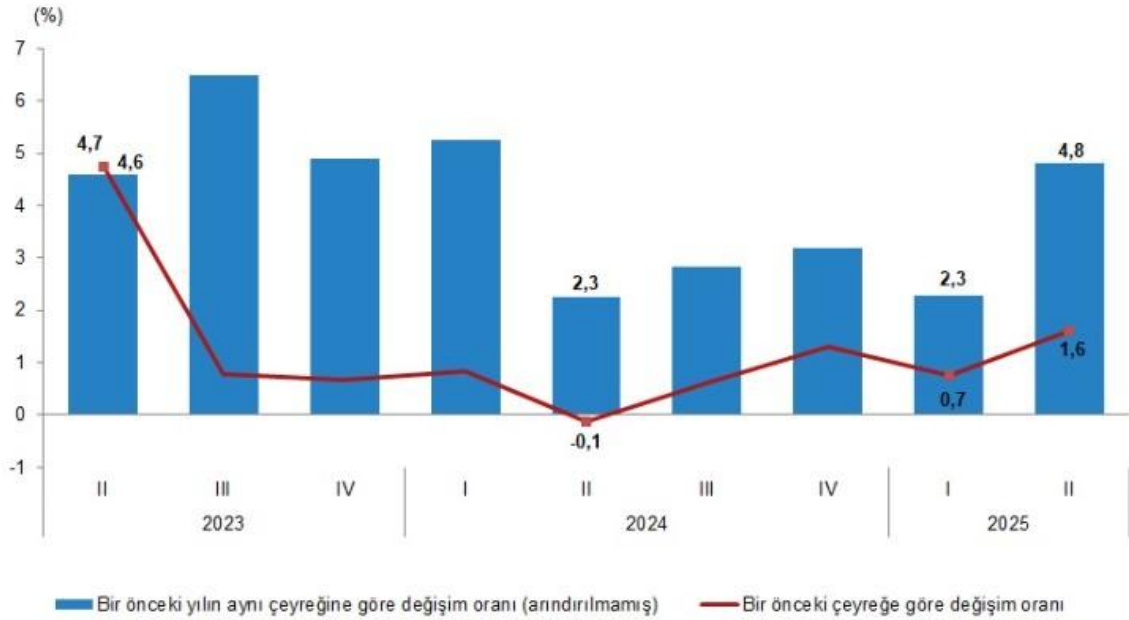
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,1, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %5,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %3,0, finans ve sigorta faaliyetleri %2,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,6 ve diğer

hizmet faaliyetleri %2,1 arttı. Tarım sektörü %3,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,6 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,6 arttı.

Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

GSYH büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025



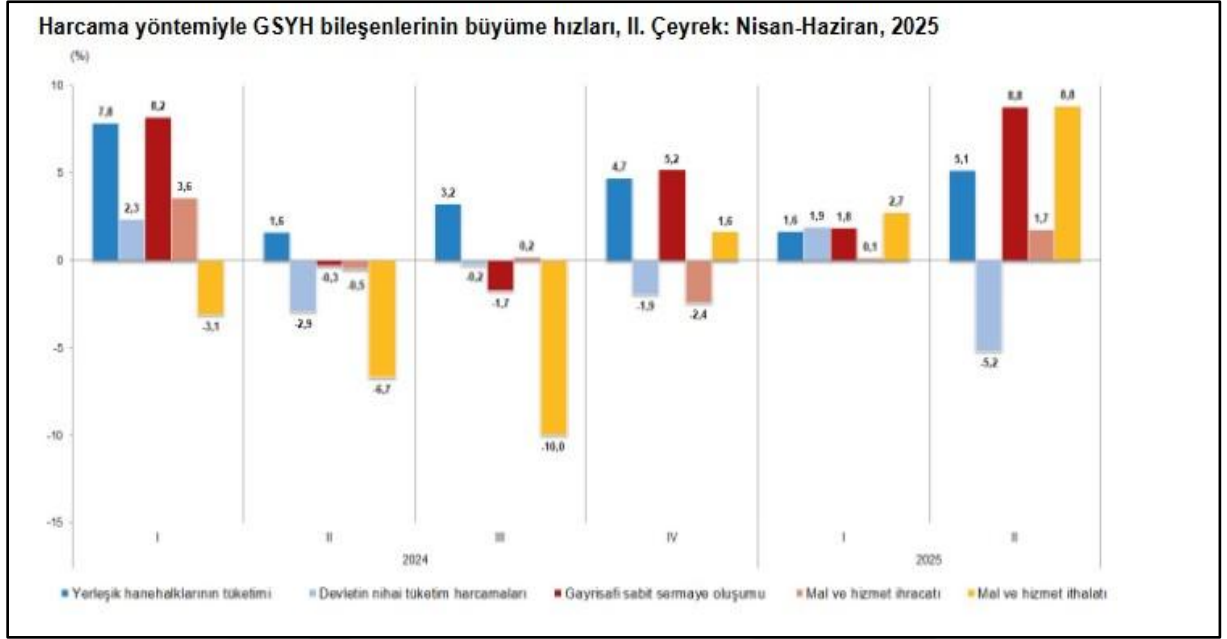
2023 yılında harcamalar yönünden bakıldığında, özel tüketim bir önceki yıla göre ivme kaybetmekle birlikte yüzde 13,6 oranında artış göstermiş ve büyümeye 9,5 puan ile en fazla

katkı sağlayan bileşen olmuştur. Sabit sermaye yatırımları yüzde 8,4 artarak büyüme 2,0 puan katkı sunarken, kamu tüketimi yüzde 2,4 oranında artışla 0,3 puan katkıda bulunmuştur. Bu dönemde net mal ve hizmet ihracatının büyüme katkısı ise negatif 3,1 puan olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk yarısında özel tüketim yüzde 16,5, kamu tüketimi yüzde 3,6 ve sabit sermaye yatırımları yüzde 4,8 oranında artmış, bu kalemlerin büyüme katkıları sırasıyla 11,3, 0,5 ve 1,2 puan olmuştur. Buna karşılık net ihracatın katkısı -4,9 puan düzeyinde kalmıştır. İkinci yarıda ise özel tüketim yüzde 11,2 artış ile büyüme 7,9 puan katkı sağlarken, kamu tüketimi yüzde 1,4 artışla 0,2 puan katkıda bulunmuş, toplam sabit sermaye yatırımları ise yüzde 11,6 artış göstermiştir.

2024 yılının ilk çeyreğinde ekonomide dengelenme eğilimi sürerken özel tüketim yüzde 6,8 artarak büyüme 5,1 puan katkı yapmıştır. Sabit sermaye yatırımları güçlü seyrini korumuş ve yüzde 9,3 artış ile 2,3 puan katkı sağlamıştır. Böylelikle yurt içi talebin toplam katkısı 3,7 puan olurken, ihracattaki güçlü performans ve ithalattaki yavaşlamayla net ihracatın katkısı 1,6 puan olarak gerçekleşmiştir. İkinci çeyrekte ise uygulanan dezenflasyonist politikaların etkisiyle 18 çeyrek sonra net mal ve hizmet ihracatı büyüme yurt içi talepten daha fazla katkı sağlamış, özel tüketim yüzde 1,6 artış kaydederek sınırlı destek vermiştir. Bu dönemde net ihracatın katkısı 1,3 puan olurken, yılın ilk yarısında yurt içi talep toplamda 2,4 puan, net ihracat ise 1,4 puan katkı yapmıştır. Yılın ikinci yarısına yönelik tahminlerde ise dengelenme politikalarının desteğiyle büyümenin yüzde 3,5 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

2025 yılının ilk çeyreğine gelindiğinde ise ekonomik büyüme kompozisyonunda yurt içi talebin ılımlı katkısını sürdürdüğü, net ihracatın ise negatif etki yaptığı görülmüştür. Bu dönemde özel tüketim yüzde 2,0 artarak büyüme 1,6 puan katkıda bulunmuş, kamu tüketimi yüzde 1,2 artışla 0,2 puan katkı sağlamıştır. Sabit sermaye yatırımları yüzde 2,1 oranında artış göstermiş, inşaat yatırımlarındaki yüzde 6,9'luk artış olumlu katkı yaparken, makine-teçhizat yatırımlarındaki yüzde 1,8'lik azalış sınırlayıcı olmuştur; toplam katkı yaklaşık 0,5 puan

düzeyinde gerçekleşmiştir. Net mal ve hizmet ihracatı büyümeye -0,6 puan ile negatif katkı yaparken, stok değişimleri 0,3 puanlık pozitif katkı sunmuştur. Böylece 2025'in ilk çeyreğinde büyümenin ana kaynağını yine iç talep oluşturmuş, ancak katkı düzeyi geçmiş yıllara göre sınırlı kalmıştır. Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,7, ithalatı ise %8,8 arttı.

