

RAPOR TARİHİ: 30.06.2022

RAPOR NO: SPK-2022-31

BASKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



GAZİANTEP İLİ, ŞEHİTKAMİL İLÇESİ, DÜLÜK MAHALLESİ, 125ADA 1
PARSEL VE 125 ADA 6 PARSEL NOLU TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİN
TESPİTİ

Cevizlidere Mah Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

MAKARNACILIK
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İlg. San. Böl. 8742710000 Cad. No:1
Başpınar / GAZİANTEP
Tel: 0342 323 46 00 Faks: 0342 323 46 10
Şehitkamil M.D. 633 005 3346

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	30.06.2022	
Rapor No	SPK-2022-31	
Talep Tarihi	25.06.2022	
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.06.2022	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Başpınar (Organize) Osb Mah. Osb 4.Bölge 83422 Nolu Cadde Oba Makarnacılık No: 1 (125 ada 1 ve 6 Parseller) Şehitkamil / Gaziantep	
Çalışmanın Konusu	GAZİANTEP İLİ, ŞEHİTKAMİL İLÇESİ DÜLÜK MAHALLESİ 125 ADA 1 PARSEL VE 125 ADA 6 PARSEL NOLU ekte mülkiyet bilgileri belirtilen taşınmazların piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan "Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması" 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.	
Cinsi(Tapu Kaydı)	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.	
Değerleme Konusu	125 Ada 1 Parsel:	125 Ada 6 Parsel
Gayrimenkulün Kullanım Alanı	Yasal Alan : 950 m ² Mevcut Alan:6150 m ²	Yasal Alan: 22.217,60 m ² Mevcut Alan:43.216,60 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Emsal:0.50 Hmax: Serbest, Sanayi Alanlı	
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ TL (MEVCUT DEĞER)	125 Ada 1 Parsel: 110.240.000 TL 125Ada 6 Parsel: 221.630.000 TL	
TAŞINMAZIN KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ USD (MEVCUT DEĞER)	125 Ada 1 Parsel: 6.589.360 USD 125Ada 6 Parsel: 13.247.459 USD	
30.06.2022 Tarihli TCMB Döviz Kuru : 1 USD=16,73 TL,1 EUR:17,54 olarak esas alınmıştır.		

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Uğur Alem BOZKURT

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR TARİHİ	4
1.2 RAPOR NUMARASI	4
1.3 RAPOR TÜRÜ	4
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	4
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	4
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI.....	5
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	5
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	6
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1 KABULLER.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	10
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	12
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	12
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	12
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	14
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	14
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLİŞKİN ANALİZLER	15
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER GAZİANTEP İ.....	15

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	20
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	20
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	20
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	23
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	24
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	25
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER	30
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	30
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	30
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	30
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	31
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	32
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	32
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	34
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	35
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	35
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	36
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	36
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	36
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİNİN ÇİNYER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	40
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	40
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	40
7. BÖLÜM SONUÇ	41
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	41
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 30.06.2022 tarihinde düzenlenmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor, SPK-2022-31 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Uğur Alem BOZKURT tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İrfan Öztürk tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.06.2022

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 25.06.2022

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA

HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi Bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ**

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ
NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V

MÜŞTERİNİN ADRESİ: BAŞPINAR (ORGANİZE) OSB Mah. OSB 4.BÖLGE 83422 Nolu
Cadde OBA MAKARNACILIK No: 1 / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

ŞİRKET AMACI: Şirketin 1966 yılında Gaziantep’te kurulan OBA Makarnacılık San. Ve Tic. A.Ş. yüksek teknolojik yatırımları ve insan sağlığına önem veren kaliteli üretimi ile sektöründe öncü bir kuruluştur. 2005 Yılında ÖZGÜÇLÜ AİLESİ tarafından satın alınan OBA Makarnacılık San. ve Tic. A.Ş. Gaziantep 4.Organize sanayi bölgesinde 110.000 m’2 açık, 65,000.m’2 kapalı alana sahip tesislerinde en son İtalyan teknolojisi ve yüksek kapasitesi ile dünya standartlarında üretim yapmaktadır. 2010 ve 2012 yılları arasında yaptığı 50.000.000 Euro’luk yatırımlarının ardından günlük 1.500 ton buğday kırma ve 1.000 ton/gün makarna üretimi ile Türkiye’nin 1.si Dünya’nın 2.si olarak sektörün en büyük firması olmuştur. 2017 yılında Sakarya/Hendek’ te 55 bin m² alanda kurulu Piyale Makarna fabrikasını devir alarak bünyesine katan Oba Makarna, günlük 1.500 ton makarna üretimiyle şu anda Türkiye’nin en büyük makarna üreticisi olmanın haklı gururunu yaşıyor. Başta Türkiye, Afrika, Ortadoğu, Uzakdoğu pazarı olmak üzere İngiltere, Almanya, Çin, Güney Kore, Hindistan, Ukrayna ve Kolombiya’yı içeren 86 ülkenin raflarında Oba markası ile yer almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesinin bereketli topraklarında yetiştirilen %100 sert durum buğdayını kullanarak tüketicisine 40 farklı ürün çeşidi sunan Oba Makarna, entegre modern üretim tesislerinde el değmeden, en gelişmiş kontrol cihazlarıyla donatılmış laboratuvar analizleri ile hizmet vermektedir. Hammaddelerin seçimi, deneyimli uzman kadro tarafından, ürünün kalitesini etkileyecek her faktör (buğday cinsi, hava durumu, toprak cinsi, üretimde çevreye saygı) göz önünde bulundurularak gerçekleştirilmektedir. Üretim partilerinden alınan örnekler, yapılan analizler, ürün izlenebilirliği ve periyodik kalite toplantıları ile her üründe, her ülkede aynı kaliteyi taahhüt eder.