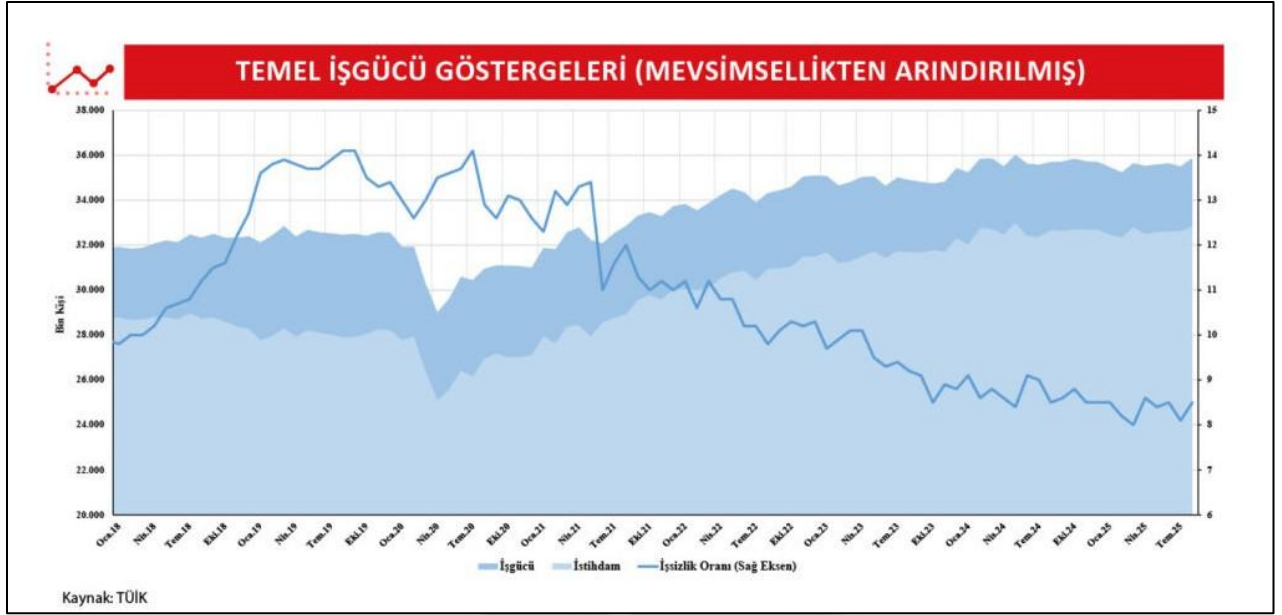


2. İstihdam

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

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

- 2023 yılında işgücüne katılım ve istihdamda görülen artış eğilimi 2024 yılının ilk yarısında da devam etmiştir. Yılın ilk iki çeyreğinde 2023 yılı son çeyreğine göre net 739 bin istihdam artışı sağlanmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım ve istihdam oranı ikinci çeyrekte sırasıyla yüzde 54,4 ve yüzde 49,6 seviyelerinde gerçekleşirken işsizlik oranı yüzde 8,8 olmuştur. 2024 yılı genelinde istihdam artışının işgücüne katılım ve nüfus artışı etkilerine baskın gelmesi sonucu işsizlik oranının yüzde 9,3 düzeyine gerileyeceği tahmin edilmektedir. 30 Eylül 2025 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2025 yılı Ağustos ayında yüzde 8,5 seviyesinde gerçekleşti. İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 829 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 49,4 oldu. İşgücü 35 milyon 873 bin kişi, işgücüne katılma oranı yüzde 54 oldu. Mevsim etkilerinden arındırılmamış veriler dikkate alındığında; İşgücü 36 milyon 526 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 55 olarak gerçekleşti. İstihdam edilenlerin sayısı 33 milyon 420 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 50,3 olarak gerçekleşti. Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmamış işsizlik oranı yüzde 8,5 oldu.



3. Fiyat İstikrarı

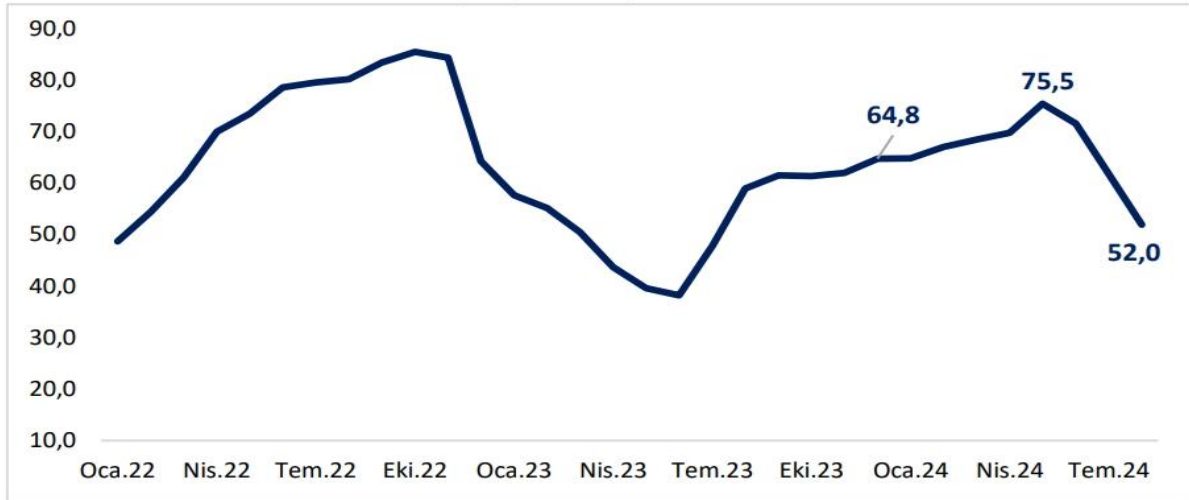
2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. Bu artışta, ücret gelişmeleri ve fiyat katılığının etkisiyle yüksek seyrini sürdüren

hizmet enflasyonu en belirleyici kalem olmuştur. Talepteki dirence bağlı olarak temel mal fiyatları artışlarındaki yavaşlamanın sınırlı olması, gıda fiyatlarındaki görünüm birikimli TÜFE artışının diğer belirleyicileri olmuştur.

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

Grafik 7: TÜFE Yıllık Artışı (Yüzde)



Kaynak: TÜİK

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

4. Ödemeler Dengesi

2025 yılı itibarıyla Türkiye'nin dış ticaret ve turizm sektörlerinde önemli gelişmeler yaşanmıştır. İhracat, 2024 yılına kıyasla %8,7 oranında artarak 262 milyar dolara ulaşmış ve dünya mal ihracatındaki payımız %1,08 olarak gerçekleşmiştir. Bu artışta, başta otomotiv, tekstil ve makine sektörleri olmak üzere, üretim odaklı ihracatın katkısı belirgin olmuştur. İthalat ise %4,9 oranında azalarak 242 milyar dolara gerilemiş ve dış ticaret açığı 2023 yılına göre %22,7 oranında azalarak 82,2 milyar dolara düşmüştür.

Turizm sektörü de 2024 yılında rekor kırarak 52,6 milyon yabancı ziyaretçi ağırlamış ve 61,1 milyar dolar turizm geliri elde edilmiştir. Bu gelir, bir önceki yıla göre %8,3 oranında artış göstermiştir. Ancak, 2025 yılı Temmuz ayında yabancı ziyaretçi sayısında bir önceki yılın aynı ayına göre %5'lik bir düşüş yaşanmıştır. Bu azalış, artan fiyatlar ve ekonomik belirsizlikler gibi faktörlerle ilişkilendirilmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye'nin dış ticaret ve turizm sektörlerinde 2024 yılında elde edilen başarılar, 2025 yılında bazı zorluklarla karşılaşmış olsa da, genel olarak güçlü bir performans sergilenmiştir. Bu gelişmeler, sürdürülebilir ekonomik büyüme ve dış ticaret dengesi açısından olumlu bir tablo çizmektedir.



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

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

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

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

Seyahat gelirleri 2024 yılının ilk altı ayında yüzde 12,5 oranında artarak 21,7 milyar dolar seviyesinde kaydedilmiş olup yıllıklandırılmış olarak ise 2023 yılının Haziran ayına göre yüzde

6,1 oranında yükselerek 51,9 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Yılın kalan aylarında seyahat gelirlerinin ılımlı düzeyde yükselerek OVP (2024-2026) hedefinin üzerine çıkması ve 2024 yılında 53 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

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

5. Finansal İstikrar

2025 yılı itibarıyla Türkiye’de bankacılık sektöründe, 2023’ün ikinci yarısından bu yana uygulanan sıkı para politikası ve seçici kredi politikalarının etkisiyle kredi büyümesinde dengelenme süreci belirginleşmiştir. Makroihtiyati tedbirlerin desteğiyle ticari kredi hacmi istikrarlı ve ılımlı bir artış sergilerken, özellikle ihracat ve yatırım amaçlı kredilerin payı yükselmiş, bireysel kredilerde ise büyüme hızı önceki dönemlere göre belirgin biçimde yavaşlamıştır. Türk lirasının görece istikrar kazanması ve döviz cinsi kredi büyümesiyle potansiyel risklerin sınırlandırılması amacıyla 2024 yılı Mayıs ayında YP kredi büyümesine getirilen sınırlama etkili olmuş; bu sayede kreditorlerce risk yönetimi güçlendirilmiştir. Aralık 2023 itibarıyla %1,6 seviyesinde bulunan sektörün takipteki alacak oranı (NPL oranı), Temmuz 2024 itibarıyla hafif bir artışla %1,7’ye yükselmiş olup, bu artışın esas kaynağı, kredilerdeki seçici büyüme uygulamaları ve kredi genişlemesindeki yavaşlamadır. Faiz oranlarındaki yükselme ve makroihtiyati önlemlerin etkisiyle kredi büyümesi yavaşlamaya devam etmekte, iktisadi faaliyetteki dengelenmeyle birlikte NPL oranlarında dönemsellik nedeniyle sınırlı bir artış beklenmekle birlikte, bankacılık sektörünün güçlü sermaye yapısı, yüksek karşılık oranları, sürdürülebilir kârlılık ve sağlam bilanço yapısı sayesinde aktif kalite kaynaklı risklerin yönetilebilir seviyede kalması öngörülmektedir.

Kur korumalı mevduatlar (KKM) konusunda ise sıkılaşan politikanın etkisiyle önemli bir geri çekilme yaşanmıştır. 2023 Ağustos sonu itibarıyla rekor düzey olan KKM bakiyesi 3,4 trilyon TL'den, 2024 yazına gelindiğinde 34,2 milyar dolar karşılığı (yaklaşık) ve toplam mevduat içindeki payı %6,2 seviyesine gerilemiştir. Bu düşüş, döviz mevduatından TL mevduatına geçiş eğilimi ve makroihtiyati politikalaradaki sadeleştirme stratejisiyle uyumludur.

Aynı dönemde, ülkenin risk priminde de önemli bir iyileşme kaydedilmiştir: Mayıs 2023 itibarıyla yaklaşık 703 baz puan seviyesinde olan ülke risk primi, 2024 Ağustos sonu itibarıyla 276 baz puana gerileyerek dış finansman koşullarının iyileşmesine imkân tanımış ve bankaların sendikasyon kredisi de dâhil olmak üzere yurt dışı borçlanmalarında yenileme oranlarının %100'ün üzerinde gerçekleşmesi sonucunu doğurmuştur. Ayrıca, sektörün toplam ve döviz bazındaki likidite karşılama oranları yasal asgari sınırlamaların çok üstünde seyretmekte olup, bu durum bankacılık sektörünün dış şoklara karşı dayanıklılığını göstermektedir.

Bankacılık sektörü güçlü sermaye yapısını korumaktadır. Aralık 2023'teki Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplanmasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yöndeki değişiklik sonrasında SYR oranlarında gerileme görölmüştür. Aralık 2023'te yüzde 18,8 seviyesinde gerçekleşen SYR, yapılan değişiklik sonrası Ocak ayında yüzde 16,9'a gerilerken Temmuz ayı itibarıyla SYR yüzde 17,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu oran Basel kriterleri çerçevesinde belirlenen yasal asgari oran olan yüzde 8'in ve ülkemizde hedef oran olarak belirlenen yüzde 12'nin üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca, sermaye kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye oranı yüzde 13,4 ile yasal sınırların oldukça üzerindedir. Yerli yatırımcı ilgisinin yoğun olduğu pay senedi piyasalarında yılın ilk altı ayında yabancı yatırımcı ilgisi nispeten zayıf gerçekleşerek toplamda yaklaşık 1,3 milyar dolar yabancı yatırımcı çıkışı gerçekleşmiştir. Yılın ikinci yarısında ise sermaye piyasalarına ilgi devam etmiş

ve 2024 yılı ağustos ayı itibarıyla pay senedi yatırımcı sayısı 7 milyonun üzerinde gerçekleşmiştir. Bu doğrultuda, BIST 100 Endeksinde 11 bin seviyesi aşılarak tüm zamanların en yüksek kapanış seviyeleri kaydedilmiştir. Bununla birlikte, son dönemde küresel risk iştahındaki gelişmelerin de etkisiyle bir gerileme yaşanırken endeks dalgalı seyrini sürdürmektedir. Pay senedi tarafında talep yönündeki gelişmeler bu şekilde seyrederken arz yönünde firmaların özkaynak finansman tercihi de devam etmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayı itibarıyla ulaşılan 23 adet halka arz ile bu dönemde halka arzlardan elde edilen toplam hasılat 47,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre, Türkiye'nin kamu borcunun milli gelire oranı 2023 yılında bir önceki yıla göre 2,2 puan gerileyerek yüzde 29,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlgili oran gelişmekte olan ülke ortalaması olan yüzde 69,5 ve gelişmiş ülke ortalaması olan yüzde 108,2 seviyesine göre oldukça düşük düzeyde bulunmaktadır. Türkiye, hane halkı borçluluğunda da benzer şekilde gelişmekte olan ülke ortalamalarına göre düşük bir riskliliğe sahiptir. BIS verilerine göre, 2023 yılında Türkiye'de hane halkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre yatay seyrederek yüzde 11,0 seviyesinde gerçekleşirken aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması yüzde 49,1, gelişmiş ülkelerin ağırlıklı ortalaması ise yüzde 71,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'nin reel sektör borcunun GSYH'ya oranı, 2022 yılına göre 6,8 puan azalarak 2023 yılı sonunda yüzde 48,5'e gerilemiş olup benzer ülkeler ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Çin hariç gelişmekte olan ülke ortalaması 2023 yılı sonunda yüzde 62,0 düzeyinde gerçekleşmiştir. Türkiye'de reel sektör firmalarının net döviz pozisyon açığı 2024 yılı Haziran ayı itibarıyla bir önceki yılın sonuna göre 24,3 milyar dolar artış göstermiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise aynı dönemde 34,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

6. Kamu Maliyesi

2025 yılı itibarıyla Türkiye ekonomisi, önceki yıllarda yaşanan olumsuzluklara rağmen büyüme ivmesini sürdürmüş ve önemli makroekonomik göstergelerde iyileşmeler kaydedilmiştir.

2025 yılının ilk yarısında, Türkiye'nin ihracatında olumlu bir performans sergilenmiştir. Ocak-Haziran döneminde ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,1 artarak 131,4 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır . Bu artış, özellikle otomotiv, kimya ve tekstil sektörlerinde belirginleşmiştir. Ancak, ithalat da %7,2 oranında artarak 180,8 milyar dolara çıkmıştır, bu da dış ticaret açığının büyümesine neden olmuştur.

Kredi büyümesi açısından, 2025 yılında uygulanan sıkı para politikaları ve makroihtiyati tedbirler etkisini göstermiştir. Türk lirası ticari kredilerde KOBİ'ler için aylık %2,5, diğer ticari krediler için ise %1,5 büyüme sınırı getirilmiştir. Bireysel kredilerde ise toplam kredi miktarı 2 trilyon TL'yi aşmıştır. Takibe dönüşüm oranı ise %1,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Enflasyon tarafında, 2025 yılı başında yıllık TÜFE oranı %42,12 olarak kaydedilmiştir . Ancak yılın ilerleyen dönemlerinde uygulanan sıkı para politikaları ve dezenflasyon süreci etkisiyle enflasyon oranı düşüş göstermiştir. Mayıs ayında yıllık enflasyon %30,10 seviyesine gerilemiştir.

Bütçe tarafında ise, 2025 yılı merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının %4,9 olması öngörülmektedir. Bu hedef, kamu harcamalarında verimlilik artırıcı önlemler ve etkili gelir politikalarıyla desteklenmektedir. Deprem harcamaları hariç tutulduğunda, bütçe açığının GSYH'ya oranının %2,5 olması beklenmektedir.

Sonuç olarak, 2025 yılı Türkiye ekonomisi için istikrarlı bir yıl olarak değerlendirilebilir. İhracatın artışı, kredi büyümesindeki dengelenme, enflasyondaki düşüş ve bütçe disiplindeki iyileşmeler, ekonominin sağlam temeller üzerinde ilerlediğini göstermektedir.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerinden biri olan konut satışları açısından 2025 yılı itibarıyla tablo şöyledir: 2025 yılı Ocak-Mart döneminde toplam 285.412 adet konut satılmıştır. Bu rakam, bir önceki yılın aynı dönemine göre sınırlı bir artışı işaret etmektedir.

İpotekli satışlar, yüksek konut kredisi faizlerinin etkisiyle 29.158 adet olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 oranında artış göstermiştir. İlk el konut satışları ise 91.430 adede ulaşmış ve geçen yılın aynı dönemine göre %3,5 oranında yükselmiştir. İlk el satışlardaki artış, sektörde yapılan kampanyaların ve satış desteklerinin etkisiyle açıklanabilir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2025 yılı ilk çeyreğinde 1.965 adet olarak kaydedilmiş ve toplam konut satışları içindeki payı %1,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan satışlarda Ankara 672 konut satışı ile ilk sırada yer alırken, Antalya 635 ve Mersin 158 konut satışı ile onu izlemiştir.

Konut fiyatlarında ise 2025 yılı şubat ayında Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı ortalama 32.450 TL seviyesine yükselmiştir. En yüksek metrekare fiyatı Ankara’da 47.120 TL olarak gerçekleşmiştir. Nominal fiyat artışları yüksek seyrederken, para politikasındaki Ortodoks yaklaşımların etkisiyle reel olarak konut fiyatları yatay veya hafif düşüş eğilimindedir.

İnşaat maliyet endeksi Şubat 2025 itibarıyla yıllık %72,3 artış göstermiştir. Bu artışın %55,1’i malzeme fiyatlarından, %110,4’ü ise işçilik maliyetlerinden kaynaklanmıştır. Yüksek maliyetlere rağmen, talep yapısındaki değişim ve yüksek faiz ortamı, yüklenici kar marjlarının daralmasına neden olmaktadır.

Deprem felaketinin etkilerinin giderilmesi amacıyla inşaat sektörü yoğun şekilde çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerde yeniden imar faaliyetlerinin sektöre etkisi önemli bir değişken olarak öne çıkmaktadır.

Enflasyonist ortam ve yüksek faizler nedeniyle, konut talebinde bir önceki yıllara kıyasla yavaşlama gözlemlenmektedir. Özellikle yabancı talebi, TL'nin diğer para birimleri karşısındaki görece dengeli seyri ve küresel koşullar nedeniyle sınırlı kalmaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talep dengesi diğer makro ekonomik değişkenlerle (faiz, enflasyon, risk primi) yakından ilişkilidir. Bu genel dengelenme sağlandığında, sektörün daha sağlıklı ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşma olasılığı artacaktır. Sektör, istihdam ve üretim açısından önemli bir büyüklüğe ulaşmış olup, sürdürülebilirliğin artırılması için gerekli önlemleri almaya devam etmektedir.

- **Konut Nitelikli Gayrimenkullere Ait Sektör Analizi**

2025 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'de konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sınırlı bir artış göstererek 285.412 adet olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte bir önceki çeyreğe göre satışlarda %13,7 oranında gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, 2025 yılı 1. çeyrek konut satışları, son on iki çeyrekteki ortalama satış seviyelerinin hafif altında kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içindeki pay açısından daha iyi bir performans sergilemiştir. İlk el satışların toplam satışlar içindeki payı %32,0 olurken, ikinci el satışların payı %68,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk el satışlar 91.430 adet, ikinci el satışlar 194.982 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan incelemede ise ipotekli satışlar bir önceki çeyreğe göre %60,4 oranında artış göstermiştir. Ancak ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı tarihsel ortalamanın altında seyretmeye devam etmiş, bir önceki çeyrek %10,1 olan oran, 2025 yılı ilk çeyreğinde %11,0'a yükselmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise önceki çeyrek %41,7 iken birinci çeyrekte %41,2 seviyesine gerilemiştir. Yıllık bazda ipotekli satışlar %4,5 oranında artarken, diğer satışlarda %3,0'lık bir yükseliş gözlenmiştir. Bu doğrultuda ipotekli satışlar 31.458 adet, diğer satışlar 253.954 adet olarak kaydedilmiştir.

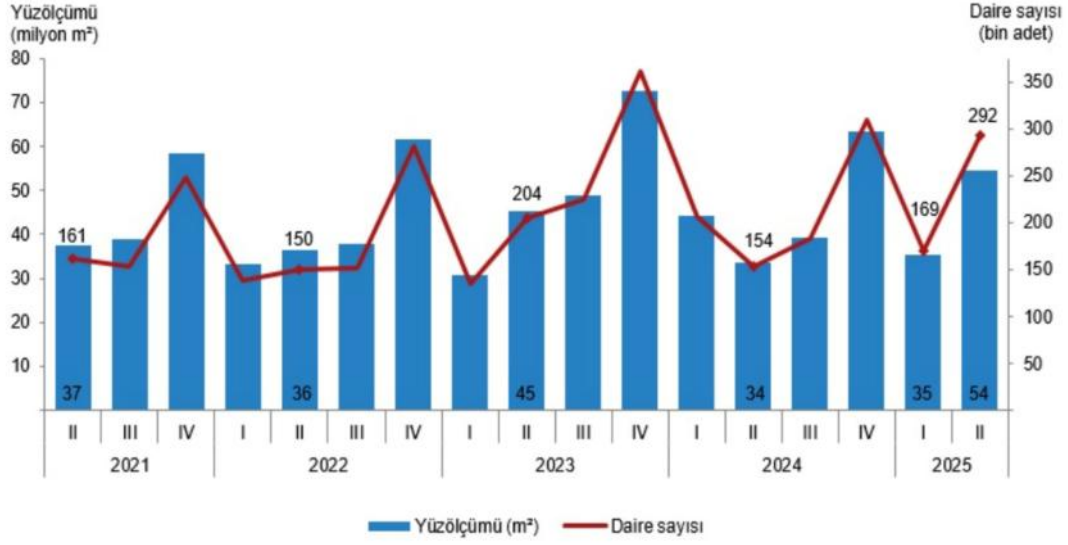
Yabancılar yapılan satışlar 2025 yılı ilk çeyreğinde 6.120 adet olarak gerçekleşmiş ve yıllık bazda %7,7 oranında artış kaydedilmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içindeki payı %2,1 seviyesinde olurken, ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış Ankara'da kaydedilmiş olup, Ankara 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan tekrar birinci sırayı almıştır. Antalya satışlarda %24,0 pay ile ikinci sırada, Mersin ise %8,8 pay ile üçüncü sırada yer almıştır.