SERMAYESİ: TL **HALKA AÇIKLIK:-**

İLETİŞİM: + +90 (342) 323 46 00 –

info@obamakarna.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Başpınar (Organize) OSB mahallesi, OSB 4.BÖLGE 83422 Nolu Cadde, No:1 açık adresinde yer alan 125 ada 1 parsel ve 125 ada 6 parsel nolu mülkiyeti OBA MAKARNACILIK SAN.VE TİC.A.Ş. V. Ne ait, mahallinde "Makarna Fabrikası" olarak rapor müşterisi tarafından kullanılan taşınmazların müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.

12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. Bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. 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. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Uğur Alem BOZKURT



Sorumlu Değerleme Uzmanı
İrfan Öztürk



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ****125 ADA 1 PARSEL TAPU BİLGİLERİ**

TAPU BİLGİLERİ			
İli	GAZİANTEP	Pafta	25L-1b-4a
İlçesi	ŞEHİTKAMİL	Ada	125
Bucağı	-	Parsel	1
Mahallesi	DÜLÜK	Yüzölçümü	56494.00 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	-
Mevkii	-	Blok / Kat	-
Cilt-Sayfa	35-3432	B.B.No	-
Maliki/Hisse	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	-
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	ANA TAŞINMAZ

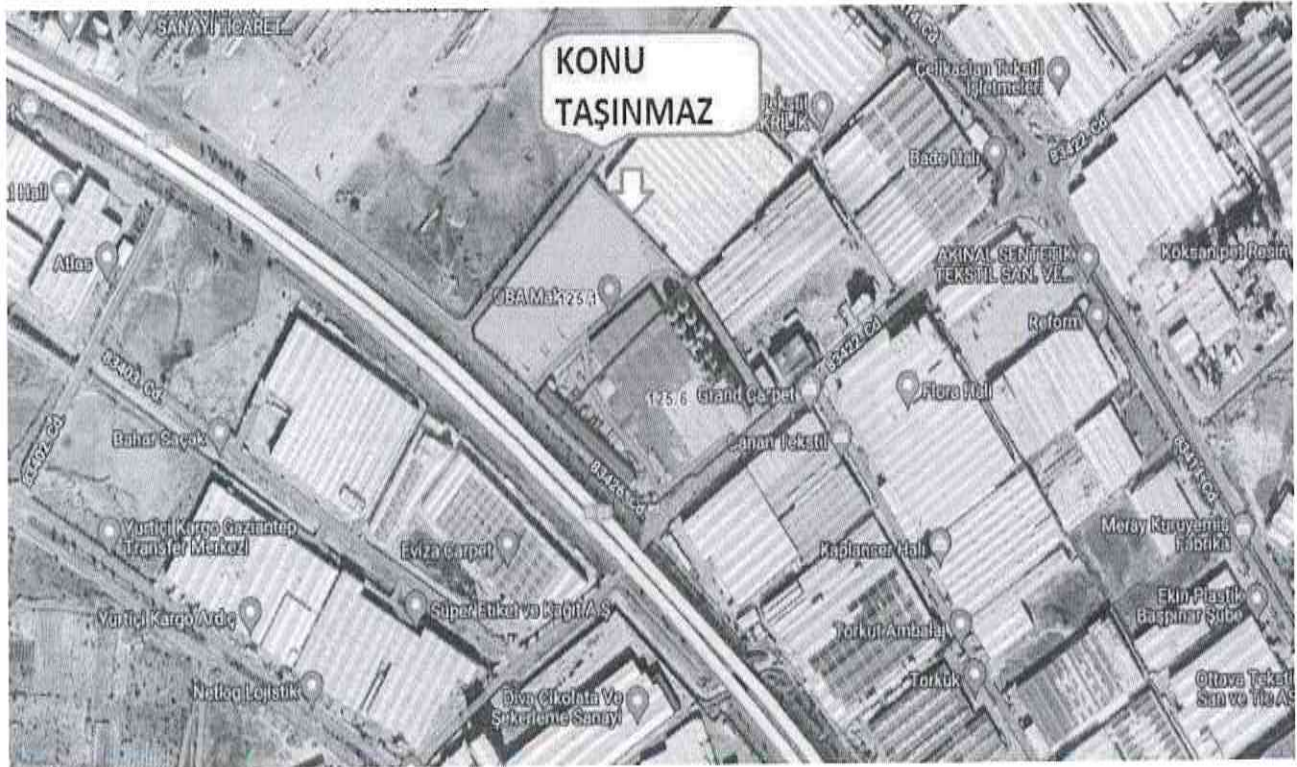
125 ADA 6 PARSEL TAPU BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	GAZİANTEP	Pafta	25L-1b-4a
İlçesi	ŞEHİTKAMİL	Ada	125
Bucağı	-	Parsel	6
Mahallesi	DÜLÜK	Yüzölçümü	53385.36 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	
Mevkii	-	Blok / Kat	
Cilt-Sayfa	35-3437	B.B.No	
Maliki/Hisse	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	
Vasfı	YEMEKHANE,DEĞİRMEN,FABRİKA BİNASI VE ARSASI	Tapu Türü	ANA TAŞINMAZ