Konut fiyatları artışında, Şubat 2025 itibarıyla yıllık bazda nominal artış %60,3 seviyesinde gerçekleşmiş, reel bazda ise -%4,7 ile düşüş kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında nominal artış %58,7, reel değişim ise -%5,5 olarak ölçülmüştür. Şubat 2025 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 32.450 TL/m²'ye yükselmiş, büyük illerde Ankara 47.120 TL/m², İzmir 25.050 TL/m², İstanbul ise 26.310 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.

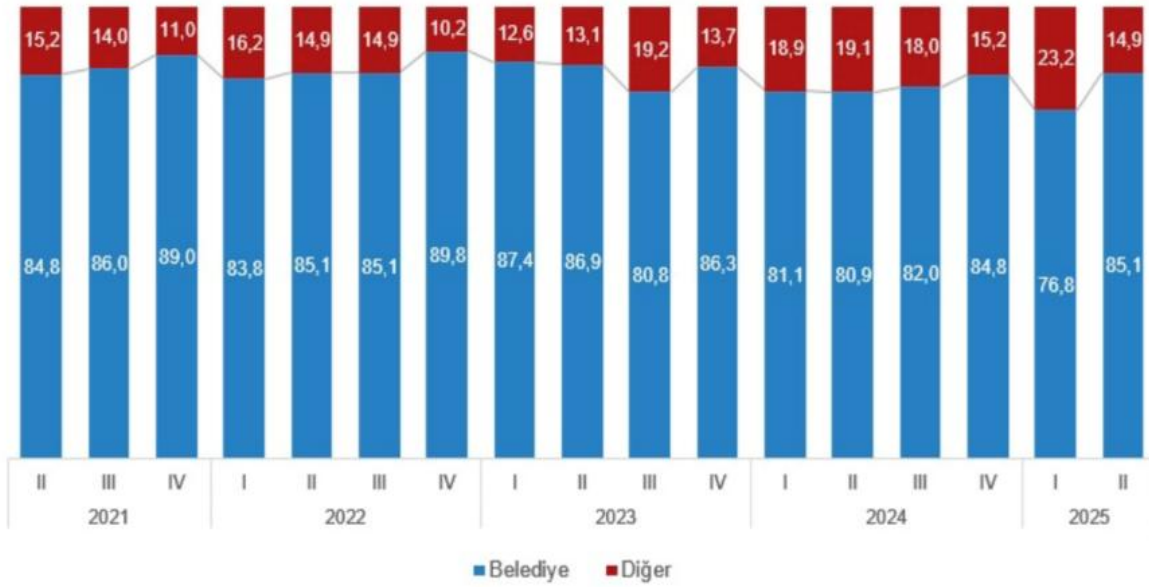
Bu veriler ışığında, 2025 yılı ilk çeyrek itibarıyla konut ve gayrimenkul piyasasında arz ve talep dengesinin, ipotekli satışlardaki artış ve yabancı yatırımcı ilgisindeki değişimlerle birlikte sektörel performansı şekillendirdiği görülmektedir. Para politikasındaki ortodoks uygulamalar ve yüksek faiz ortamı, fiyat dinamiklerini etkilemeye devam etmektedir.

**Kaynak: TÜİK*

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, II. çeyrek 2025

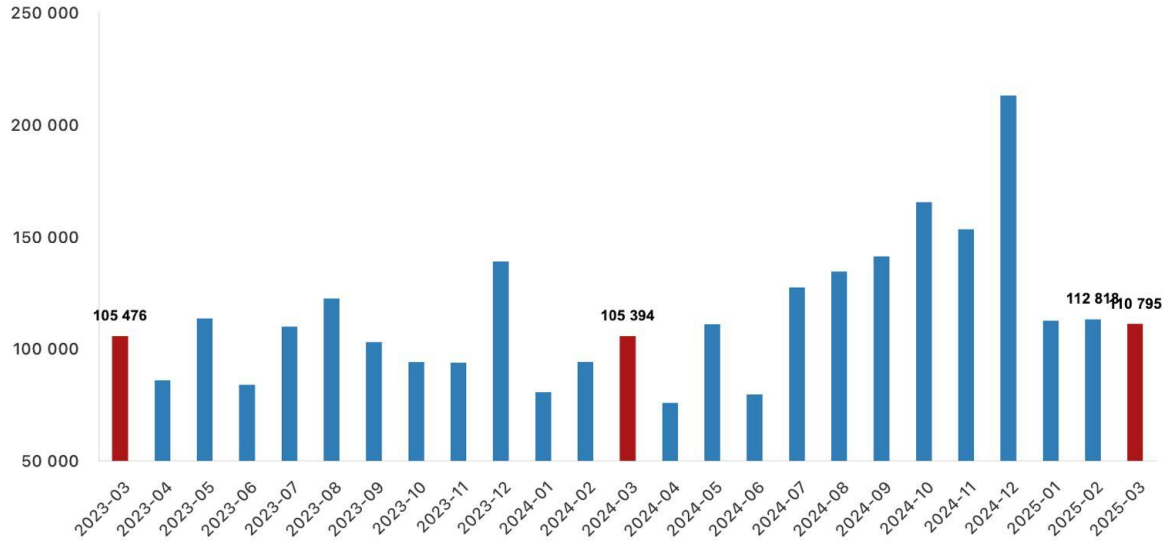


Yapı ruhsatı verilen yüzölçümde belediye ve diğer yetkili idarelerin payları (%), II. çeyrek 2025

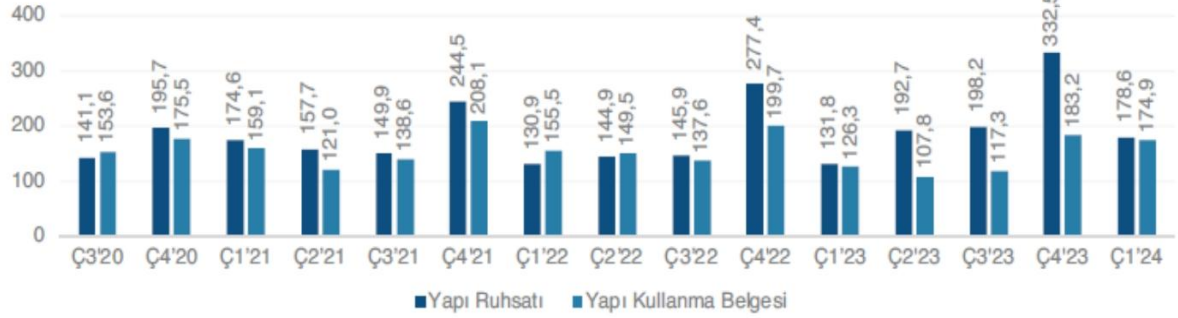


Konut satışı, Mart 2025

(Adet)



Daire Sayısı (bin adet)

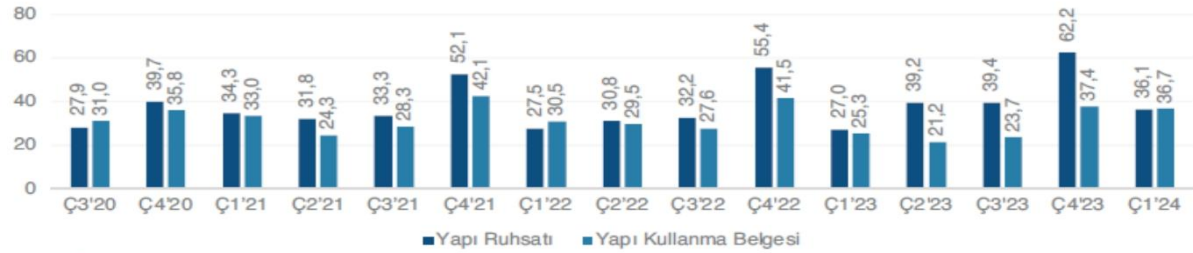


Kaynak: TÜİK

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

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

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

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

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

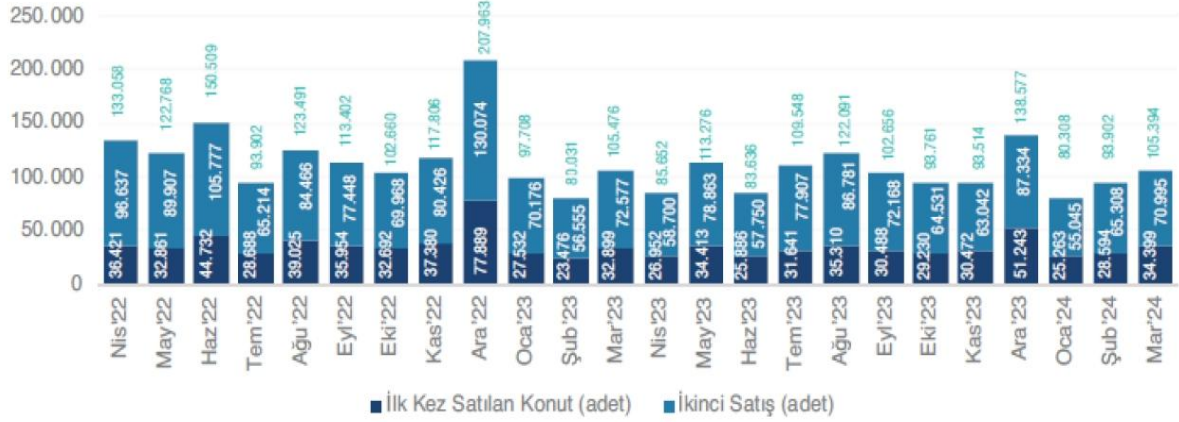
2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