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerlemeye konu olan 125 ada 1 ve 6 parsel nolu taşınmazlar, BAŞPINAR (ORGANİZE) OSB Mah. OSB 4.BÖLGE, 83422 NOLU CADDE, NO: 1 ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP adresinde yer alan OBA MAKARNACILIK adı altında kullanılan Makarna Üretim Tesisleridir. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için; Yukarıbeylerbeyi mahallesinden Gaziantep-Adıyaman yolu üzerinde kuzey istikametinde ilerlenip kavşağa ulaşıldığında sapmadan kuzey istikamette yer alan Kamil Şerbetçi Bulvarına girilerek bu bulvar üzerinde ~ 2 km kadar ilerlenir. Daha sonra sağa konu taşınmazın yer aldığı 84322 nolu caddeye dönülür ve ~ 650 metre ilerledikten sonra sol kol üzerinde yer alan 1 dış kapı no.lu tesise ulaşılır. Değerlemeye konu taşınmazlar bitişik parseller olup, rapor müşterisi tarafından müşterek olarak Makarna Üretim Fabrikası olarak kullanılmaktadırlar. Taşınmazların yer aldığı bölge; ticari potansiyeli oldukça yüksek bir bölgedir. Taşınmaz, Gaziantep merkeze ~ 11 km mesafede bulunmaktadır. Çevresinde genelde sanayi tesisleri, fabrikalar ve ticari-sanayi imarlı parseller bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, çevre düzenlemeleri ve yol çalışmaları tamamlanmış, altyapı ve ulaşım sorunsuzdur. Ana arter karayoluna yakın mesafede yer almasından dolayı ulaşım, gerek özel gerekse toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir. Bölgede yapılaşma yaklaşık %60 oranında tamamlanmış olup bölge genellikle üst gelir gruplarınca yatırım ve ticari amaçlı talep görmektedir.

Koordinatlar: (37.1617, 37.3821)



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazlar, Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 83422-83425 ve 83426 nolu caddelere konumlu bitişik parsellerdir. Organize Sanayi Bölgesi Kemal Şerbetçi Bulvarı üzerinde yer alması sebebiyle bu aks üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile ulaşım mümkündür.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde yapılan incelemelerde; değerlendirme konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Sanayi Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve kadastral konumlarının doğru olduğu belirlenmiş olup plan notlarına göre yapılaşma koşullarının; Ayrık Nizam, Taks;0.50, E:0.50, Hmax:SERBEST, ön çekme mesafesi:32.00 m, yan çekme mesafesi:36.00 m olduğu bilgisi alınmıştır. Parseller 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir. Taşınmazlar Şehitkâmil belediye sınırları içerisinde kalmaktadır. Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde yapılan araştırmada görüşülen görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu olan 125 ada 1 ve 125 ada 6 nolu parsellerin tevhit(birleştirme) edileceği ancak henüz bir çalışma olmadığı öğrenilmiştir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların, ada/parsel bazında yerinin doğruluğunu Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümüne bağlı imar arşivinde yer alan kadastral paftası, imar planının ve CBS görüntüsünün karşılaştırılması ile tespit edilmiştir.

Taşınmazlar kat irtifak tapulu mülkler olmaması sebebiyle TKGM Web Tapu sisteminde kayıtlı herhangi bir mimari projeleri bulunmamaktadır.

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde İmar arşivinde,125 ada 1 parsel projesini çizen Büyükdemir Mimarlık şirketi ile yapılan görüşmede konu taşınmaz olan 125 ada 6 parsel için mimari projeye ulaşılamamıştır

- Konu taşınmazlara ait dosya incelemesi Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümüne bağlı imar arşivinde yapılmıştır. İncelenen evraklara ait bilgiler aşağıda belirtildiği şekildedir.

125 ada 1 parsel;

* Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde İmar arşivinde değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 31.01.2013 onay tarihli mimari projesi incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir.

* Gaziantep OSB’de değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 30.01.2013 tarih ve 03/45 sayılı ruhsat (fabrika binası için) düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsata göre Fabrika yapısı yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır.Ruhsata göre yasal yapı alanı 2025 m² dir. 2/C yapı sınıfında ve 10 m yükseklikte olduğu belirtilmiştir.

125 ada 6 parsel;

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Teknik Bölümde İmar arşivinde,125 ada 1 parsel projesini çizen Büyükdemir Mimarlık şirketi ile yapılan görüşmede konu taşınmaz olan 125 ada 6 parsel ait mimari projeye ulaşılamamıştır .Ruhsatlı alanlar dikkate alınarak mevcut alanlar dikkate alınmıştır.

Taşınmaza ait 4 adet ruhsat ve 3 adet iskan belgesi incelenmiştir. Tamamı 18.02.2010 tarih, 01/62 nolu olarak düzenlenmiş olan 4 adet ruhsatın her biri,

- 10319,30 m² alanlı 10 m yükseklikte 2 B yapı sınıflı belirtilen fabrika binası,
- 951 m² alanlı 1 bodrum kat+zemin kat+2 katlı, 217 m² taban oturum alanlı 3/B yapı sınıflı belirtilen idari işler binası,
- 13845,70 m² alanlı, 1bodrum kat+ zemin kat+6 katlı,4/A yapı sınıflı, taban oturum alanı 1887,70 m² olarak belirtilen Değirmen Binası
- 2001,60 m² alanlı, zemin +1 katlı,3/A yapı sınıflı olarak belirtilen yemekhane binasına aittir.

23.02.2011 tarih, 02/18 nolu 3 adet yapı kullanma izin belgesi ise yukarıda ruhsat bilgileri verilen Fabrika binası(10319,30 m²), Değirmen Binası(13845,70 m²) ve Yemekhane Binası(2001,60 m²) için düzenlenmiştir. Bu belgelerin haricinde başka herhangi bir ruhsat ve iskan belgesi görülmemiştir.

Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararları

Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. evrak bulunmamaktadır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Şehitkamil Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü ile Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölümü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmadığı tespit edilmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

26.07.2022 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazlardan 125 ada 1 parsel ve 125 ada 6 parselin tapu kaydı üzerinde müşterek olarak aşağıdaki

takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE;

- 125 ada 1 parsel ve 125 ada 6 parseller üzerinde müşterek olarak;

-Beyan Diğer (Konusu: 4562 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmenliğinin 97.Maddesi C bendi gereğince; Gayrimenkulün, İcra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır) Tarih: 0 Sayı: -(Şablon: Diğer) (SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Şehitkamil 2.Bölge(Kapatildi)- 26-07-2007 15:52- 17832 Şehitkamil 2.Bölge(Kapatildi) -15-09-2008

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

ŞERHLER HANESİNDE;

125 ada 1 parsel üzerinde;

-Serh: Geri Alım Hakkı: 1307401.03 TL . bedel karşılığında. OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN (SN:4367442) GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:3890402239 Şehitkamil -20-08-2013 14:22 -28164

NOT: Taşınmazlara ait, TKGM sisteminden temin edilen takyidat-tapu-mülkiyet bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölüm Arşivinde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca; 22.b) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

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.”

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir.”

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Fabrika olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

****Değerleme konusu 125 ada 1 parselin proje kapağında taşınmaz projesinin Yapı Denetim Firmasının “Gazikent Yapı Denetim Ltd.Şti” olduğu belirtilmiştir. 125 ada 6 parsel üzerindeki tesisin Yapı Denetim Firmasına ait bilgi ise tespit edilememiştir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan üretim tesisleridir. Taşınmazlar ile ilgili Gaziantep Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Teknik Bölüm, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar bulundukları konum, mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Yapılan tespitler neticesinde mevcutta olduğu gibi sanayi –üretim tesisi olarak kullanılmaları uygun olup, farklı bir projenin uygulanması imar ve konumları gereği mümkün değildir. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazların bugünkü mevcut kullanımları dikkate alınarak hazırlanmış ve taşınmaz değerleri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