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

Kaynak: TÜİK

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



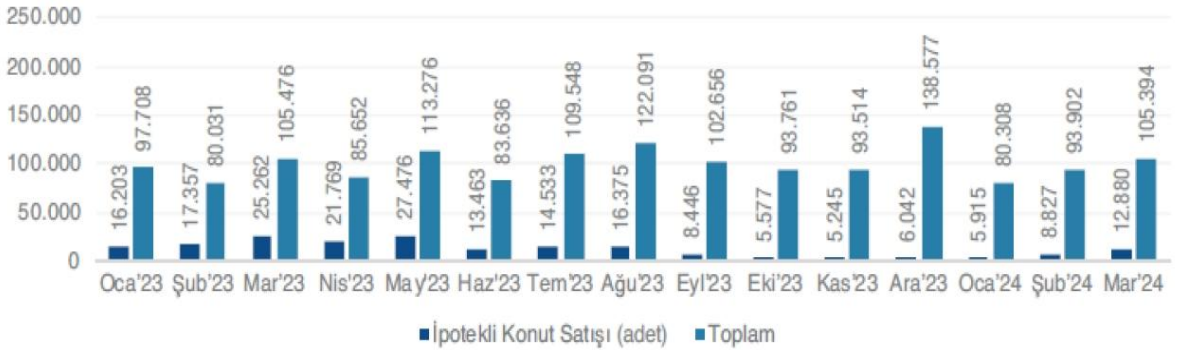
2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %49,01 düşüşle 12 bin 880 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

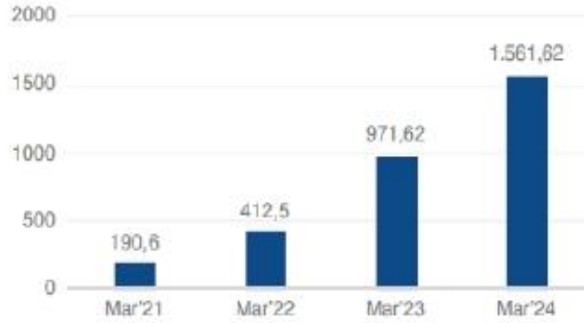


2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %4,56 artarak 34 bin 399 adet oldu. İkinci el konut satışları da %2,18 azalarak 70 bin 995 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:
2024 Mart

1.561,62

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,16%

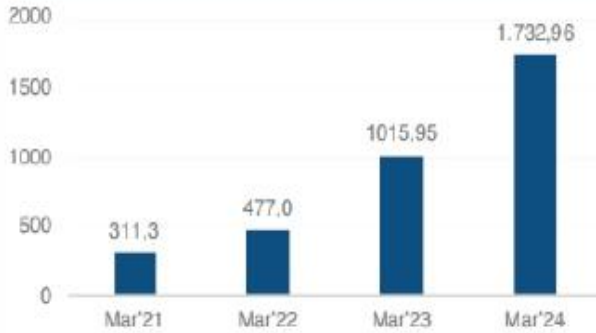
Yıllık Nominal
Değişim (%)

60,72%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1461,62%

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



Endeks Değeri:
2024 Mart

1.732,96

Aylık Nominal
Değişim (%)

4,00%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

70,58%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1632,96%

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

Kaynak: Endeksa

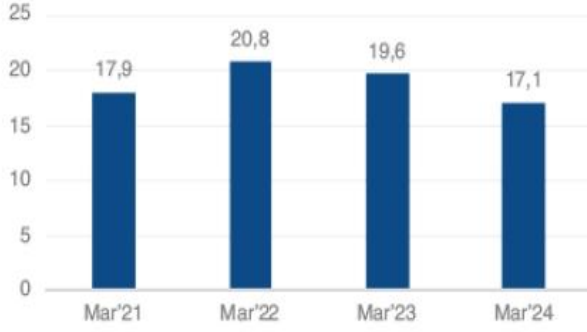
*Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır.

Gen dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplama yapılmıştır.



Kaynak: Endeksa

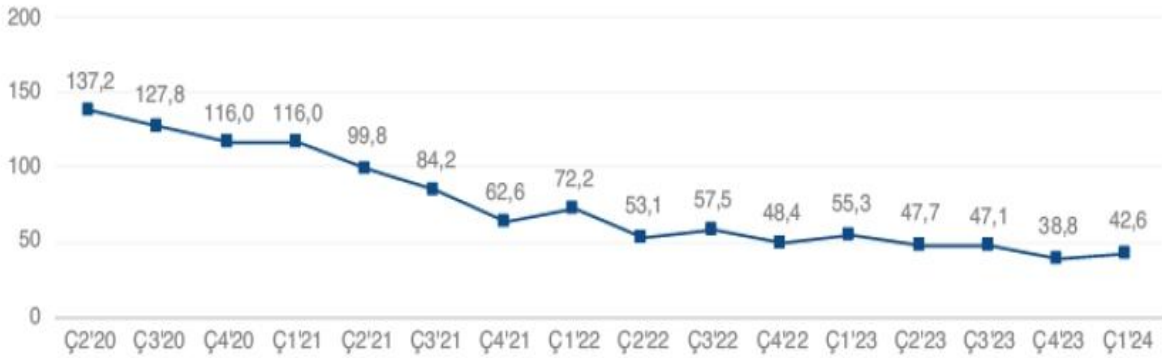
Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi



■ Endeksa Gyoder Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

Kaynak: Endeksa

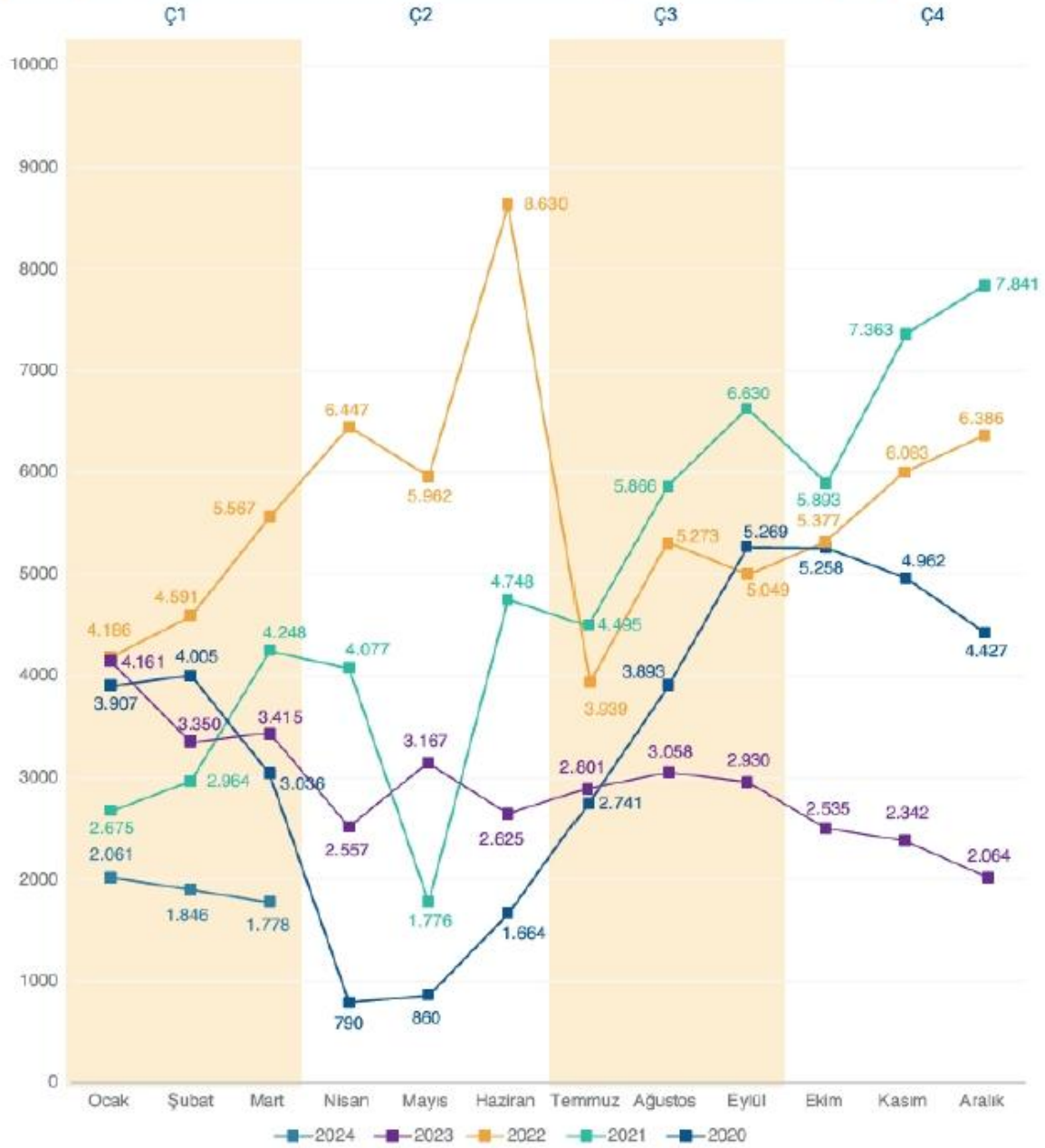
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

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

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



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

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



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

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

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

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*



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

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

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

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

**1. Çeyrek sonu verisidir.

***Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyruklardan aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılar yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi;

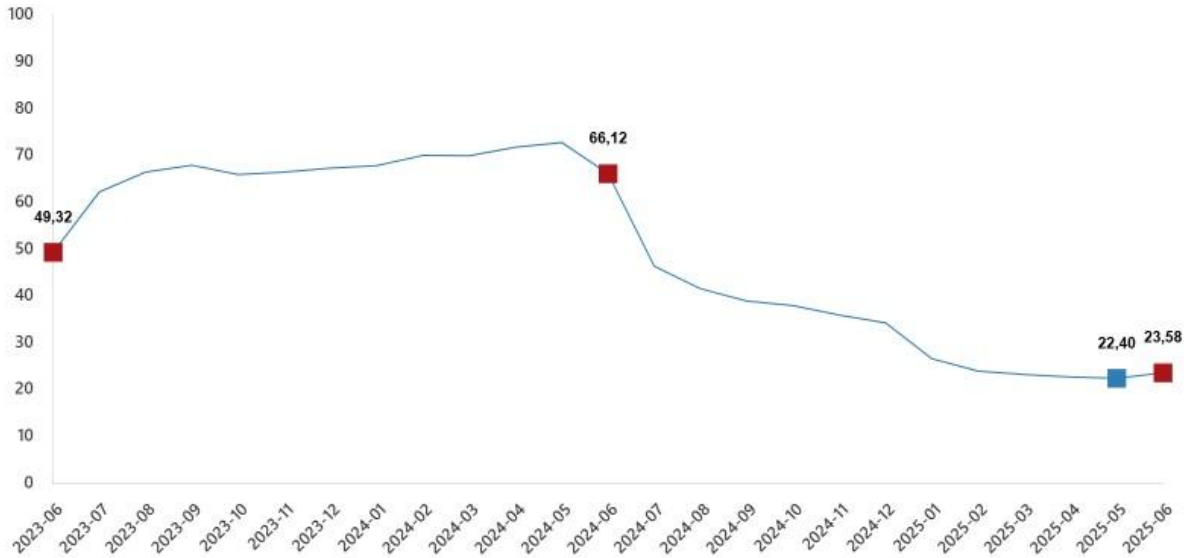
İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 arttı, işçilik