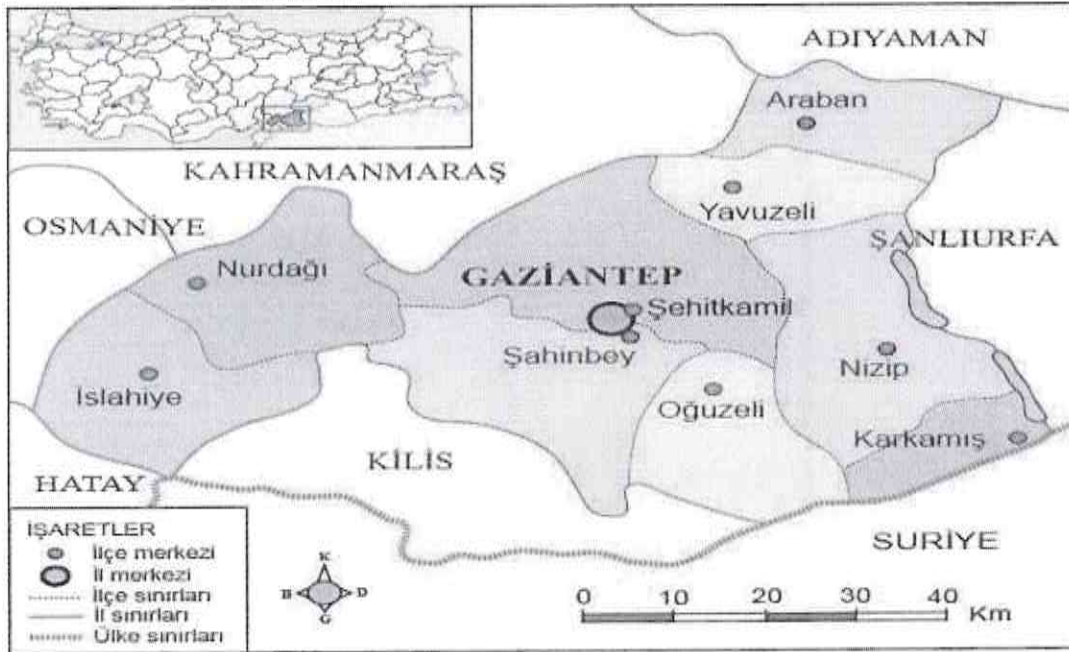
Yapılan araştırmada değerleme konu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi tespit edilmemiştir.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

GAZİANTEP İLİ

- Yüzölçümü: 6.819 km²
- Nüfus: 2,163.572 (2022)
- İl Trafik No: 27



GAZİANTEP İLİ HARİTASI

Gaziantep Tanıtım

Gaziantep ya da eski ve halk arasındaki kısa adıyla Antep Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dokuzuncu, şehir merkez nüfusuyla en kalabalık 6. Şehridir. 2020 sonu itibarıyla 2.101.157 nüfusa sahiptir. Akdeniz ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin kesişme noktasında bulunan Türkiye'nin önemli şehirlerinden Gaziantep; sanayi ve gelişmişlik bakımından ilk sıralarda yer alır. Eğitim, ticaret ve sanayi şehridir. Hâlâ yaşanan en eski kentlerinden biridir. Bunların yanında Gaziantep, Türkiye sanayisi ve ticaretinde de çok önemli bir yer tutar. Bunun sebepleri arasında Gaziantep'in Anadolu ile Orta Doğu arasında bir konumda bulunması ve liman kentlerine yakınlığı sayılabilir. Gaziantep'in simgeleri arasında Gaziantep Kalesi sayılabilir.

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Gaziantep'te çok sayıda pınar bulunmasına karşın hiç doğal göl bulunmamaktadır. Bu yüzden şehrin birçok yerine yapay göller ve barajlar inşa edilmiştir. İlin en önemli akarsuyu Fırat Nehri ve kollarıdır. Gaziantep ilinde çok az doğal orman bulunmaktadır. İldeki toprakların sadece %14'ü ormanlık alanlarla kaplıdır. Bu ormanlarda özellikle meşe ve kızılçam ağaçları hâkimdir. Meşe ormanlarının hepsi bozuk olup koruma altındadırlar. Kızılçam ormanlarının çoğunluğu yapay ormandır. Gaziantep ilinin batı ve kuzey çevreleri ormanlık, bozkır ve meralarla çevrilidir. İlin topraklarının yüzde 60'ı tarıma elverişlidir. Bu kısım, tarlalar, zeytin, Antep fıstığı, meyve ve sebze bahçeleri ile bağlarla kaplıdır.

İldeki başlıca dağlar, ilin batısındaki Nur Dağları ile Sof Dağları'dır. Nur ve Sof Dağları arasındaki bölge levha hareketleri sonucu oluşmuş bir çöküntüdür. İldeki en yüksek dağ ise 1496 metre yüksekliği ile Büyük Sof Dağı'dır. İldeki başlıca ovalar ise İslahiye, Barak ve Tilbaşar ovalarıdır. Gaziantep ilinde Nurdağı ve İslahiye 1. derece, Yavuzeli ve Araban 2. derece, Oğuzeli, Nizip ve Karkamış ise 3. derece deprem bölgesidir.

İklimi ve Bitki Örtüsü

Konumu sebebiyle Gaziantep'te Akdeniz iklimi ve Karasal iklim bir karışımı görülmektedir. İlin batısında Akdeniz iklimi, doğusunda ise Karasal iklim hakimdir. Merkez ilçelerden Şahinbey ve Şehitkamil ilçelerinde Karasal iklim, Oğuzeli ilçesinde Akdeniz iklimi görülmektedir. Hava özellikle Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında çok sıcaktır. Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise çok soğuktur. Gaziantep'te ölçülen en yüksek sıcaklık 44 °C, en düşük sıcaklık ise -13 °C'dir.

Haziran-Eylül arasında Gaziantep, en az yağışı alır. En çok yağışı ise Aralık-Şubat arasında alır. Mevsim değişirken gündüz ve gece arasında çok büyük bir sıcaklık farkı vardır. Denize kıyısı olmaması sebebiyle kentte nem oranı çok düşüktür. Bu yüzden hava çok sert değildir.

Gaziantep İlçeleri ve Nüfus

Gaziantep il Nüfusu: 2,163.572 (2022). İlin yüzölçümü 6.819 km²'dir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: Şahinbey'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı %0,47 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Oğuzeli (%2,99)- İslahiye (-% -0,77)

04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 9 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 781 mahalle bulunmaktadır.

Gaziantep İli Ekonomik Yapısı

Gaziantep ulaşım olanakları ve liman kentlerine yakınlığı sebebiyle ekonomik açıdan Türkiye'nin en zengin kentlerindendir. Gaziantep'teki en önemli geçim kaynakları tarım, sanayi ve ticarettir. Güneydoğu Anadolu Projesi'nin tamamlanması ile kentte tarımın daha gelişmesi planlanıyor.

Tarihsel Değerler

Kentin tam merkezinde tarihî Gaziantep Kalesi yer alır. Kalenin güneyinde tarihî Naib Hamamı bulunmaktadır. Kalenin kuzeyinde ise çok sayıda tarihî han (Bayaz Han, Büdeyri Hanı ve Şire Han gibi) bulunmaktadır. Hanların kuzeyinde bakır işlemleriyle ünlü tarihî Bakırcılar Çarşısı yer alır. İlde Boyacı Camii, Kurtuluş Camii ve Şirvan Camii gibi çok sayıda tarihî cami yer alır. Bey Mahallesi'nde ise tarihi Antep evleri yer alır. İldeki görülecek bir diğer yer ise Aziz Bedros Kilisesi'dir. Bu cümleden önce adı geçen bütün yerler ödüllü "Kültür Yolu Projesi" adı altında restore edilmiştir. Gaziantep sınırları içerisindeki Zeugma ile Yesemek Taş Ocağı ve Heykel Atölyesi, UNESCO'nun Dünya Mirası Geçici Listesi'nde bulunmaktadır.

Gaziantep, ilinde çok sayıda müze vardır. Yapılmakta olan müzelerle beraber Gaziantep tam bir müzeler kenti olacaktır. Aşağıda Gaziantep'teki müzelerin bir listesi yer almaktadır.

- Gaziantep Arkeoloji Müzesi
- Gaziantep Mevlevihanesi Vakıf Müzesi
- Şahinbey Savaş Müzesi
- Medusa Cam Müzesi
- Hasan Süzer Etnografya Müzesi
- Zeugma Mozaik Müzesi

Tarım

Tarım şehir ekonomisinde önemli bir yer tutuyor olmasına rağmen özellikle yaz aylarında yağış az olduğu için tarım gerektiği kadar gelişmemiştir. Gaziantep'teki en önemli tarım ürünü antepfıstığıdır. Türkiye'deki antepfıstığı üretimin büyük bölümü ise Gaziantep'ten sağlanır. Öyle ki, 2007 yılında sadece Gaziantep'te 60.000 ton antepfıstığı üretilmiştir. Zaten antepfıstığı adını bu kentten almaktadır. Hatta Antepfıstığı Araştırma Enstitüsü de Gaziantep'tedir.[40] Gaziantep'te antepfıstığı kadar zeytin ve üzüm de önemli tarım ürünlerindendir. Bu şekilde Gaziantep, tarımsal açıdan da çok gelişmiştir.

* Sanayi: Gaziantep, sanayi ve ticarete çok gelişmiştir. Kentteki bütün gelişme özel sektörün çabaları ile oluşmuştur. Gaziantep'te Türkiye'nin en büyük sanayi sitesi bulunur. Ayrıca Gaziantep, Türkiye'nin sanayi ve ticaretinde 5. sıradadır. Yakın zamana kadar ticareti büyük ölçüde sınır kaçakçılığına dayanan Gaziantep, şimdi gelişmiş bir ticaret merkezi haline gelmiştir. Gaziantep'teki en önemli sanayi dalları pamuk ve akrilik iplik, halı, un, irmik, makarna, gıda maddeleri, bitkisel yağ, plastik, deterjan üretimi ve deri üretimidir.