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

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

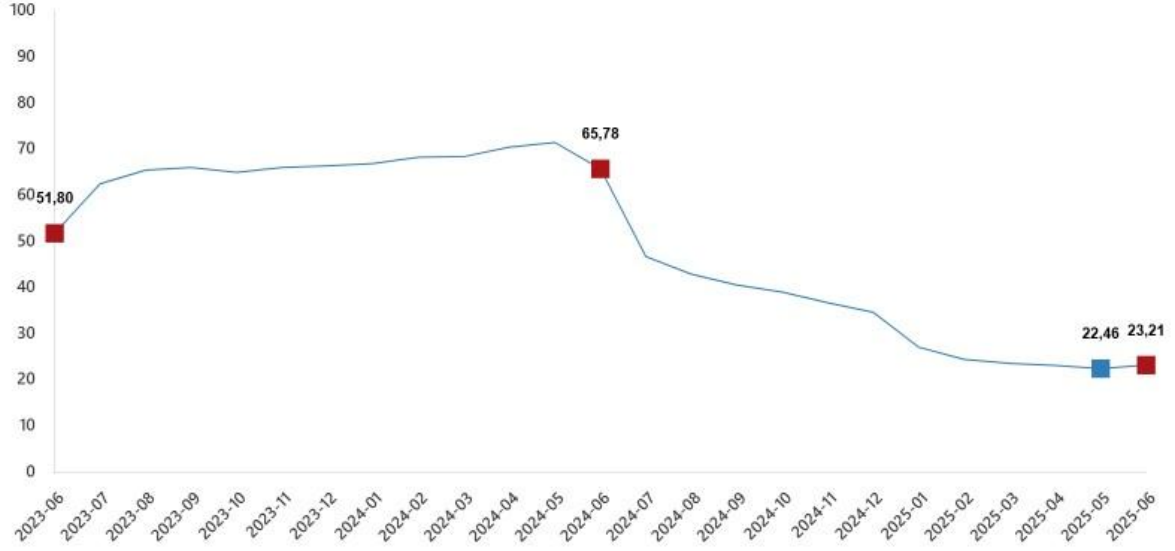
İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,37 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,58 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,35 arttı, işçilik endeksi %0,35 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,37 arttı, işçilik endeksi %31,99 arttı.

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



Kaynak: TÜİK (Mayıs 2025)

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



Kaynak: TÜİK (Mayıs 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

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel 403,00 m² alanlıdır. Parsel dikdörtgen formuna benzer geometrik yapıdadır.
- Parsel üzerine 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 9 normal kat, çekme kattan müteşekkil bina bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazın 2, 5, 6, 7 ve 8. katları T.C. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından kullanılmaktadır.
- Toplam 13 kat + çekme katlı inşa edilen yapının yüksekliği 33,50 m.'dir.
- Değerleme konusu taşınmazda açık veya kapalı otopark imkanı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu ana taşınmazın cepheli olarak konumlandığı Atatürk Bulvarı cephesi olan Doğu cephesinden, zemin kat seviyesinden giriş imkanı bulunmaktadır.

- Değerleme konusu taşınmaz konumu itibariyle otobüs, minibüs, metro gibi toplu taşıma olanaklarına kolay ulaşılabilir durumdadır.

Ana gayrimenkul inşa özellikleri; dış cephesi zemin katında kısmen mermer kaplama, 1. katında alüminyum giydirme kaplı ve diğer katlarda sıva üzeri boyalıdır. Asansörlü binada katlar arasında bağlantıyı kuran merdiven basamakları mermer kaplamalı, duvarlar ise sıva üzeri boyalıdır.

Taşınmazın 2., 5., 6., 7. Ve 8.katları Ziraat T.C. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından kullanılmaktadır.

Taşınmazın 1. bodrum, 2. bodrum, zemin, asma, 1., 3., 4., 9., ve çekme katları T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Yenişehir şubesi tarafından kullanılmakta olup bakımlı ve zaman içerisinde tadilat görmüş durumdadır. Tüm katlarda banka kullanımına uygun olarak tadilatlar yapılmış olup, tüm katlarda zeminler seramik kaplı, ofis hacimlerinde zeminler kısmen laminant kaplama, kısmen halıfleks kaplamadır. Şube kullanımında bulunan katlarda merdiven basamakları mermerden mamul ve merdiven evi alüminyumdan mamuldür. Taşınmazın Banka Şubesi olarak kullanılan zemin kat giriş cephesi alüminyumdan ve yapının tamamında pencereler alüminyumdan mamul ve çift çamlıdır.

Projesine göre; ana taşınmazın 2. bodrum katında depo, arşiv, temizlik aletleri yeri kullanımlı olup değerlendirme tarihi itibariyle bakım ihtiyacı olan ve kullanıma uygun alanların arşiv olduğu gözlemlenmiştir. Katta duvarlar sıva üzeri plastik boyalı, zeminler ise mozaik kaplıdır. 2. Bodrum kat projesine göre 390 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

1. Bodrum katında özel salon, yemek salonu, bulaşikhane, tevdii ofisi, bay-bayan wc olup değerlendirme tarihi itibariyle bakım ihtiyacı olan ve kullanıma uygun alanların arşiv olduğu

gözlemlenmiştir. Katta duvarlar sıva üzeri plastik boyalı, zeminler ise seramik kaplıdır.

1.Bodrum kat projesine göre 390 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Zemin ve asma kat şube kullanımda olup, zemin katta bekçi yeri, danışma, vestiyer-wc, servis alanları, muavin yeri, bekleme salonu; asma katta bekleme salonu, müşteri holü, müdür odası, servis alanları, wc-lavabo bulunmaktadır. Projesine göre, zemin kat 390 m² brüt kullanım alanına, asma kat 310 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin ve asma katta tavanlar alüminyum asma tavan, tüm katlarda duvarlar plastik boyalı, katlarda oluşturulan wc-lavabo ve mutfak hacimlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır.

Taşınmazın projesine göre 1. Katı kambiyo (ithalat-ihracat) servisi olarak belirtilmiş olup müşteri holü, müdür odası, servis alanları, wc-lavabo bulunmaktadır. Projesine göre, 170m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcutta ofis olarak kullanılmakta olup ihtiyaçlara göre bölümlendirilmiştir. Zeminler kısmen granit seramik, kısmen laminant parke kaplamalı duvarlar plastik boyalıdır. Wc yerine mutfak hacmi oluşturulmuş olup zeminleri granit seramik, duvarlar plastik boyalıdır. Dolaplar mdf balon kapak tezgah mermerdir. Kat yapılı ve bakımlı durumdadır.

Taşınmazın projesine göre 2. Katı muhasebe servis, matba arşiv, muhasebeci odası, wc-lavabo bulunmaktadır Projesine göre, 170m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcutta ofis olarak kullanılmakta olup ihtiyaçlara göre bölümlendirilmiştir. Zeminler laminant parke kaplamalı, duvarlar plastik boyalıdır. Kat kısmen yapılı ve bakımlı durumdadır.

Taşınmazın projesine göre 3. Katı bölge müdürü, toplantı ve muavin servisi olarak belirtilmiş olup bölge müdürü yeri, sekreter bölümü, bekleme alanı, toplantı alanı, muavin yeri, wc-lavabo bulunmaktadır. Projesine göre, 170m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcutta ofis

olarak kullanılmakta olup ihtiyaçlara göre bölümlendirilmiştir. Zeminler laminant parke kaplamalı, duvarlar plastik boyalıdır. Kat kısmen yapılı ve bakımlı durumdadır.

Taşınmazın projesine göre 4.katı Personel ve hukuk servisi olarak belirtilmiş olup hukuk servisi, canlı arşiv, personel servisi, şef bölümü, müşavir yeri, wc-lavabo bulunmaktadır. Projesine göre, 170m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcutta ofis olarak kullanılmakta olup ihtiyaçlara göre bölümlendirilmiştir. Zeminler laminant parke kaplamalı, duvarlar plastik boyalıdır. Kat kısmen yapılı ve bakımlı durumdadır.

Taşınmazın projesine göre 5. Katı Kontrol Servisi olarak belirtilmiş olup canlı arşiv, kontrol servis, şef yeri, müfettiş yerleri, wc-lavabo bulunmaktadır. Projesine göre, 170m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcutta ofis olarak kullanılmakta olup ihtiyaçlara göre bölümlendirilmiştir. Zeminler laminant parke kaplamalı, duvarlar plastik boyalıdır. Kat yapılı ve bakımlı durumdadır.

Taşınmazın projesine göre 6. Katı Haberleşme Servisi olarak belirtilmiş olup santral, haberleşme servisi, teleks, wc hacmi olarak düzenlenmiştir. Projesine göre, 170m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcutta ofis olarak kullanılmakta olup ihtiyaçlara göre bölümlendirilmiştir. Zeminler laminant parke kaplamalı, duvarlar plastik boyalıdır. Kat yapılı ve bakımlı durumdadır.

Taşınmazın projesine göre 7. Katı Konferans Servisi olarak belirtilmiş olup konferans salonu, projeksiyon, fuaye alanı, wc hacmi olarak düzenlenmiştir. Projesine göre, 170m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcutta ofis olarak kullanılmakta olup ihtiyaçlara göre bölümlendirilmiştir. Zeminler laminant parke kaplamalı, duvarlar plastik boyalıdır. Kat yapılı ve bakımlı durumdadır.