Gaziantep'in ülke çapında ihracat payı %13'tür. Ayrıca kent, antepfıstığı üretim ve ihracatının %90'ı, kuruyemiş işleme ve ihracatının %85'ini, makarna işleme ve ihracatının %60'ını, pamuk ipliği imalat ve ihracatının %45'ini ve havlu imalat ve ihracatının %10'unu elinde tutmaktadır.

Mutfak

Gaziantep'in çok zengin bir mutfağı toplamda 300 çeşide yakın yemeği vardır. Türkiye'nin lezzet ve gastronomi şehridir. Bu mutfak seneler boyunca çeşitli geleneklerin ve uygarlıkların harmanlanmasıyla zenginleşmiştir. Antep mutfağı özellikle kebab, et yemekleri, tencere yemekleri ve tatlıları ile meşhurdur. Beyran, alinazik, içli köfte, mercimek köftesi, maş çorbası, pırpırm aşı, lebeniye çorbası, yoğurtlu çiğdem aşı, yoğurtlu keme aşı, zerdali aşı, alaca çorba, altı ezmeli kebab, arap köftesi, baklava, beyti, bürk aşı, çağla aşı, çağırtlak kebab, doğrama, ekşili taraklı kebab, erik tavası, firik pilavı, kavurma, kuşbaşı kebab, küşneme, lolazlı pilav, yağlı köfte, omaç, sarımsaklı lahmacun, patlıcan kebabı, sarımsak kebabı, simit kebabı, soğan kebabı, şiveydez, yuvarlama, yeni dünya kebabı, diş hediği, zerdali sütlaç, katmer, baklava çeşitleri, künefe, kuymak (lohusa kuymağı), un helvası, nişe helvası, şam tatlısı, şirin tarhana Gaziantep mutfağına özgü yemek ve tatlıların sadece çok azıdır. Gaziantep, 2015'te gastronomi dalında UNESCO'nun Yaratıcı Şehirler Ağı'na dâhil edildi.

* Hayvancılık: Tarım kadar olmasa da hayvancılık da Gaziantep ekonomisinde çok önemli bir yer tutar. İlde mera alanları çok olsa da verimsiz olduğu için kentte daha çok küçükbaş hayvan yetiştirilir. Kentte en çok yetiştirilen hayvan koyundur. Ancak verimli ırk olmadıkları için yeterince ürün elde edilememektedir. Kentten Arap ülkelerine çok sayıda canlı hayvan ihraç edilir.

Madenler

Gaziantep, madenler bakımından çok zengin değildir. Bu yüzden de ilde madencilik yaygın bir uğraş değildir. Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'ne (MTA) göre Gaziantep'te boksit, demir, dolomit, fosfat, gümüş, krom, maden kömürü, doğalgaz ve petrol bulunur. Ancak sadece kum, kil ve taş çıkarılmaktadır.

İlde elektrik üretiminde en çok hidroelektrik enerjiden faydalanılmaktadır. Elektrik üretiminde Karkamış ve Birecik barajları bulunur. Su ısıtmak amacıyla ise güneş enerjisinden faydalanılmaktadır.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

Gaziantep'te beş Organize Sanayi Bölgesi (OSB) bulunmaktadır. Organize Sanayi Bölgeleri, şirketlerin kullanıma hazır altyapı ve sosyal tesisleri ile yatırımcı dostu bir ortamda faaliyet göstermelerini sağlayacak şekilde tasarlanmıştır. Bölgelerde sağlanan mevcut altyapı, yollar, su, doğal gaz, elektrik, iletişim, atık arıtma ve diğer hizmetleri içermektedir.

1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

1960'larda ilk girişimlerde bulunularak 1969 yılında Türkiye'de ilk defa oluşturulan organize sanayi bölgelerinden biri olarak kuruluşunu tamamlamış olup, altyapısı tamamen yapılandırılmış ve tüm parseller yapılaşmıştır. 1. Organize Sanayi Bölgesi 210 hektar alan üzerinde kurulmuştur. I. Bölgede 166 parsel yer almaktadır.

2. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Gaziantep'in 1980'li yıllarda ihracat yapısının sanayi ürünleri lehine gelişme göstermesi ile birlikte yatırım yapmak isteyen sanayicilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla, tevsii alanı olarak 1987 yılında II. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması çalışmalarına başlanılmıştır. 450 hektar alan üzerine kurulu olan II. Bölge'nin altyapı çalışmaları 1997 yılında tamamlanmıştır. II. Bölgede 284 parsel yer almaktadır.