Taşınmazın projesine göre 8. katı Yedek Bürolar olarak belirtilmiş olup ofis alanı, wc hacmi olarak düzenlenmiştir. Projesine göre, 170m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcutta ofis olarak kullanılmakta olup ihtiyaçlara göre bölümlendirilmiştir. Zeminler halıfleks kaplamalı, duvarlar plastik boyalıdır. Kat yapılı ve bakımlı durumdadır.

Taşınmazın projesine göre 9. katı Yedek Bürolar olarak belirtilmiş olup ofis alanı, wc hacmi olarak düzenlenmiştir. Projesine göre, 170m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcutta arşiv olarak kullanılmakta olup ihtiyaçlara göre bölümlendirilmiştir. Zeminler halıfleks kaplamalı, duvarlar plastik boyalıdır. 9.kat genel olarak bakımsız ve tadilat ihtiyacında olarak gözlemlenmiştir.

Taşınmazın projesine göre çekme katıda misafir bekleme salonu, çay ocağı alanı olarak düzenlenmiştir. Projesine göre 120 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcutta ofis alanı ve toplantı salonu olarak bölümlendirilmiş olup, zeminler halıfleks ve duvarlar plastik boyalıdır. Çay ocağında zeminler seramik duvarlar plastik boyalıdır. Taşınmazın giriş kapısı alüminyumdan mamuldür. Çekme kat genel olarak bakımsız ve tadilat ihtiyacında olarak gözlemlenmiştir.

Taşınmazın projesine göre Asansör Makine Dairesi Katı projesine göre, 20m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Taşınmazda tüm katlarla bağlantılı 1 adet asansör, taşınmaz arka cephesinde 1. kat ile çekme kat arası bağlantılı demir profilden mamul yangın merdiveni ve 1.kat terasında konumlu jeneratör bulunmaktadır.

Taşınmazların kullanım şekli ve alan dağılımı aşağıdaki gibidir:

Kat No	Yasal Alanı (m ²)	Kullanım Şekli
2.Bodrum Kat	390,00	Kalorifer Dairesi
1.Bodrum Kat	390,00	Arşiv
Zemin Kat	390,00	Banka Şubesi
Asma Kat	310,00	Banka Şubesi
1.Kat	170,00	Ofis-Kat Holü- Merdiven Evi
2.Kat	170,00	T.C. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından kullanılmaktadır.
3.Kat	170,00	Ofis-Kat Holü- Merdiven Evi
4.Kat	170,00	Ofis-Kat Holü- Merdiven Evi
5.Kat	170,00	T.C. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından kullanılmaktadır.
6.Kat	170,00	T.C. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından kullanılmaktadır.
7.Kat	170,00	T.C. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından kullanılmaktadır.
8.Kat	170,00	T.C. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. tarafından kullanılmaktadır.
9.Kat	170,00	Ofis-Kat Holü- Merdiven Evi
Çekme Kat	120,00	Ofis-Kat Holü- Merdiven Evi
TOPLAM YASAL ALAN	3130 m²	

Yerinde yapılan incelemelerimizde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Mahallinde yapılan incelemede 1162 ada 36 parsel üzerinde konumlu olan bina ile 1162 Ada 7 Parsel üzerinde konumlu binanın zemin ve asma katlar arasındaki iki duvarın kaldırılarak müşteri holünün devamlılığı sağlanmıştır. 1162 Ada 36 parselin zemin katı ile 1162 Ada 7 parselin alt zemin katı birleştirilerek şubenin devamlılığı sağlanmış, 1162 ada 36 parselin asma

katı ile 1162 ada 7 parselin zemin katı birleştirilerek diğer şubenin devamlılığı sağlanmıştır. Bodrum katlar arasında bulunan duvarlar kaldırılarak 1162 Ada 36 ve 1162 Ada 7 parsel lehine müşterek kullanım sağlanmıştır. Her iki binanın terası bulunmakta olup çıkışlar yangın merdiveninden sağlanmıştır. Aktif olarak kullanımı bulunmamakta olup jeneratör vs. kullanım sağlanmaktadır. Diğer normal katlar kısmen projelerine uygun olup ihtiyaçlara göre bölümlendirmeler yapılmıştır. Değerleme aşamasında bina kat dağılımı kullanım alanı onaylı mimari projesindeki alanlar tespit edilerek ve yerinde yapılan ölçümler neticesinde belirlenmiştir.

Olumlu Faktörler

- Yapı kullanma izin belgesinin olması.
- Şehir merkezinde bulunması.
- Ticari yoğunluğun yüksek olması.
- Ulaşımın kolay olması.
- Bölgedeki teknik altyapının tam olması
- Cadde üzerinde yer alması

Olumsuz Faktörler

- Yapının eski olmasına bağlı bazı katlardaki deformasyon ve yıpranmalar olması.
- Otopark ve trafik sorunu
- Taşınmazlar içerisinde basit nitelikli tadilatlar yapılmış olması
- Taşınmazların bir bütün olarak kullanılıyor olması nedeni ile alıcı kitlesinin kısıtlı olması ve ayırmak için ciddi maliyet gerektirmesi

- Türkiye’de gerek kur gerekse enflasyondaki artışının, ticari gayrimenkul piyasasında alım, satım ve kiralama olumsuz etkilemesi

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

Mahalinde 2.bodrum, 1.bodrum, zemin alt ve zemin katlarda 1162 ada 7 parselde bulunan yapı ile ara duvarların kaldırılarak birleştirildiği ve tek hacim haline getirildiği tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık basit tadilat ile giderilebilir niteliktedir. Söz konusu binanın resmi evrakları ile uyumsuzluğu bulunmamaktadır.

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 taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat almasını gerektiren değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel 403,00 m2 alanlıdır. Parsel dikdörtgen formuna benzer geometrik yapıdadır. Parsel üzerine 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 9 normal kat ve çekme kattan müteşekkil bina bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın 1. bodrum, 2. bodrum, zemin, asma, 1., 3., 9., ve çekme katları T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Yenişehir şubesi tarafından, 2.,6.,7. Ve 8. Katlar ise T.C. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. 4. Ve 5. Kat Türkiye Emlak Katılım Bankası tarafından kullanılmaktadır. Toplam 13 kat + çekme katlı inşa edilen yapının yüksekliği 33,50 m.’dir.

BÖLÜM 5: KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

5.1.- Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

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 satılık, kiralık dükkan ve ofis emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, kattaki konumları, cepheleri, ulaşım imkânları gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

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 rapora konu taşınmaza emsal olabilecek satılık ve kiralık ofis ve dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

Emsaller konu taşınmazlarla yakın olan ve yakın zamanda satışa söz konusu olmuş taşınmazlardan seçilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlar ile emsal taşınmazlar benzer özelliklerde ve birbirlerine baz alınabilecek niteliktedir.

UYUMLAŞTIRILMIŞ EMSAL KROKİSİ



EMSAL 1 : Satılık Bina

İlgili Kişi ve Tel Emlak Ofisi 0 (532) 684 33 16

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede ticari aktivitesi daha düşük Selanik1 caddesinde konumlu, 400 m² arsa alanlı, 8 katlı yaklaşık 2.000 m² kullanım alanı sahip olduğu beyan edilen ve düşünülen binanın 210.000.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

Yapı Değeri: 2.000 m² x 19.150 TL/m² = 38.300.000 TL

Arsa Değeri: 205.000.000 TL – 38.300.000 TL = 166.700.000 TL /400 m² = 416.750 TL/m²
x1,15 konum şerefiyesi: 479.263 TL/m²

Beyan Edilen Alan : 2.000 m ²	İstenen Değer : 210.000.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 2.000 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı :205.000.000 TL	102.500 TL/m²

EMSAL 2 :**Satılık Bina**

İlgili Kişi ve Tel

Emlak Ofisi 0 (532) 353 21 72

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede ticari aktivitesi daha düşük Mithat Paşa Caddesi üzerinde 537 m2 arsa alanlı, 9 katlı 3.184 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen binanın 275.000.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

Yapı Değeri: 3.184 m2 x 19.150 TL/m2 = 60.973.600 TL

Arsa Değeri: 260.000.000 TL – 60.973.600 TL = 199.026.400 TL /537 m2 = 370.626 TL/m2
x 1.05 konum Şerefiyesi x1,15 alan şerefiyesi= 447.531 TL/m2

Beyan Edilen Alan :3.184 m ²	İstenen Değer : 275.000.000 TL	Birim Değer =
İndirgenmiş Net Alan : 3.184 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 260.000.000 TL	81.658 TL/m²

EMSAL 3:**Satılık Bina**

İlgili Kişi ve Tel

Emlak Ofisi 0 (532) 719 53 77

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede Atatürk Bulvarına cepheli konu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip 700 m2 arsa alanlı 9 katlı 5.000 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen binanın 370.000.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

Yapı Değeri:5.000 m2 x 19.150 TL/m2 = 95.750.000 TL

Arsa Değeri: 360.000.000 TL – 95.750.000 TL = 264.250.000 TL /700 m2 = 377.500TL/m2
x 1.25 alan şerefiyesi = 471.875 TL/m2

Beyan Edilen Alan :5.000 m ²	İstenen Değer : 370.000.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 5.000 m ²	Gerçekçi Satış Fiyatı : 360.000.000 TL	72.000 TL/m²

EMSAL 4:**Satılık Bina (beyan)**

İlgili Kişi ve Tel

Emlak Ofisi 0 (542) 719 53 77

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanları ile yapılan görüşmede, Değerlemeye konu taşınmazın ticari hareketliliğin bulunduğu bölgede yer alması alt katlarını dükkân nitelikli olması avantaj sağlamakta olup ortalama satış fiyatının 250.000.000 – 290.000.000 TL aralığında değişim gösterebileceği bilgisi alınmıştır.

EMSAL 5:		Kiralık Dükkan	
İlgili Kişi ve Tel		Emlak Ofisi 0 (532) 423 79 85	
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Konur sokak cepheli 270 m2 giriş kat 90 m2 bodrum kat kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 210.000 TL bedel ile aylık olarak kiralanmak istendiği 40.000.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Değerleme aşamasında bodrum kat kullanım alanının ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile birim değer zemin kata göre ¼'e indirgenerek değer takdir edilmiştir.			
Beyan Edilen Alan : 360 m ²		İstenen Kira Değeri : 210.000 TL	Birim Değer =
Net Alan	: 292 m ²	Gerçekçi Kira Fiyatı : 210.000 TL	719,18TL/m2/ay

EMSAL 6:		Kiralık Dükkan	
İlgili Kişi ve Tel		Emlak Ofisi 0 (552) 686 48 03	
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Meşrutiyet Caddesi cepheli 34 m2 giriş kat kullanım alanına sahip dükkan 71.000 TL/ay bedel ile kiralanmak istendiği 10.600.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiştir. Emsalin kullanım alanının küçük olması birim fiyatının yüksek olmasına neden olmaktadır.			
Beyan Edilen Alan : 34 m ²	İstenen Kira Değeri : 71.000 TL	Birim Değer =	
Net Alan : 34 m ²	Gerçekçi Kira Fiyatı: 71.000 TL	2.088 TL/m2/ay	

EMSAL 7:		Kiralık Ofis	
İlgili Kişi ve Tel		Emlak Ofisi 0 (546) 628 60 34	
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı Atatürk bulvarına cepheli, bulunduğu binanın 1. Katında konumlu,90 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis, 45.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz Kızılay AVM karşısında yer almaktadır.			
Beyan Edilen Alan : 90 m ²		İstenen Kira Değeri : 45.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 90 m ²		Gerçekçi Kira Fiyatı: 45.000 TL	500,00 TL/m2/ay

EMSAL 8:		Kiralık Ofis	
İlgili Kişi ve Tel		Emlak Ofisi 0 (532) 270 17 26	
Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda Selanik 1 caddesinde, bulunduğu binanın 3. Katında konumlu, 150 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis, 40.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.			
Beyan Edilen Alan : 150 m ²		İstenen Kira Değeri : 40.000 TL	Birim Değer =
Net Alan : 150 m ²		Gerçekçi Kira Fiyatı: 40.000 TL	266,67 TL/m2/ay

Bina Emsal Uyumlaştırma Tablosu			
Karşılaştırma Kriterleri			
Emsaller	1.Emsal (Bina)	2.Emsal (Bina)	3.Emsal (Bina)
Pazarlıklı Değer (TL)	205.000.000,00	260.000.000,00	360.000.000,00
Beyan Edilen Alan (m ²)	2.000,00	3.184,00	5.000,00
Pazarlıklı Satış Birim Değeri (TL/m ²)	102.500,00	81.658,29	72.000,00
Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%
Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%
Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	-5,00%	-5,00%	0,00%
Yapılaşma Hakkı (İmar)	0,00%	0,00%	0,00%
Yüzölçümü / Kullanım Alanı	20,00%	0,00%	-5,00%
Diğer (iç özellik)	0,00%	0,00%	-15,00%
Uygunlaştırılmış Değer	86.100,00	85.741,21	86.940,00
Ortalama Değer	86.260,40		

Kiralık Emsal Uyumlaştırma Tablosu				
Karşılaştırma Kriterleri				
Emsaller	5.Emsal (Dükkan)	6.Emsal (Dükkan)	7.Emsal (Ofis)	8.Emsal (Ofis)
Pazarlıklı Değer (TL)	210.000,00	71.000,00	45.000,00	40.000,00
Net Alan (m ²)	292,00	34,00	90,00	150,00
Pazarlıklı Kira Birim Değeri (TL/m ² /ay)	719,18	2.088,24	500,00	266,67
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	-55,00%	-15,00%	20,00%	-5,00%
Yapılaşma Hakkı (İmar)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Yüzölçümü / Kullanım Alanı	0,00%	15,00%	20,00%	15,00%
Diğer (iç özellik)	-50,00%	-15,00%	10,00%	10,00%
Uygunlaştırılmış Değer	1.672,09	2.347,44	288,00	214,20
Ortalama Değer	2.009,76		251,10	

Emsal Uyumlaştırma Tablosunda rapor konusu parsellerin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu parselde oranla dezavantajlı özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, avantajlı özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması göz önünde bulundurularak, söz konusu gayrimenkullerin konumu, kullanım özellikleri, büyüklüğü, ticari bölgelere yakınlığı gibi özellikler dikkate alındığında komple bina nitelikli gayrimenkul satış birim değeri için **86.000 TL/m²** olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması göz önünde bulundurularak, söz konusu gayrimenkullerin konumu, kullanım özellikleri, büyüklüğü, ticari bölgelere yakınlığı gibi özellikler dikkate alındığında dükkân nitelikli gayrimenkul giriş kat birim kira değeri için **2.000,00 TL/m²/ay**, ofis nitelikli taşınmazların birim kira fiyatının **255-270 TL/m²/ay** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

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 satılık bina, satılık- kiralık dükkân ve ofis emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, ticari potansiyeli, ulaşım imkânı, ana yola olan cephesi, reklamasyonu, yaya ve

araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadığı, 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.

1162 ADA 236 PARSEL MALİYET YÖNTEMİ NİHAİ DURUM DEĞERİ					
	ALAN (M2)	YAPI GRUBU	M2 BİRİM FİYAT(TL)	AMORTİSMAN ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
ARSA	403,00	-	476.000,00 ₺	-	₺191.828.000,00
BİNA	3130	4/B	27.500,00 ₺	10%	₺77.467.500,00
				DÜZETME	₺700.000,00
			TOPLAM		₺270.000.000,00

**Parsel üzerindeki yapının 4/B yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş, yaşı ve kullanım durumu gözetilerek %15 yıpranma düşülerek yapı maliyetine ulaşılmıştır

Pazar Yaklaşımı Kira Değeri			
Ada/Parsel	Kullanım Alanı (m2)	Birim Fiyat (TL/m2)	Aylık Kira Bedeli
1162/36	3130	₺467,09	₺1.462.000

*Detaylı kat bazında kira ve piyasa değerleri rapor eklerinde sunulmuştur.

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 bilmes 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.

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.

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.

5.4- Diğer Tespit ve Analizler

5.4.1- Takdir Edilen Piyasa ve Kira Değerleri

Taşınmazın takdir edilen piyasa ve kira değeri 7.2. Nihai Değer Takdiri başlığında detaylı olarak belirtilmiştir.

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, değerlendirme yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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

Değerlemeye konu parselin üzerinde yapı bulunması sebebiyle boş arazi ve geliştirilmiş proje analizi yapılmamıştır.

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 taşınmazın mevcut kullanım şeklinin en iyi ve en verimli kullanım şekli olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

5.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6:

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

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

Taşınmazın değerlendirilmesinde, “Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) ve Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

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

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemede üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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 bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda 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 çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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

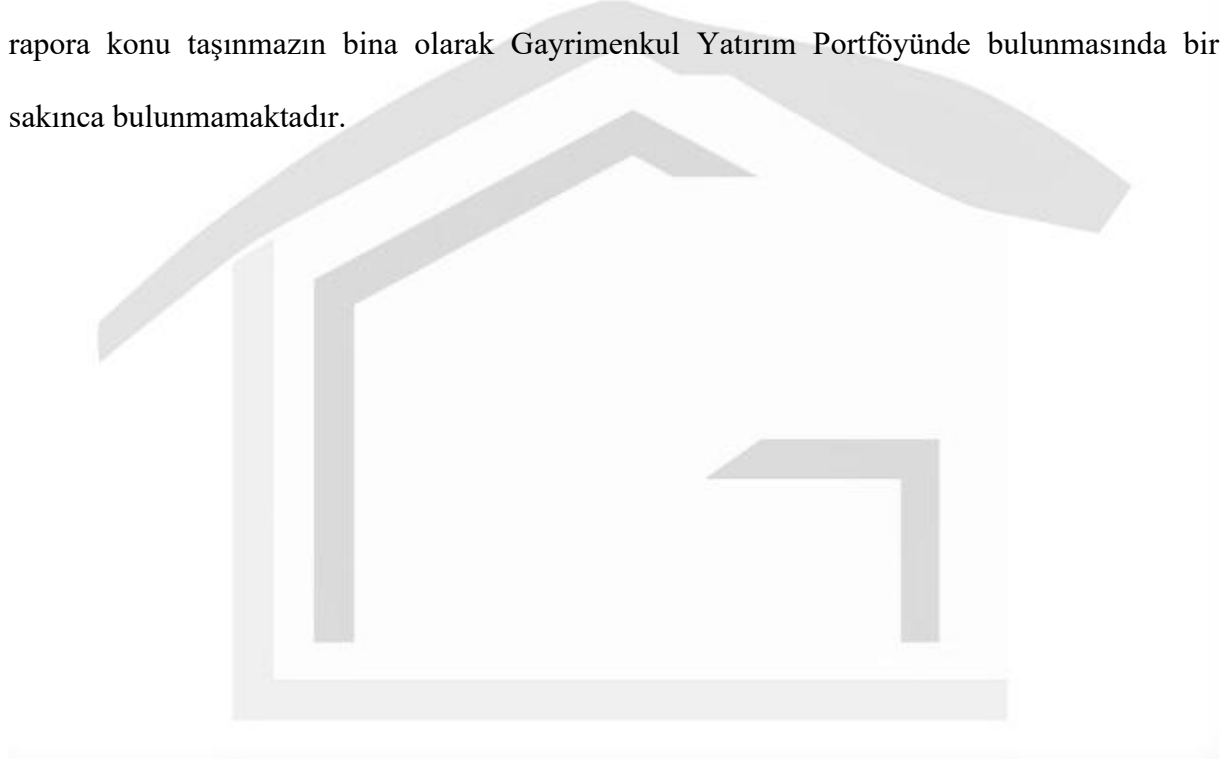
Rapora konu taşınmaz tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz kargir apartman niteliğinde olup alan olarak projesi ile uyumludur. Taşınmazın 1. bodrum, 2. bodrum, zemin, asma, 1., 3., 4., 9., ve çekme katları T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Yenişehir şubesi, 2, 6, 7 ve 8. Katları ise T.C. Ziraat Katılım Bankası A.Ş., tarafından kullanılmaktadır.

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 vadedebilirler. 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. Hükmü yer almaktadır. 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.” maddeleri doğrultusunda rapora konu taşınmazın bina olarak Gayrimenkul Yatırım Portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.



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 metotları 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.

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. İş bu rapor ekleriyle bir bütündür.

KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	270.000.000,00-TL (İkyüzyetmişmilyon Türk Lirası)
KDV DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	324.000.000,00-TL (Üçyüzyirmidörtmilyon Türk Lirası)

RAPORU HAZIRLAYAN

RAPORU KONTROL EDEN

RAPORU ONAYLAYAN

Rukiye KESKİN BARIŞ
DEĞERLEME UZMANI
(Lisans No: 916419)

Şükran Gamze ÇEVİK ÖNDER
DEĞERLEME UZMANI
(Lisans No: 405741)

Aytül HACIMUSTAFAOĞLU
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
(Lisans No: 401197)