3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

1994 yılında 540 hektarlık alan üzerinde III. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması çalışmalarına başlanılmıştır. III. OSB'nin altyapı inşaatı, tamamen devlet desteği olmadan bölgede yatırım yapan sanayicilerden toplanan tahsilatlar ile OSB müteşebbis teşekkülünün katkı ve sorumluluğunda inşaa edilerek, kısa sürede tamamlanmıştır. III. Bölgede 290 parsel yer almaktadır.

4. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

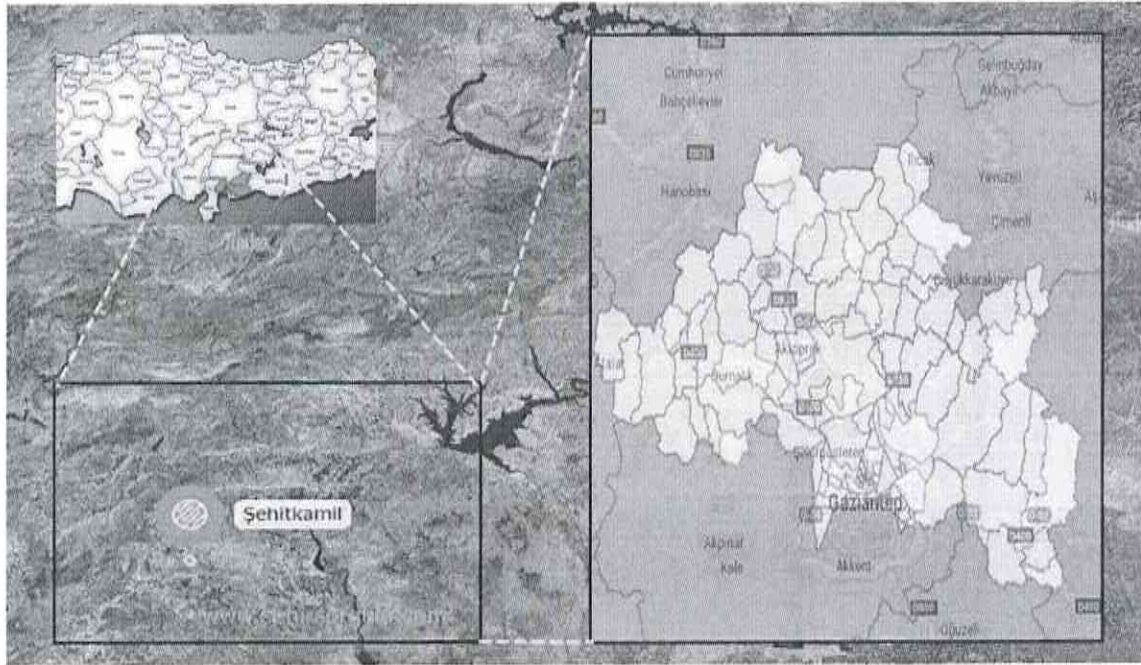
2002 yılında 1.170 hektarlık alan üzerinde IV. Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur. Organize Sanayi Bölgesinde daha çok orta ve büyük ölçekte üretim yapacak olan işletmelere arsa tahsisi yapılmıştır.

5. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Mevcut Organize Sanayi Bölgelerine ilave olarak kurulması için çalışmaları başlatılan Gaziantep V. Kısım Organize Sanayi Bölgesi yapımı için ilk etapta 1120 ha.'lık alandan üretilen sanayi parsellerinden 402 sanayiciye kura ile yer teslimi yapılmıştır. Mevcut 5. Bölge yatırımcının talebini karşılamaması nedeni ile bu alana ilave olarak yeniden 805 hektarlık ek yer için istimlak çalışması ve planlama yapılarak 2014 ağustos ayı içerisinde 200 adet sanayiciye yeni yer tahsisleri yapılmıştır. Ek yerin de 5. OSB'ye katılması ile birlikte toplamda 1925 hektar

olmuştur.

ŞEHİTKAMİL İLÇESİ



Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir."Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

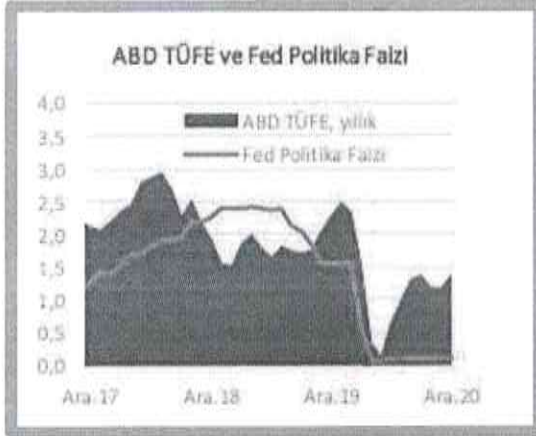
Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe, 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçemizin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

İlçedeki başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretilmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli

etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık,

tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasıyla sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlandırılması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaştırma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaştırma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaştırma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansımaları parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlandırılması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte

değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir "tahmin hedefi" olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıklığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda