



**VARLIK
DEĞERLEME**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE

“ÇARŞI”

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

08.01.2024
Rapor No:
2023OZELP00298

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	01.12.2023 2023/031
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
RAPOR NO	2023OZELP00298
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Paylı Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların 31.12.2023 tarihi itibari ile Türk lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, İlkbahar mahallesi, Güneypark (Küme Evler), No:19B açık adresindedir.
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29634 Ada 10 no'lu parselde kain "Arsa" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Dükkan ve Depo
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Dükkan ve Depo
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	478.550.000,00 TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	574.260.000,00 TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Ahmet Turan Atılım Balcı Değerleme Uzmanı - 402326	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	5
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	6
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	7
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	7
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	8
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER	8
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	8
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ	9
5.1.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	9
5.1.4.	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	10
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	10
5.2.2.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	12
5.2.3.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	12
5.2.4.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TA VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
5.2.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DEETİMLER HAKKINDA BİLGİ	13
5.2.6.	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	13
5.2.7.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13
6.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
6.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	20
6.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	28
6.4.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	28
6.4.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ	28
6.4.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU	32
7.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	32

7.1.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	34
7.2.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	35
8.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	35
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	35
8.2.	SWOT ANALİZİ	35
9.	DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	35
9.1.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	35
9.2.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	35
9.3.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	36
9.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	36
9.3.2.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI	37
9.3.3.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER	40
9.3.4.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR	41
9.3.5.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ	43
9.4.	MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	44
9.4.1.	MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	44
9.4.2.	ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ	44
9.4.3.	YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR	44
9.4.4.	MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)	44
9.5.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	45
9.5.1.	GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	45
9.5.2.	NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR	45
9.5.3.	İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER	48
9.5.4.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)	49
10.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	49
10.6.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,	49
10.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	50
10.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	50
10.9.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	50
10.10.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	50

10.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	50
10.12.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	50
10.13.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTKLILARI İÇİN III-48.1 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)	51
11.	SONUÇ	52
12.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR	53
12.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI	53
12.2.	FOTOĞRAFLAR	54
12.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI	59
12.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ	69
12.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ	156
12.6.	DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	157

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
Dayanak Sözleşmesi	01.12.2023 2023/031
Değerleme Tarihi	31 Aralık 2023
Rapor Tarihi	08 Ocak 2024
Raporlama Süresi	5 iş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00298
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi'ne ait olan; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 Ada 10 Parselde kain "Arsa" vasfı ile kayıtlı 56 adet taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar

Ahmet Turan Atılım BALCI, Değerleme Uzmanı – SPK No: 402326

Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Ekşi İş Merkezi Blok No: 12B Üsküdar - İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktdd.com
İnternet Adresi	www.varliktdd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	Defterdar Mahallesi Otakçılar Cad. No:78 Sinpaş Flatofis İş Merkezi Küçükçekmece -İstanbul
Telefon No	+90 212 310 53 34
Faks No	+90 212 310 53 78
İnternet Adresi	www.servetgyo.com.tr
Kuruluş Tarihi	18.05.2009
Vergi Numarası	764 037 25 45
Ticaret Sicil No	699367
Ticaret Sicil Memurluğu	İstanbul Ticaret Odası
Faaliyet Konusu	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk lirası cinsinden “Pazar Değerinin” tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Ahmet Turan Atılım Balcı 31.12.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 08.01.2024 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNLER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkulle alakalı daha önce ekspertiz raporu hazırlanmamıştır.

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.09.2023 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve Küresel İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü onaylı tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır. Bu belgeye göre konu taşınmazların, tapu kaydında aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır:

Beyanlar Hanesinde:

- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir (Tarih:04.01.2021, Yev:156)
-KM ne Çevrilmiştir. (Tarih:20.04.2016, Yev:30169)
-KM ne Çevrilmiştir. (Tarih:24.03.2016, Yev:22493)
- Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Tarih: 02.02.2018, Yev:8996)
- Diğer (Yeni Güney park kentsel dönüşüm ve gelişim projesi) (Tarih:-/ Yev:-)

Şerhler Hanesinde:

- Tedaş Lehine Trafo Yeri İçin 29 Yıllığına Kira Şerhi 19.09.2012 (Tarih:19.09.2012, Yev:43579)
- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. TEDAŞ LEHİNE (22/10/2014 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle toplam 99 TLbedelle kira şerhi tesis edilmiştir) (Tarih:28.10.2014, Yev: 61201)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tarih:22.04.2015, Yev:26605)

İrtifaklar Hanesinde:

- Diğer İrtifak Hakkı : 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine aynı ada 13 parsel aleyhine 159,34 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı (Tarih:20.08.2015/ Yev:53892)
- Diğer İrtifak Hakkı : 9 Parsel lehine 10 Parsel Aleyhine 745,78 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı (Tarih: 18.08.2015, Yev: 53092)
- İrtifak Hakkı : 29903 ada 9 parsel Aleyhine 10 parsel lehine otopark ve geçiş için 2189,73 m2 irtifak hakkı kurulmuştur. (Tarih: 07.11.2014, Yev:63927)

5.1.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Yönetim planı beyanı ve cins değişikliği beyanı yasal bir gereklilik olup taşınmazların alım satımını engellememektedir.

Tapu kayıtlarında belirtilen beyan notlarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Şerhler bölümündeki notlar, ilgili kurumun trafo yerleri için rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

GYO tebliğinin 22. Maddesi (c) bendine göre GYO portföyüne ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilmektedir. Bu hususta tebliğin 30. maddesi hükümleri saklıdır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup Gayrimenkullerin GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

5.1.4. 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

5.1.4.1. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE İLİŞKİN BİLGİ

Temin edilen takyidat belgelerinde yapılan incelemelerde, Taşınmazın mülkiyeti Kat İrtifakının terkin edilmesi ile 10.05.2016 tarihli 35917 sayılı yevmiye numaralı ile SİNPAŞ GYO A.Ş. mülkiyetine kayıtlı iken Satış işleminden 09.04.2021 tarihli ve 32821 yevmiye numaralı işlem ile Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

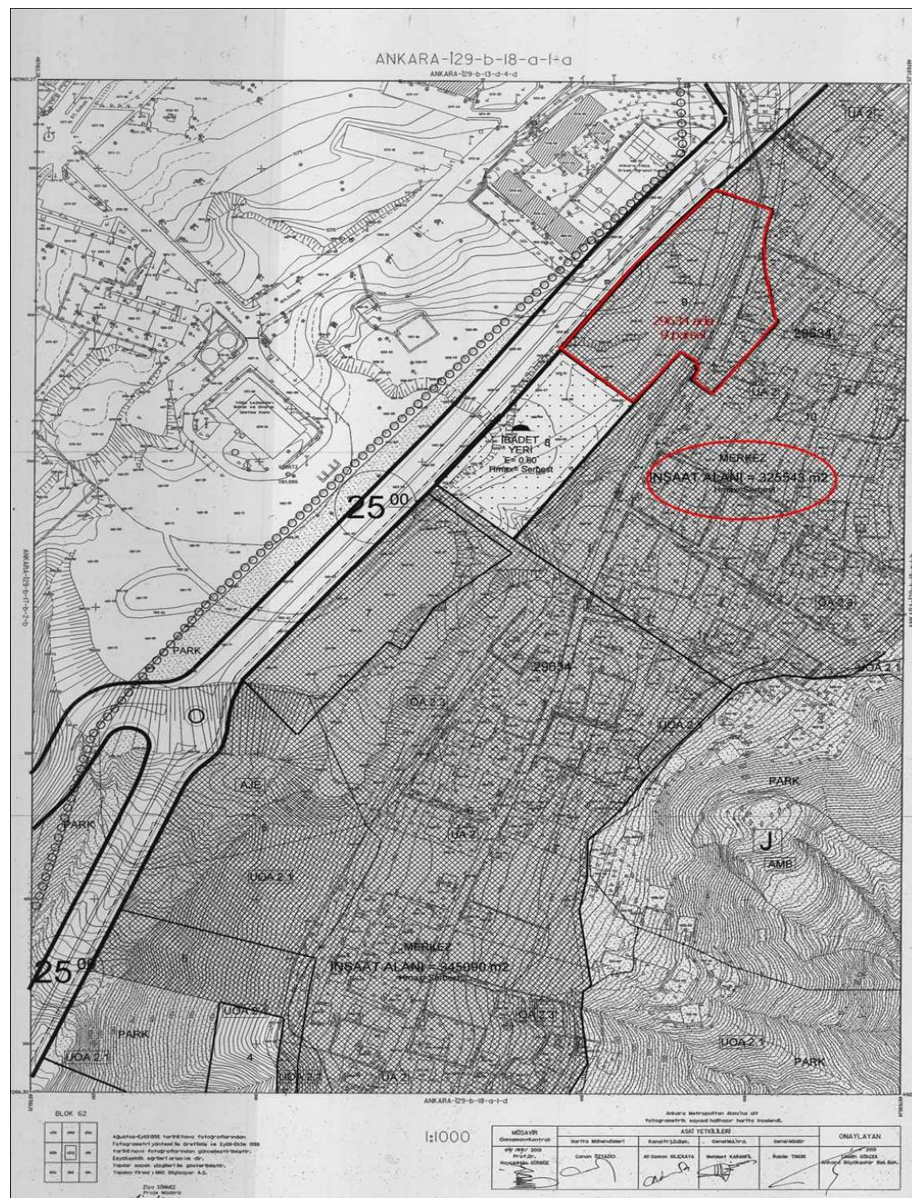
5.1.4.2. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 29634 adanın, 28.01.2016 tarih ve 203 sayılı kararı ile onaylanan 78120/6 no'lu parselasyon planının Ankara 12. İdare Mahkemesinin 2016/3276 esas sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/6 no'lu parselasyon planının iptaline karar verilmiş olduğu; daha sonra Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı kararı ile parselasyon planının yürürlüğünün devamına karar verildiği öğrenilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinin Ankara 5. İdare Mahkemesinin 05.10.2018 gün ve 2017/319 E. ve 2018/1884 K. Sayılı karar ile iptal edildiği, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda revize edilen Güneydoğu Ankara Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliğinin, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 21.11.2018 gün ve 1829 sayılı kararları ile onaylandığı, onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda planların kademeli birlikteliği ilkesi Gereğince 29900, 29901, 29902, 29634 ve 29635 adalara ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin 09.01.2019 gün ve 20 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir. Bu plana göre İnşaat Alanı: 325.543 m² ve Hmax: Serbest yapılaşma koşulları ile "Merkez Kullanım / Ticaret Merkezi, Otel, Ofis ve Konut Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı belirlenmiştir. 23.05.2019 tarihinde TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi tarafından söz konusu plana ilişkin Ankara Büyükşehir Belediyesi aleyhine açılan ve Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K:2020/457 sayılı kararıyla 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planlar iptal edilmiştir. Yeni plan çalışmaları devam ettiği öğrenilmiştir.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazların yer aldığı parselin konumlu olduğu bölgenin imar planının, Ankara 11. İdare Mahkemesinde E:2019/1274 sayılı dosya ile görülen davada 27.02.2020 tarihli ve K:2020/457 sayılı kararıyla 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planlar iptal edildiği tespit edilmiştir. İptal edilen Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarına göre; 29634 ada 2, 3 ve 4 parsellerin inşaat alanı:21255 m² Yençok: Serbest, Konut Alanı kullanımında, 5, 6, ve 7 parsellerin inşaat alanı:345090 m² Yençok: Serbest, Merkez Alanı (ticaret merkezi + otel + ofis + konut) kullanımında, 8 parselin E:0.60 Yençok: Serbest ibadet yeri, 9 ve 10 parsellerin, inşaat alanı: 325543 m² Yençok: Serbest, Merkez Alanı (ticaret merkezi + otel + ofis + konut) kullanımında, 29635 ada 4, 5, 6, 7 parsellerin inşaat alanı: 100327 m² Yençok: Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi + otel + ofis + konut) kullanımında, 8 parselin E.1,00 Yençok: Serbest Özel Spor Alanı kullanımında, 9 parselin inşaat alanı: 26605 m² Yençok: Serbest Konut Alanı, 11 parselin inşaat alanı: 8502 m² Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımında 29900 ada 2 parselin inşaat alanı: 5000 m² Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımında kalan alanlar olduğu hususları tespit edilmiştir. Rekreasyon alanlarında; "piknik ve eğlence alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05)i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9,30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez. " hükümleri bulunmaktadır.



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / Rapor No: 2023OZELP00298 / Gizlidir.

5.2.2. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

5.2.3. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.2.4. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Söz konusu taşınmazlar "ARSA" nitelikli ana taşınmazda yer alan 56 adet ofis/işyeri vasıflı taşınmazlar olup tam mülkiyetleri "Arı Finansal Kiralama A.Ş." adına kayıtlıdır.

İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1000 Ölçekli Çevre Düzeni İmar Planı Pafta Örneği ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir

Yeni Yapı Ruhsat Belgesi:

Ankara Büyükşehir Belediyesi Tarafından düzenlenmiş yapı ruhsat belgesi içeriği aşağıdaki gibidir:

ADA-PARSEL	BELGE TARİHİ	BELGE NUMARASI	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI(m ²)	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KAT SAYISI	ZEMİN ALTI KAT SAYISI	ZEMİN ÜSTÜ KAT SAYISI
29288/6	30.05.2012	38-19B/2012	TADİLAT	22051,74	OFİS VE İŞYERİ	42	7	5	2

Tadilat Yapı Ruhsat Belgesi:

Ankara Büyükşehir Belediyesi Tarafından düzenlenmiş tadilat yapı ruhsat belgesi içeriği aşağıdaki gibidir:

ADA-PARSEL	BELGE TARİHİ	BELGE NUMARASI	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI(m ²)	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KAT SAYISI	ZEMİN ALTI KAT SAYISI	ZEMİN ÜSTÜ KAT SAYISI
29903/10	12.01.2015	2-19B/2015	TADİLAT	26701,49	OFİS VE İŞYERİ	56	7	5	2

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi içeriği aşağıdaki tablodaki gibidir:

ADA-PARSEL	BELGE TARİHİ	BELGE NUMARASI	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI(m ²)	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KAT SAYISI	ZEMİN ALTI KAT SAYISI	ZEMİN ÜSTÜ KAT SAYISI
29903/10	6.10.2015	7--2015	TADİLAT	26701,49	OFİS VE İŞYERİ	56	5	1	6

Mimari Proje:

Çankaya Tapu Müdürlüğünde 19 A, B, C bloklar için düzenlenmiş 09.12.2014 tarih bile sayılı tadilat mimari projesi incelenmiştir. Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde mevcut tadilat mimari projesinde kat planlarında bulunan bağımsız bölüm numaraları ile uyumlu olup tadilat projesi esas alınmıştır. Ancak Ankara Büyükşehir Belediyesi imar arşivinde yer alan işlem dosyası içeriğinde tadilat mimari projesi bulunamamıştır. Dosya içeriğinde 29.05.2012 tarih bile sayılı ilk mimari projesi bulunmakta olup kat planlarında bulunan bağımsız bölüm numaraları ile takbis kayıtlarında bulunan bağımsız bölüm numaralı uyumsuzdur. Söz konusu proje tadilat mimari projesi onaylanması akabinde hükmünü yitirmiştir.

***Dosyasında bulunan 12.01.2015 tarih 2-19B/2015 sayılı tadilat ruhsatında bulunan mimari proje tarihi 30.05.2012 olarak yazılmış olup proje tarihinin sehven hatalı yazıldığı düşünülmektedir.**

Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivinde 19/B blok için düzenlenmiş 30.05.2012 tarih 38-19B/2012 sayılı ilk yapı ruhsat belgesi, 12.01.2015 tarih 2-19B/2015sayılı tadilat ruhsat belgesi ve 06.10.2015 tarih 7/2015 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Ayrıca ruhsat, iskan ve proje bilgileri 29903 ada 10 parsel olan eski ada parsel bilgilerine göre incelenmiştir. Kat sayısı tadilat ruhsatında 7, yapı kullanma izin belgesinde ise 6 olarak belirtilmiş olup, mahallinde yapılan inceleme ve proje eklerine göre kat sayısı 7 olarak tespit edilmiştir. İskan belgesinde sehven hata yapıldığı düşünülmektedir.

5.2.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi) Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri; Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmıştır. Bu bilgi iskan belgesinden alınmıştır. (5/1/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre sözleşmeye bağlanan yapım işlerinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları belirlemek amacıyla hazırlanmış olan “Yapı İşleri Genel Şartnamesi” (Ek/18) uyarınca, Belediye ile imzalanmış olan “Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi” kapsamında gerçekleştirilen inşaatlarda yapı denetimi Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmaktadır.)

5.2.6. 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

Söz konusu taşınmaz yasal belge ve projelerine göre değerlendirilmiştir.

5.2.7. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bloğa ait 13.05.2015 tarihli enerji verimlilik sertifikası mevcuttur.

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

6.1. EKONOMİK VERİLER

6.1.1. EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ

Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Kovid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Kovid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Kovid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılganlığını korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılganlıklara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçleştirmektedir.

Kaynak: TCBM – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek | Ekim-Aralık

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

2023 yılı birinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4,0 oranında büyümüştür. Bununla birlikte, 2023 yılının birinci çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH yüzde 0,3 oranında artmıştır. Birinci çeyrekte büyüme üretim yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmaktadır. Sanayi sektöründe katma değer yüzde 0,7 oranında azalmıştır. Böylece sanayi sektörü yılın birinci çeyreğinde ekonominin genelindeki yüzde 4,0 oranındaki büyümeye daraltıcı yönde yüzde 0,1 puan negatif katkı yapmıştır. Sanayi üretim endeksinin birinci çeyrekte yüzde 0,5 oranında küçülme kaydetmesi göz önüne alındığında, bu dönemde sanayi katma değerinin yüzde 0,7 oranında daralma kaydetmesi sanayi üretim endeksiyle katma değer arasındaki ilişkinin güçlendiğine işaret etmektedir. Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri birinci çeyrekte yüzde 5,1 oranında artarak GSYH büyümesine birinci çeyrekte 3,3 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde, İnşaat faaliyetlerinin yüzde 5,1, Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin yüzde 12,4, Bilgi ve iletişim faaliyetlerinin yüzde 8,1, Finans ve sigortacılık faaliyetlerinin yüzde 11,2, Gayrimenkul faaliyetlerinin yüzde 1,4, Mesleki, idari ve destek hizmet

faaliyetlerinin yüzde 12,0, Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 3,6, Diğer hizmet faaliyetlerinin ise yüzde 7,8 oranında büyüme kaydettiği görülmektedir. İnşaat sektörünün iki çeyrektir üst üste büyüme kaydetmesi, sektörün toparlanma emareleri sergilediğini göstermektedir. Tarım sektörü katma değeri ise birinci çeyrekte yüzde 3,8 oranında azalmıştır. Birinci çeyrekte büyüme harcamalar yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 16,2 oranında artarak ekonomik büyümeye 10,9 puan katkı yapmıştır. o Birinci çeyrekte tüketimdeki bu artışta dayanıklı mallara yapılan harcamalardaki artış (yüzde 29,6) ve yarı dayanıklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 28,8) etkili olmuştur.

Kamu tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 5,3 oranında artmıştır. Böylece kamu tüketim harcamaları ekonomik büyümeye 2023 yılı birinci çeyreğinde 0,7 puan katkı yapmıştır. Toplam tüketim 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 14,4 oranında artarken, büyümeye katkısı 11,6 puan olmuştur. 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 4,9 oranında artan toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ekonomik büyümeye 1,2 puanlık katkı yapmıştır. İnşaat sektörü yatırımları birinci çeyrekte yüzde 1,3 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları 13 çeyrektir süren yükseliş ivmesini devam ettirmiş ve yüzde 8,0 oranında büyümüştür. (Büyümeye katkısı 1,0 puan). Net mal ve hizmet ihracatı ekonomik büyümeye 2023 yılının birinci çeyreğinde daraltıcı yönde 2,8 puan katkı yapmıştır. Stok değişimleri 2023 yılının birinci çeyreğinde ekonomik büyümeye negatif 6,0 puan etki yapmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde GSYH deflatöründeki artış yüzde 77,3 olmuştur. Şubat ayında yaşanan deprem felaketi ve azalan dış talebe rağmen, 2023 yılı birinci çeyrek verisi büyümenin artış eğilimini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Büyüme harcamalar yönüyle incelendiğinde, en yüksek katkının yine özel tüketimden geldiği gözlenirken zayıf dış talebin büyümeyi sınırladığı anlaşılmaktadır. İktisadi faaliyet kollarına göre büyüme verisi incelendiğinde ise, hizmetler sektörünün hafif ivme kaybetmekle beraber yine sürükleyici sektör olarak ön plana çıktığı gözlenmektedir. Tarım ve sanayi sektörleri negatif ayrışırken 2022 yılının son çeyreğinde büyüme bölgesine geçen inşaat sektörünün bu dönemde de pozitif katma değer artışı sergilemesi göze çarpan bir gelişme olmuştur. Böylelikle, inşaat sektöründeki toparlanmanın belirginleştiği ve hizmetlerin yavaşlamakla birlikte büyümede itici güç olduğu teyit edilmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü verilerden Satın Alma Yöneticileri Endeksi PMI, Nisan ayında 51,5 seviyesinde gerçekleşerek imalat sanayi sektöründe 2021 yılı Aralık ayından bu yana en belirgin iyileşmeye işaret etmektedir. Diğer taraftan, otomotiv ve beyaz eşya sektörlerindeki üretimin ivme kaybettiği gözlenmekte olup beyaz eşya sektörü üretiminde ve ihracatında dış talepteki zayıflama ile belirgin oranda daralma kaydedilmiştir. Öte yandan, imalat sanayii kapasite kullanım oranları Nisan ve Mayıs aylarında geçen yılın aynı dönemlerine kıyasla azalan bir seyir izlese de mevsimsellikten arındırılmış verilerde hafif iyileşme gözlenmektedir. Bu doğrultuda, yılın geri kalanında tüketim ve yatırım kararlarında iyimserliğin hakim olması beklenirken dış talepteki zayıflamanın büyümeye ilişkin aşağı yönlü bir risk unsuru oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Avrupa’da veya küresel çapta yaşanabilecek ekonomik durgunluk, ihracat kanalıyla GSYH artış hızı üzerinde baskı oluşturabilecektir.

2023 yılı Mart ayında tüketici fiyatları büyük oranda gıda fiyatlarındaki gelişmelerin ve hizmet fiyatlarındaki katılığın etkisiyle yüzde 2,29 oranında artmış, yıllık enflasyonda ise düşüş gözlenmiştir. TÜFE yıllık enflasyonu 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya kıyasla 4,67 puan azalarak yüzde 50,51 olarak gerçekleşmiş, gıda grubunun yanı sıra lokanta ve otel ile kira fiyatları öncülüğünde hizmet fiyatları Mart ayı enflasyonunda belirleyici olmuştur. Türk lirasındaki istikrarlı seyir ve ithalat fiyatlarındaki olumlu görünümün etkisiyle, temel mal grubunda aylık fiyat artışı yavaşlamıştır (yüzde 1,24). Enerji grubu fiyatları, kur ve emtia fiyatlarındaki görünüme paralel olarak ılımlı seyretelemeye devam etmiştir (yüzde 0,38). Gıda fiyatları bu dönemde temelde kırmızı et ve işlenmiş et ürünleri öncülüğünde artış kaydetmiştir (yüzde 3,84). Aylık tüketici enflasyonunun seyrinde öne çıkan bir diğer kalem olan hizmet grubunda büyük ölçüde kira (yüzde 4,89) ile lokanta ve otel (yüzde 3,85) alt gruplarındaki artışlar belirleyici olmuştur. Yıllık enflasyona en büyük etki 17,12 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 8,03 puanla Konut ve 5,08 puanla Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma gruplarından gelmiştir. TÜFE yıllık değişim oranı Mart ayında bir önceki aya göre 4,67 puan azalmıştır. Söz konusu gelişmenin eksi 1,71 puanı çekirdek enflasyondaki fiyat hareketlerinden kaynaklanırken, dışlananlar endeksindeki fiyat hareketlerinin etkisi ise eksi 2,96 puan olmuştur. TÜFE’deki yıllık artışın değişimine etkide; Temel Malların payı eksi 1,35 puan, Hizmetlerin payı eksi 0,37 puan, Enerjinin payı eksi 1,98 puan, Gıda ve Alkolsüz İçeceklerin payı eksi 0,60 puan olurken, Alkol, Tütün ve Altının payları ise eksi 0,38 puan aşağı yönlü olmuştur.

Mart ayında üretici fiyatları aylık artışı enerji fiyatlarında belirginleşen gerilemenin desteğiyle oldukça zayıflamıştır. Yİ-ÜFE Mart ayında yüzde 0,44 oranında artmış ve Yİ-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 62,45 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri ile başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki seyir önemli bir paya sahiptir. İmalat fiyatları Mart ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir. Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise Mart ayında yüzde 13,28 oranında azalmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 95,46 olarak gerçekleşmiştir. Ara malı fiyatları Aralık ayında yüzde 1,86 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 46,96 oranında artış kaydedilmiştir.

TCMB Banka Kredileri Eğilim anketine göre, 2023 yılının ilk çeyreğinde, bankaların genel olarak işletme kredilerine uyguladıkları standartlardaki sıkılaşıma yönlü seyrin beklentilerle uyumlu şekilde zayıflayarak devam ettiği görülmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreği için beklenti, işletme kredilerine uygulanan standartların temelde aynı kalacağı yönündedir. İşletme kredilerine olan talep

incelendiğinde, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki azalış, yılın ilk çeyreğinde yerini artışa bırakmıştır. İkinci çeyrek için beklenti, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki artışın güçlenerek devam edeceği yönündedir.

Güçlü seyreden bankacılık sektörü kârlılığı sermayeyi desteklemeye devam etmektedir. 2023 yılı başından itibaren sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) hesaplamasında 2021 yıl sonu yerine 2022 yıl sonu döviz kurlarının kullanılmaya başlamasıyla bankaların SYR'lerinde bir miktar gerileme gözlenmiştir. Mart 2023 itibarıyla bankacılık sektörünün SYR'si bir önceki çeyreğe göre azalarak yüzde 19,5'ten yüzde 17,7 seviyesine gerilemiştir. Mart ayında kamu mevduat bankalarına sermaye artırımı yapılmış olup kamu bankalarının SYR'si 2023 yılının ilk çeyreğinde artış göstererek önceki seviyesine yükselmiştir. Sektörün sermaye yeterlilik oranı BDDK'nın uygulamakta olduğu yasal sınır olan yüzde 12 seviyesinin ve Basel kriterlerine göre asgari sınır olan yüzde 8'in oldukça üzerinde bulunmaktadır. Tahsili gecikmiş alacak (TGA) bakiyesindeki yatay seyir ile kredi hacminde süregelen artışın etkisiyle bir süredir azalmakta olan TGA oranları, 2023 yılının ilk çeyreğinde de azalmaya devam etmiştir. Bu dönemde ticari TGA oranı yüzde 2,2'den yüzde 2'ye, tüketici TGA oranı yüzde 2'den yüzde 1,8'e, kredi kartları TGA oranı yüzde 1,5'ten yüzde 1,3'e gerilerken sektörün TGA oranı da yüzde 2,1'den yüzde 1,9'a gerilemiştir.

Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-I.Çeyrek

6.1.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Tüketici yıllık enflasyonu 2023 yılı ikinci çeyreğinde 12,3 puan düşüşle yüzde 38,2 seviyesine gerilerken haziran ayı itibarıyla aylık fiyat artışları yeniden güç kazanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde hizmet sektörü enflasyonunda görülen katılık ve gıda fiyatlarındaki olumsuz seyir aylık fiyat artışlarında öne çıkmış, nisan ve mayıs aylarında Türk lirasında gözlenen görece istikrarlı seyir haziran ayıyla birlikte yerini belirgin değer kaybına bırakmıştır. Enerji fiyatlarında nisan ayında gerçekleşen düşüş, bir ay süresince tüketiciye sağlanan doğal gazın bedelsiz olarak sunulması ile mayıs ayında belirginleşmiş ve manşet enflasyonu olumlu etkilemiştir. Yılın ikinci çeyreğinde, emtia fiyatları ve küresel taşımacılık maliyetlerindeki düşüş devam etmiş ve arz kısıtı göstergeleri tarihsel ortalamalarının altındaki seyrini korumuştur. Buna ek olarak bazı mal ve hizmetlerde afetlerin yol açtığı arz-talep uyumsuzluklarının kısa süreli olduğu gözlenmiştir. İç talep canlı seyrederken krediler çeyrek boyunca talep koşullarını destekleyici olmuştur. Söz konusu gelişmelerle uyumlu olarak fiyatlar mayıs ayında yatay seyrederken haziran ayında güçlü bir artış sergilemiştir. B ve C göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları ise çeyrek boyunca yükselme eğiliminde olmuştur. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 58 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 33 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 15 seviyesine gerileyerek azalış eğilimi göstereceği tahmin edilmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde 2023 yılı için yapılan 35,7 puan tahmin güncellemesi diğer Enflasyon Raporu dönemlerine göre daha yüksek olmuştur. Öncelikle, Türk lirasındaki değer kayıpları ile ücret ve vergi ayarlamalarının yaratacağı maliyet ve talep baskıları enflasyonu önemli ölçüde yukarı çekmiştir. Ayrıca, özellikle para politikasının etki alanı dışında olan işlenmemiş gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere gıda enflasyonu varsayımı bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre güçlü bir biçimde yukarı yönlü güncellenmiştir. Tahmin sapması ve tahmin yaklaşımımızdaki değişim de bu güncellemede etkili olmuştur. Diğer taraftan, küresel büyüme ve emtia fiyatları gibi varsayımlar bir önceki Enflasyon Raporu dönemiyle uyumlu gerçekleşmiştir. Bu bağlamda, güçlü talep ve maliyet baskılarının da etkisiyle enflasyonun 2023 yılının geri kalan döneminde yükseleceği ancak enflasyonda belirgin iyileşme sağlanana kadar kademeli olarak sıkılaştırılan parasal duruş ile 2024 yılında düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir. Enflasyon tahminleri güncellenirken enflasyonu orta vadede yüzde 5 hedefine yakınsatacak parasal duruşun kararlılıkla uygulanacağı bir politika çerçevesi esas alınmıştır. Parasal sıkılaştırma ile birlikte mevcut mikro- ve makroihtiyati çerçevenin kademeli olarak sadeleştirilmesi süreciyle parasal aktarım mekanizmasının iyileşeceği değerlendirilmiştir. Yılın kalanında turizmde güçlü bir seyir öngörüldükçe, ihracatın yatay seyredeceği, büyümenin de tarihsel ortalamalarına yakın gerçekleşeceği düşünülmektedir. Fiyat istikrarı üzerinde baskı yaratacak şekilde dengesiz talep oluşumuna izin vermeyecek bir para politikası duruşu, enflasyon beklentilerinin çıpılanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altına alınmasını mümkün kılacaktır. Kredilerin büyüme hızı ve kompozisyonunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı temin edecek şekilde oluşacağı; böylece finansal koşulların enflasyonda öngörülen düşüş süreciyle uyumlu hareket edeceği bir çerçeve esas alınmıştır. Kademeli olarak güçlendirilen parasal sıkılaştırmaya eşgüdümlü olarak gerçekleştirilecek mikro- ve makroihtiyati çerçevenin sadeleştirilmesi süreci, piyasa mekanizmalarını daha etkin hale getirecek ve parasal aktarımı güçlendirecektir. Bu bağlamda makro finansal istikrarın fiyat istikrarını destekleyeceği bir para politikası görünümü esas alınmaktadır. İktisadi faaliyet 2023 yılının ilk çeyreğinde deprem kaynaklı etkilere rağmen yurt içi talebin desteğiyle gücünü korumuştur. İlk çeyrekte GSYİH, deprem kaynaklı etkilere karşın yıllık bazda yüzde 4,0, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,3 oranında artmıştır. Bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicisi 6,8 puan katkı ile yurt içi talep olurken net ihracat büyümeyi 2,8 puan azaltıcı etkide bulunmuştur. Zayıf seyreden dış talebin etkisiyle sanayi sektörü yıllık bazda büyümeye 0,1 puan negatif katkı vermiş, hizmetler sektörü ise 5,2 puan katkı ile üretim tarafından büyümenin temel belirleyicisi olmuştur.

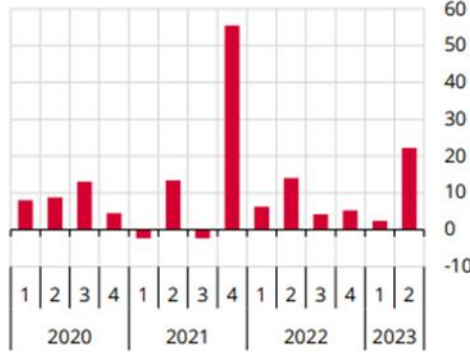
İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende satış hacim endeksi mayıs ayı itibarıyla çeyreklik bazda yüzde 4,6 oranında kuvvetli

artmış, reelleştirilmiş olarak yerli kartla yapılan harcamalardaki artış eğilimi ise ikinci çeyrekte hızlanarak sürmüştür. İlk çeyrekte afetin etkisiyle yavaşlayan istihdam artışı ikinci çeyrekte hızlanmış ve mayıs ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,9 oranında (298 bin kişi) artarak deprem öncesi seviyesini geçmiştir. İşgücüne katılım oranı ise bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan artarak yüzde 53,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, işsizlik oranı çeyreklik bazda 0,2 puan azalmış ve yüzde 9,8 seviyesine gerilemiştir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve enerji ithalatındaki gerilemeye karşın, yüksek altın ithalatı ve dış ticaret açığındaki yükselişin etkisiyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dış talepteki nispeten yatay seyirle birlikte mevsimsellikten arındırılmış olarak ihracattaki çeyreklik artış yüzde 0,5 ile sınırlı gerçekleşmiştir. Güncel veriler afetin ihracat üzerindeki etkisinin büyük ölçüde ortadan kalktığını göstermektedir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise gerileyen enerji ithalatıyla uyumlu şekilde çeyreklik bazda azalmıştır. Enerji ithalatı, yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 24,6 oranında azalışla 36 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, yüksek altın ithalatı ve güçlü iç talebin desteklediği kuvvetli tüketim malları ithalatı çeyreklik bazda ithalat azalışını sınırlandırmıştır. Nitekim altın ithalatı, ilk yarıda geçen yılın aynı dönemine göre 11,4 milyar dolar artarak 16,6 milyar dolara ulaşmıştır. Bu dönemde, tüketim ve yatırım malları ithalatı geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla yüzde 62,3 ve 33,9 oranında yükselmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine desteği yıl geneline yayılarak devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 2,5 ve 1,5 milyar dolar artarak 14,1 ve 13,8 milyar dolar seviyesine ulaşmış, yıllıklandırılmış olarak ise tarihi en yüksek seviyelerine yükselmiştir. Küresel enflasyon mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte yüksek seviyelerini korumakta, çekirdek göstergelerdeki katılık ise düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız keseceği beklentilerini desteklemektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin tüketici enflasyonları bir önceki Enflasyon Raporu dönemindeki yüzde 5,65 ve yüzde 6,90 seviyelerinden sırasıyla yüzde 4,24 ve yüzde 5,11 seviyelerine gerilemiştir. Söz konusu düşüşe rağmen enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedef oranların belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarının güçlü seyri ve iç talep nedeniyle katılık sergileyen çekirdek enflasyon ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde yüzde 5,10 seviyesinden yüzde 4,83'e, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 6,85 düzeyinden yüzde 5,61'e gerilemiştir. Küresel enflasyonun olumlu seyreden enerji ve emtia fiyatları nedeniyle son dönemde sergilediği düşüş eğilimine karşın istihdam piyasalarındaki güçlü seyir ücret baskılarını ve küresel talebi canlı tutmakta, çekirdek enflasyon göstergelerindeki gerilemenin sınırlı kalması ise merkez bankalarının sıkı duruşlarını daha uzun süre koruyacakları beklentisini desteklemektedir. Sıkılaşma adımlarının piyasa koşullarına yansımalarıyla beraber merkez bankalarının finansman ve kredi koşullarındaki sıkılaşmaya yönelik vurguları güçlenmiştir. ABD Merkez Bankası, Mart 2022'de başlayan parasal sıkılaşma politikasında ilk kez haziran toplantısında politika faizini sabit tutma kararı almıştır. Bu kararın faiz artırımı sürecinin devam edeceğine ancak faiz artırımı hızının yavaşladığına işaret ettiği vurgulanmıştır. Avrupa ve İngiltere Merkez Bankaları da mayıs ve haziran toplantılarında sırasıyla toplam 50 ve 75 baz puanlık faiz artışları yaparak sıkı para politikası duruşlarını sürdürmüştür. Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz 2023 itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz 2023 itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girerek 14 Temmuz 2023 itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi ticari krediler öncülüğünde haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir. Öte yandan, bankaların TL mevduat payı ile yabancı para mevduattan TL mevduata dönüşüm oranına göre belirlenen menkul kıymet tesisi düzenlemesinin etkisiyle artan mevduat faizleri ve TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi arasındaki fark, Haziran PPK toplantısı haftası yüzde 22,17 ile ulaştığı zirve seviyesinden 14 Temmuz itibarıyla yüzde 12,83'e düşmüştür.

Enflasyonun Belirleyicileri

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminden sonra Türk lirasında belirgin değer kaybı yaşanmıştır. Nominal sepet kur 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türk lirası karşısında yüzde 22,29 oranında artış kaydetmiştir (Grafik 2.4.10). İç talebin canlı seyri kısa sürede gerçekleşen belirgin değer kaybının, kura duyarlılığı yüksek olan kalemler öncülüğünde fiyatlara hızlı ve güçlü bir şekilde aktarılmasına neden olmuştur. Bu bağlamda otomobil başta olmak üzere dayanıklı mal fiyatlarındaki artışların yılın ikinci çeyreğinde güç kazandığı gözlenmiştir. Türk lirasında yaşanan değer kaybının, ithal girdi maliyetlerini yukarıya çekerek yılın kalan kısmında genele yayılan fiyat artışlarını beraberinde getireceği öngörülmektedir.

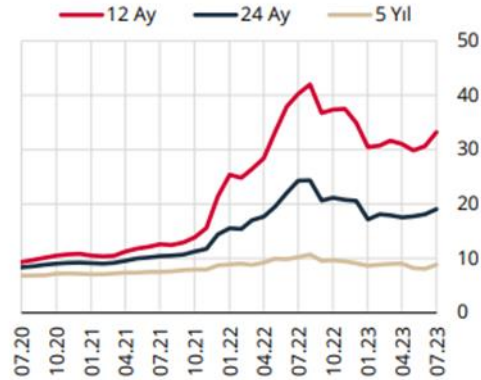
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

* ABD doları ve euro eşit ağırlıklı. Hesaplamalar ilgili çeyreğin son ayında oluşan ortalama kur değeri ile yapılmıştır.

Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)



Kaynak: TCMB.

* TCMB tarafından reel sektör ve finansal sektör temsilcileri ile profesyonellerden oluşan katılımcılara uygulanan Piyasa Katılımcıları Anketi verileridir.

Enflasyon beklentileri temmuz ayıyla birlikte yeniden yükselişe geçmiştir. Hizmetler yayılım endeksi atalet sergileyerek sektör geneline yayılan fiyat artışlarının sürdüğüne işaret etmiştir. Temmuz ayı Piyasa Katılımcıları Anketi verilerine göre 12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 2,19 puan yükselmiş ve yüzde 33,21 olarak gerçekleşmiştir. 5 yıl sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi ise temmuz ayındaki yukarı yönlü güncellemeye rağmen bir önceki döneme kıyasla 0,17 puan düşüşle yüzde 8,86 seviyesine gerilemiştir (Grafik 2.4.11). 12 ay sonrası TÜFE enflasyon beklentisi sorusuna verilen yanıtlardan elde edilen dağılımda gözlenen çoklu zirve yapısı, enflasyon belirsizliğindeki yüksek seviyelerin korunduğuna işaret etmiştir (Grafik 2.4.12). Son üç aylık dönemde, hizmet ve temel mal sektörleri yayılım endeksleri farklı seyrizleyerek fiyatlamada davranışında sektörler arasındaki ayrışmayı ortaya koymuştur. Asgari ücret, emtia ve kur kaynaklı gelişmelerin etkilerinin hafiflemesiyle temel mal yayılım endeksi ikinci çeyreğin ilk iki ayında önemli ölçüde gerilemiş, ancak kur gelişmelerini takiben haziran ayında yeniden yükselişe geçmiştir. Dönemsel fiyatlamada ve geriye doğru endeksleme davranışının daha baskın olduğu hizmetler sektöründe ise yayılım endeksi yılın ilk yarısı boyunca atalet sergilemiş ve genele yayılan fiyat artışlarının sektör genelinde sürdüğünü göstermiştir. Söz konusu gerçekleşme, sektörün şokların etkisini zamana yayma özelliğini teyit etmiştir (Grafik 2.4.13). Yayılım endeksi hizmetler sektöründe yüksek seviyelerini korurken ve temel mallarda yeniden artışa geçerken, enflasyon belirsizliğinin de yüksek olması fiyatlamada davranış kanalı üzerinden enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaktadır. Bu gelişmelere ek olarak, Türk lirasında son dönemde gerçekleşen değer kayıpları, ücret düzenlemeleri ve açıklanan vergi artışları, hizmet sektöründeki katılımların yılın kalan kısmında sürmesi ihtimalini canlı tutmaktadır.

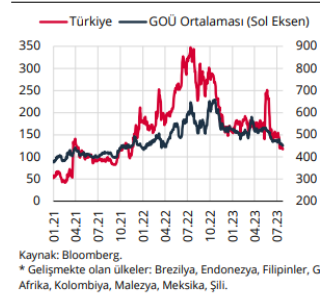
Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-III | 27 Temmuz 2023

6.1.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

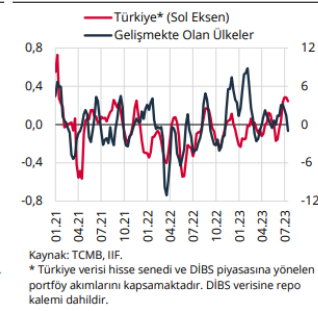
TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır.

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



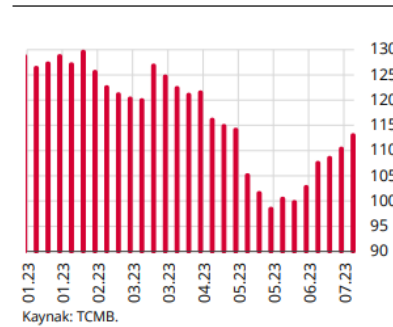
Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



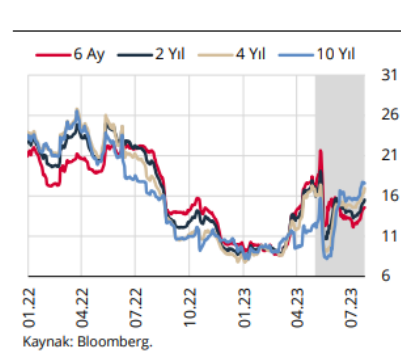
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir.

TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilime girerek 14 Temmuz itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Brüt rezervlerde yıl başından itibaren gözlenen toplam düşüş 15,7 milyar ABD doları olmuştur (Grafik 2.2.5). Yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında oldukça dalgalı bir seyir izleyerek yükselen DİBS getirileri ise azalan risk primleriyle birlikte kısa ve orta vadelerde gerilemiştir. Uzun vadeli DİBS getirileri ise artış eğilimini sürdürerek kısa ve orta vadeli DİBS getirilerinin üzerine çıkmıştır.

Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi (Haftalık, Milyar ABD Doları)

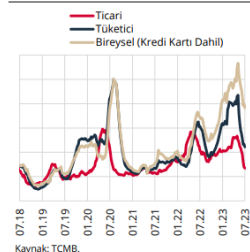


Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)

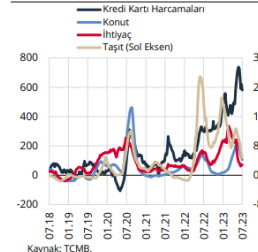


Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyüme oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir (Grafik 2.2.11). Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir.

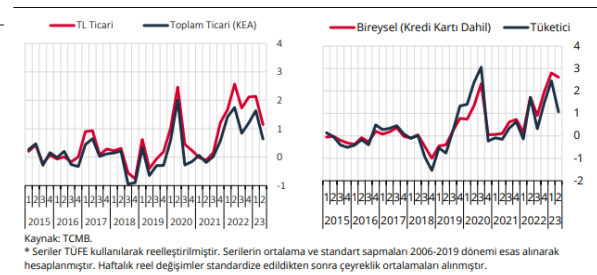
Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



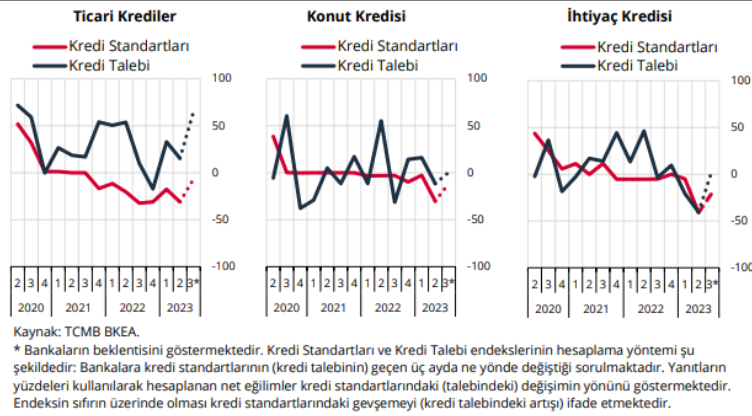
Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri* (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)



Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: TCBM - Enflasyon Raporu 2023-III | 27 Temmuz 2023

6.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Türkiye İnşaat Sektörü:

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemlerle ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması talebin dengeli seyretmesi durumunu ortaya çıkarmıştır. ABD'de bu süreç, büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları da para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yönde değişime uğradığını analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, bu etki özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmekle birlikte ABD ekonomisindeki göreceli olarak güçlü büyüme eğilimi, gelişmekte olan ülkelerdeki küresel yavaşlama beklentisini azaltmıştır. IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar')¹ raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir. IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır. Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6’lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir.2 Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir. • İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. • Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. • Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. • Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. • Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir. • İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır. • Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

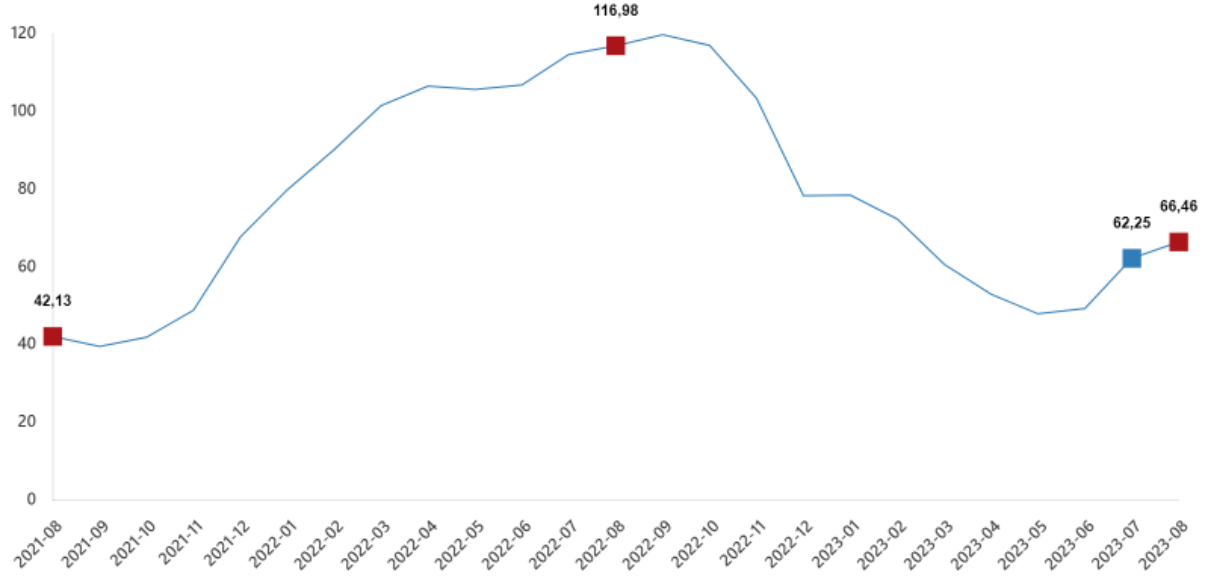
Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 2.Çeyrek Raporu - Sayı:33

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı.

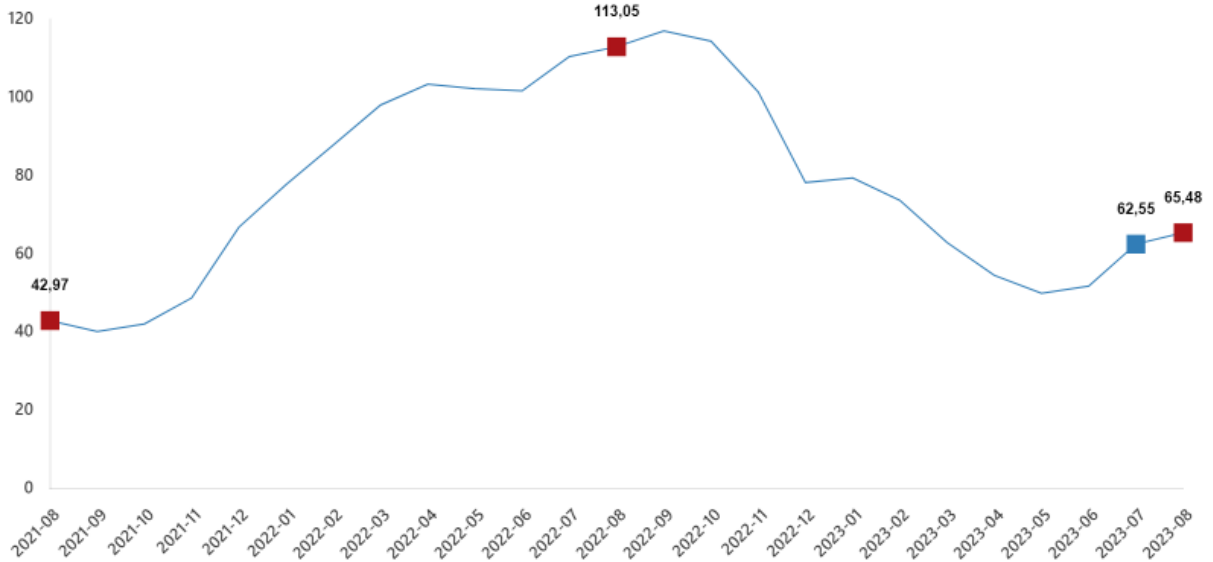
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

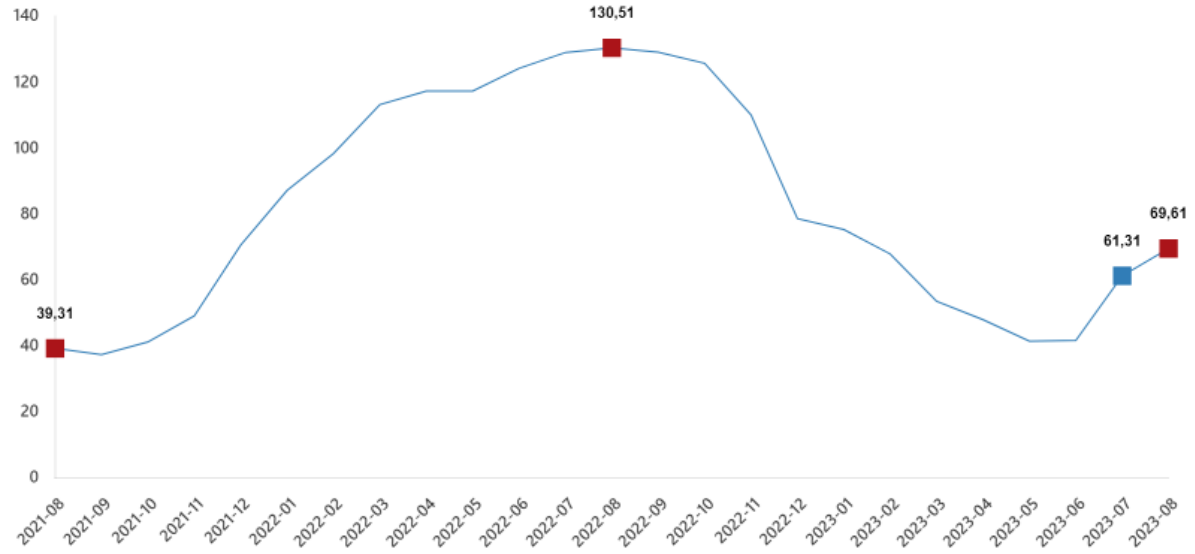
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlı Tarihi: 11 Ekim 2023

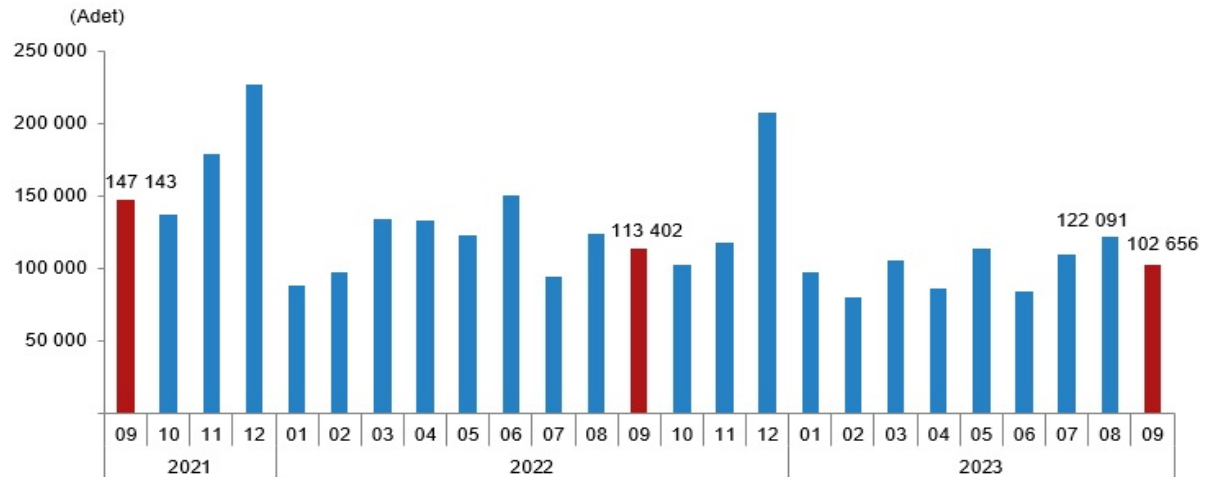
Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023

Türkiye genelinde Eylül ayında 102 bin 656 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, Eylül 2023



Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 900 bin 74 olarak gerçekleşti.

İpotekli konut satışları 8 bin 446 olarak gerçekleşti

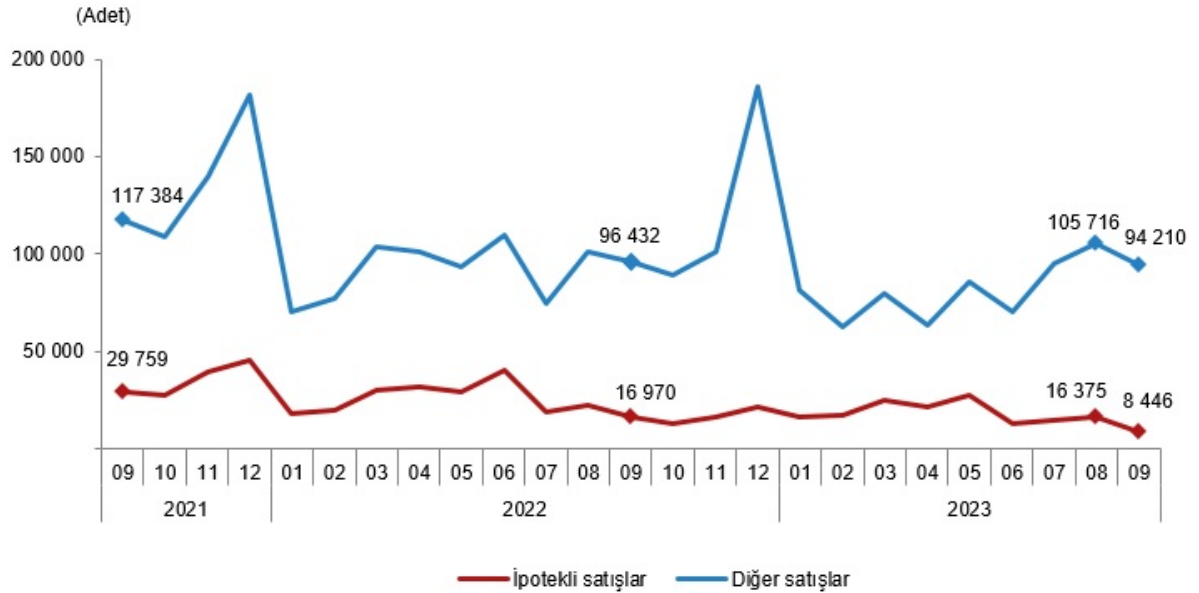
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 210 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2023



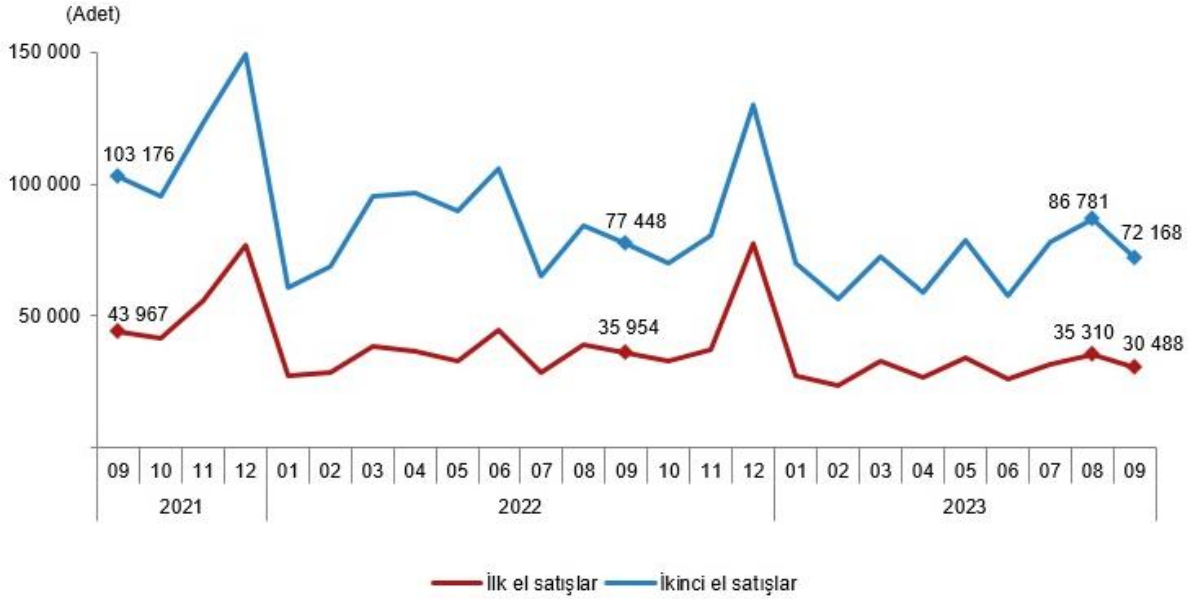
İlk el konut satış sayısı 30 bin 488 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 72 bin 168 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti.

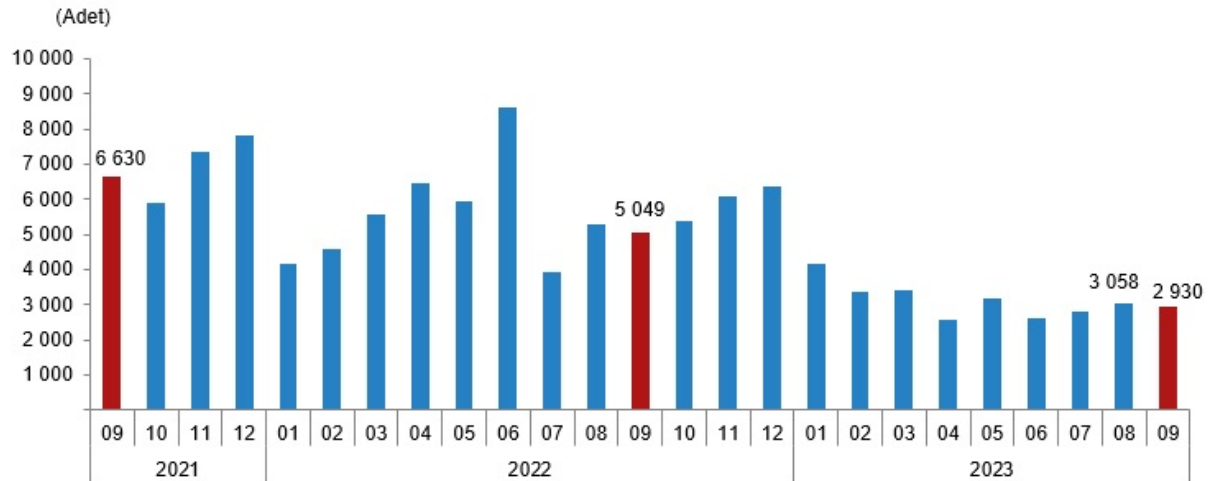
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2023



Yabancılar Eylül ayında 2 bin 930 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2023



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Eylül 2023 – Yayın Tarihi: 16 Ekim 2023

Konut Fiyat Endeksi | Ağustos 2023

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde **5,5** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **90,3**, reel olarak ise yüzde **21,9** oranında artmıştır.

■ En yüksek yıllık değişim gösteren düzeyler



Tablo 1*: Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	1043,0 (%90,3)	1120,1 (%94,7)	1029,7 (%90,3)	27840,6 ₺
	905,8 (%78,4)	1017,3 (%88,5)	897,4 (%77,1)	41766,1 ₺
	1059,0 (%100,4)	1263,9 (%95,3)	1042,3 (%100,4)	20931,7 ₺
	1071,6 (%90,3)	1196,6 (%103,5)	1051,5 (%90,0)	31853,2 ₺

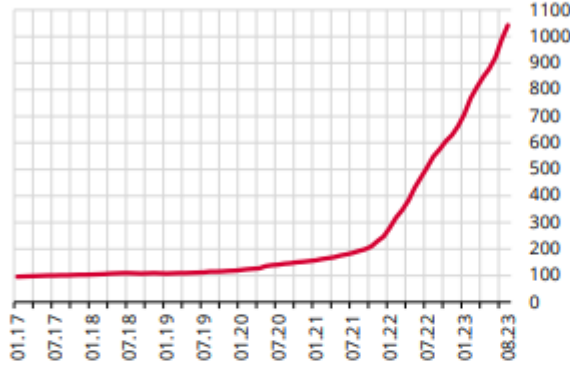
Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.

*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplama yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapısı kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.

Birim Fiyat **Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

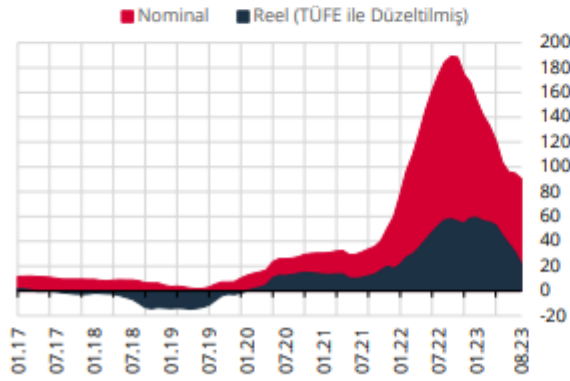


Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde **5,5** oranında artarak **1043,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

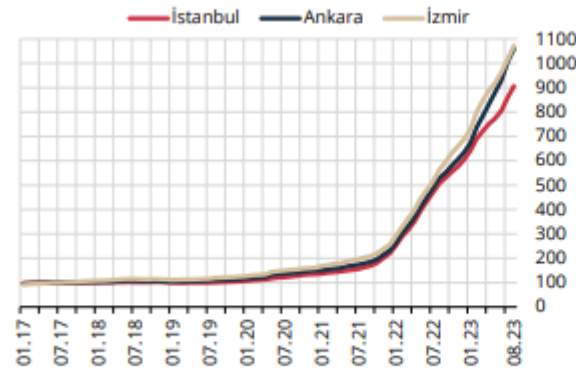
Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **90,3** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **21,9** oranında artış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **5,4**, **5,2** ve **5,5** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **78,4**, **100,4** ve **90,3** oranlarında artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi Resmi İstatistik Programı (RİP) kapsamında yayımlanmaktadır. Reel değişimler, hesaplamada kullanılan veri seti ile uyumlu olacak şekilde ilgili ay ile bir önceki ve bir sonraki ayların TÜFE yıllık % değişimlerinin ortalaması kullanılarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ağustos 2023

6.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

6.4.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

ANKARA İLİ:



Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehri, Nüfusu 2023 itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ekonomi: Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. 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. Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelirle 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı.

Sanayi: 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. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında Ankara'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Coğrafya: Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü[48][49], %32,4 tuz oranıyla[48] da dünyanın en tuzlu ikinci gölü[50] olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İklimi: İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer.

Bitki Örtüsü: Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrik otu, geven, sorguçu otu, üzerlik, katırtırnağı, yabani arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütlegen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir.

2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüzölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır.

Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Familya düzeyinde en sık görülenler papatyagiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, ballıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

Nüfus Durumu: Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Ankara'nın nüfusu 2022 yılı sonu itibarıyla 5.782.285 kişidir. 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.



Çankaya İlçesi: Ankara'nın ilçelerinden biridir.

Çankaya, Ankara'nın bir ilçesi. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2022 yılı nüfus verilerine göre Ankara'nın birinci, Türkiye'nin ise en büyük ikinci 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.

Ekonomi: İlçenin ekonomisi Tarım ve Hayvancılığa dayanmaktadır. 1995 yılından itibaren ilçe ekonomisi hayvancılıktan daha çok sanayiye kaymıştır.

Tarım da büyük ölçüde makineleşmiştir. Elektronik, Gıda, Lojistik, Tekstil, Otomotiv, Elektrik, Mobilya sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar ilçede faaliyet göstermektedir. Sanayi tesislerinin çokluğu nedeniyle gündüz nüfusu 50 bin i aşan ilçede irili ufaklı 300'e yakın sanayi kuruluşu yer almakta ve bu sanayi kuruluşları AKSiAD (Akyurt Sanayici ve İş İnsanları Derneği) çatısı altında bir araya gelmişlerdir. Ülker, ASELSAN, MAN, CASA, Yakupoğlu, Nabay, Nurus gibi firmalar yatırımlarının büyük bir kısmını ilçeye yapmışlardır. Ankara ya yakınlığı ve ulaşım kolaylığı nedeniyle yatırımlarını Akyurt'a yapan tesisler; ilçede yaşayan binlerce kişinin istihdamına ve ilçenin gelişimine önemli katkılar sağlamışlardır. Bu firmaların yurt dışına yaptıkları yüz milyonlarca dolarlık ihracat sebebiyle yaklaşık 30 bin kişilik istihdam sağlamasıyla beraber ülke ekonomisine de önemli katkılar sağlamaktadır.

Uluslararası Esenboğa Havalimanının ilçede bulunması, gelecekte planlanan yolcu kapasitesinin 10 Milyon'a çıkarılması sonucu Akyurt-Esenboğa, Esenboğa-Ankara arası bölünmüş yol çalışmaları da tamamlanmıştır, ilçemizde uluslararası alanda faaliyet gösterecek bir fuar alanı inşasına devam edilmektedir. Yapımı tamamlandığında fuar alanı bu alanda dünyanın en büyük merkezlerinden birisi olacaktır.

Nüfus: Ankara ilinin en yüksek nüfusuna sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2020 sayımlarına göre 925.828 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ikinci ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 21 yılda yaklaşık 156.497 kişi artmıştır. Bir milyona yaklaşan nüfusun 445.235'i erkek; 480.593'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar

Yılı	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2022	20.932	19.693	40.625
2021	19.711	18.877	38.588
2020	19.128	18.328	37.456
2019	18.462	17.661	36.123
2018	17.555	17.033	34.588
2017	16.778	16.085	32.863
2016	16.068	15.473	31.541
2015	15.388	14.857	30.245
2014	14.925	14.478	29.403
2013	14.456	13.893	28.349
2012	13.858	13.343	27.201
2011	13.683	13.097	26.780
2010	13.186	12.820	26.006
2009	12.930	12.471	25.401
2008	12.676	12.310	24.986
2007	11.902	11.452	23.354

Taşınmazın Ulaşım Bağlantıları:

Halihazırda konu parselde Eğitim Tesisi projesi inşaatı devam etmektedir. Taşınmaz amorf formda, yüksek eğimli yapıya sahiptir. Taşınmazın güneydoğu cephesinde 1108 Cadde, 13287 ada 6 parsel ve 13287 ada 9 parsel, kuzeybatı cephesinde 1162 Sokak, güneybatı cephesinde 1109 Sokak, 13287 ada 9, 10 ve 11 nolu parsellere cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde konut amaçlı kullanılan 5-8 katlı ve çok katlı betonarme yapılar, Şehit Bülent Yollu Parkı, Enver Kuray Parkı, Şehit Battal ilgün İlkokulu, Ahmet Yesevi Ortaokulu, Çankaya Toplum Sağlığı Merkezi bulunmaktadır. Bölge orta gelir düzeyi hitap eden bölge olup, altyapı ve sosyal imkanlardan ifadesi tamdır. Taşınmaza ulaşım Dikmen Caddesi, Lizbon Caddesi ve Cevizlidere Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım için Dikmen Caddesi üzerinde güneybatı istikametinde ilerlenirken, caddeyi sağ koldan kesen 1108 Cadde istikametinde dönülerek girilir. Cadde üzerinde yaklaşık 180 m ilerledikten sonra inşaat faaliyetleri devam eden taşınmazın konumlu olduğu parsel sol kol üzerinde yer almaktadır. Taşınmaza toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım imkânı Dikmen Caddesi, Lizbon Caddesi ve Cevizlidere Caddesinden sağlanmaktadır.

Taşınmazın Önemli Merkezlere Uzaklıkları

Çankaya İlçe Merkezi	:	32,00 km.
Ankara Eskişehir Yolu	:	86,00 km
Ankara Merkezi	:	9,9 km

Taşınmazın Konumu:



6.4.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Çankaya ilçesi, İlkbahar mahallesi, Güneypark (Küme Evler), No:19B açık adresindedir. Adresin açık tarifi ise; Turan Güneş Bulvarı üzerinde kuzeydoğu yönde ilerlerken bulvarı sağ koldan kesen 578 Cadde istikametinde dönülerek girilir. Cadde bitiminden Galip Erdem Caddesi istikametinde güney yönde dönülerek girilir. Söz konusu cadde ile Galip Erdem Caddesi kesişiminden düz geçilerek Sinpaş Altınoran Sitesi'ne ulaşılmış olunur. Gayrimenkulün yakın çevresinde Rauf Orbay İlkokulu-Ortaokulu, Şehit Doğukan Tazegül Anadolu Lisesi ve bodrum+zemin+2 normal kattan oluşan müstakil yapılar ve taşınmazın içerisinde bulunduğu Sinpaş Altınoran Projesinde yer alan çok katlı site tarzı yapılar ve AVM bulunmaktadır. Bölge genellikle orta-üst gelir grubuna hitap eden konutların yanı sıra şirketler ve holding binalarının da yer aldığı bir bölgedir. Taşınmaza ulaşım kişisel araçların yanı sıra cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu İlkbahar-Oran Mahallesi Çankaya İlçesinin prestijli ve rağbet gören yerleşim yerlerindendir. Bölgenin yapılaşma karakteristiğine baktığımızda 2 katlı, müstakil `villa` tarzı yapıların çoğunlukta olduğu görülmektedir. Bu müstakil binalar genellikle işyeri-ofis olarak kullanılmaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda yapılan imar düzenlemeleriyle bölgede başlatılan konsept projelerle yüksek katlı site tarzı yapılar yapılmaktadır. Belediye hizmetlerinden istifadesi tam olup; sosyal donatı ve alt yapı sorunu bulunmamaktadır. Yakın çevresinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları, TRT Genel Müdürlüğü, Panora AVM bulunmaktadır.

7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ana gayrimenkul 148.666,00 m² yüzölçümüne sahip 29634 ada 10 parsel üzerinde yer alan ayrık nizamda, 4/A yapı sınıfında, betonarme karkas sistemde 53 adet farklı tipte inşa edilmiş bloktan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı Altınoran Çarşısı olarak bilinen 19-B AGORA blok parselin orta kısmının güneyinde, mühye vadisine hakim bölümde yer almaktadır. Söz konusu blok onaylı tadilat mimari projesine istinaden, 5 bodrum + zemin + 1 normal kat olarak inşa edilmiştir. 5. Bodrum katında; 1, 2, 3 nolu dükkanlar, 4. Bodrum katında; 4 nolu dükkana ait kullanım alanı, bloğa ait mekanik tesisat odası, kazan ve makine dairesi, elektrik odası vb. bölümler, 3. Bodrum katında; 4 nolu dubleks dükkan, 2. Bodrum katında; 20 adet dükkan, 10 adet depo, 1. Bodrum katında; 18 adet dükkan (37 nolu bağımsız bölüm dubleks dükkan vasıflıdır), zemin katında; 4 adet dubleks dükkan yer almaktadır. (1.katında ise zemin katında bulunan dükkanlara ait kullanım alanları bulunmaktadır.) Söz konusu taşınmazların bulunduğu çarşı içerisinde 3 adet asansör, 4 adet yürüyen merdiven, kapalı otopark, jeneratör sistemi mevcuttur. Çarşı dış cephesi kompozit ve cam kaplamadır. Çarşıya giriş güney yönünden, zemin kattan sağlanmaktadır. Ayrıca bodrum katlarda diğer bloklara otopark aracılığı ile erişim sağlanabilmektedir. Çarşı içerisinde dükkanların yaklaşık %60 doluluk oranı olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca Agora blokla bağlantılı olarak tasarlanan ve teleferik sistemi ile hizmet veren parselin alt kısmındaki eğimli arazide kayak pisti (Snowland) yer almaktadır. Bu tesislere Agora Bloktan karşılıklı olarak çalışan teleferiklerle ulaşılabilir.

Çankaya'nın en kapsamlı konut projesi olarak lanse edilen Sinpaş Altınoran Çankaya'da, açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, spa, alışveriş merkezi, kreş, kuaför, kafe, restoran, basketbol sahası, voleybol sahası, yürüyüş parkuru, gölet, güneşlenme terası ve buz pateni pisti, ev sahiplerini bekleyen sosyal donatıları oluşturuyor. Hem daire hem de rezidans konseptinin yer aldığı konut projesinde toplam 2.647 daire yer alıyor. 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 tipinde konutların bulunduğu projede kullanım alanları 62 ila 294 metrekare arasında değişiyor.

Bağımsız bölümlerin proje ve mahal özellikleri;

- 1 numaralı bağımsız bölüm: 5.bodrum katta konumlu brüt 335 m² kullanım alanlı yönetim ofisi olarak kullanılmaktadır.
- 2 numaralı bağımsız bölüm: 5.bodrum katta konumlu brüt 220 m² kullanım alanlı mescit olarak kullanılmaktadır.
- 3 numaralı bağımsız bölüm: 5.bodrum katta konumlu brüt 50 m² alanlı olup kayak pisti işletmesinin yönetim ofisi olarak kullanılmaktadır.
- 4 numaralı bağımsız bölüm: 4.bodrum ve 3.bodrum katta konumlu olup 3.500 m² kapalı, 350 m² açık kullanım alanına sahip spor salonu olarak kullanılmaktadır.
- 5 numaralı bağımsız bölüm: 2.bodrum katta konumlu 39 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır.
- 6 numaralı bağımsız bölüm: 2.bodrum katta konumlu 44 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır.
- 7 numaralı bağımsız bölüm: 2.bodrum katta konumlu 48 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır.
- 8 numaralı bağımsız bölüm: 2.bodrum katta konumlu 84 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır.
- 9 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 36 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde dükkan boş durumdadır.

- 10 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 70 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde dükkan boş durumdadır.
- 11 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 75 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde dükkan boş durumdadır.
- 12 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 75 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde 13,14 ve 15 numaralı bağımsız bölümlerle birleştirilmiş şekilde kullanılmaktadır.
- 13 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 75 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde 12,14 ve 15 numaralı bağımsız bölümlerle birlikte kullanılmaktadır.
- 14 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 75 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. 12,13 ve 15 numaralı bağımsız bölümlerle birlikte kullanılmaktadır.
- 15 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 75 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. 12,13 ve 14 numaralı bağımsız bölümler ile kullanılmaktadır.
- 16 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 75 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde dükkan boş durumdadır.
- 17 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 70 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde dükkan boş durumdadır.
- 18 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 38 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde dükkan boş durumdadır.
- 19 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 350 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde dükkan boş durumdadır.
- 20 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 45 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde dükkan boş durumdadır.
- 21 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 44 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde dükkan boş durumdadır.
- 22 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 340 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Taşınmazın mahallinde galeri boşluğunun altına denk gelmesi gerekirken yerinde inşa edilmediği ve denk gelen kısmının ortak alan olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.
- 23 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 34 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde depo olarak kullanılmaktadır.
- 24 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 24 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde depo olarak kullanılmaktadır.
- 25 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 12 m² kullanım alanlı depo hacminden oluşmaktadır. Mahallinde taksi durağı ofisi olarak kullanılmaktadır.
- 26 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 12 m² kullanım alanlı depo hacminden oluşmaktadır. Mahallinde su satışı bayisi olarak kullanılmaktadır.
- 27 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 12 m² kullanım alanlı depo hacminden oluşmaktadır. Mahallinde simit dünyası deposu olarak kullanılmaktadır.
- 28 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 12 m² kullanım alanlı depo hacminden oluşmaktadır. 29 numaralı bağımsız bölümle birlikte madonun deposu olarak kullanılmaktadır.
- 29 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 12 m² kullanım alanlı depo hacminden oluşmaktadır. 28 numaralı bağımsız bölümle birlikte madonun deposu olarak kullanılmaktadır.
- 30 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 12 m² kullanım alanlı depo hacminden oluşmaktadır. Hazır ofis şirketine ait depo olarak kullanılmaktadır.
- 31 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 12 m² kullanım alanlı depo hacminden oluşmaktadır. Mahallinde kullanım dışıdır.
- 32 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 12 m² kullanım alanlı depo hacminden oluşmaktadır. Mahallinde kullanım dışıdır.
- 33 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 12 m² kullanım alanlı depo hacminden oluşmaktadır. Mahallinde kullanım dışıdır.
- 34 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu 12 m² kullanım alanlı depo hacminden oluşmaktadır. Mahallinde kullanım dışıdır.
- 35 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 100 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde kuru temizleme dükkanı olarak kullanılmaktadır.
- 36 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 62 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde ayakkabı tamir dükkanı olarak kullanılmaktadır.

- 37 numaralı bağımsız bölüm 2.bodrum ve 1.bodrum katta konumlu projesine göre 650 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Mahallinde 285 m²'lik kısmı ayrılarak başka bir bağımsız bölüm oluşturulduğu ve aile sağlığı merkezi olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Kalan 365 m²'lik kısmı ise kullanım dışıdır.
- 38 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 50 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahalde 39 numaralı dükkan ile beraber tobacco shop dükkanı olarak kullanılmaktadır.
- 39 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 20 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahalde 38 numaralı dükkan ile beraber tobacco shop dükkanı olarak kullanılmaktadır.
- 40 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 70 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde kullanım dışıdır.
- 41 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 70 m² kapalı kullanım alanlı dükkan hacminden, 20 m² açık kullanım alanlı teras hacminden oluşmaktadır. Mahallinde 42 numaralı dükkan ile kullanılmaktadır.
- 42 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 80 m² kapalı kullanım alanlı dükkan hacminden, 20 m² açık kullanım alanlı teras hacminden oluşmaktadır. Mahallinde 41 numaralı dükkan ile kullanılmaktadır.
- 43 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 85 m² kapalı kullanım alanlı dükkan hacminden, 20 m² kullanım alanlı teras hacminden oluşmaktadır. Mahallinde simit dünyası tarafından kullanılmaktadır.
- 44 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 40 m² kapalı kullanım alanlı dükkan ve 90 m² açık kullanım alanlı teras hacminden oluşmaktadır. Mahallinde 45 numaralı bağımsız bölüm ile birlikte lojistik firması tarafından kullanılmaktadır.
- 45 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 40 m² kapalı kullanım alanlı dükkan ve 90 m² açık kullanım alanlı teras hacminden oluşmaktadır. Mahallinde 44 numaralı bağımsız bölüm ile birlikte lojistik firması tarafından kullanılmaktadır.
- 46 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta 85 m² kapalı kullanım alanlı dükkan hacminden ve 20 m² açık kullanım alanlı teras hacminden oluşmaktadır. Mahallinde 47 ve 48 numaralı bağımsız bölümlerle birleştirilmiş halde boş durumdadır.
- 47 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 80 m² kapalı, 20 m² açık kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde 46 ve 48 numaralı bağımsız bölümler ile beraber birleştirilmiş halde boş durumdadır.
- 48 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 70 m² kapalı, 20 m² açık kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde 46 ve 47 numaralı bağımsız bölümlerle birleştirilmiş şekilde boş durumdadır.
- 49 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 70 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde yemek dükkanı olarak kullanılmaktadır.
- 50 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 20 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde kullanım dışıdır.
- 51 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 75 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmaktadır. Mahallinde bilgi teknolojileri dükkanı olarak kullanılmaktadır.
- 52 numaralı bağımsız bölüm 1.bodrum katta konumlu 1800 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşmakta olup mahallinde market kullanımındadır.
- 53 numaralı bağımsız bölüm zemin ve 1.normal katta konumlu, zemin katı 180 m², 1.normal katı ise 80 m² alanlı olmak üzere toplam 260 m² kapalı alanlıdır. Zemin katında 25 m² teras hacmi bulunmaktadır.
- 54 numaralı bağımsız bölüm zemin ve 1.normal katta konumlu, zemin katı 240 m² kapalı, 90 m² açık teras alanlı ve 1.normal katı 180 m² kapalı alan sahip olup toplamda 420 m² kapalı, 90 m² açık kullanım alanlıdır.
- 55 numaralı bağımsız bölüm zemin ve 1.normal katta konumlu, zemin katı 180 m², 1.normal katı ise 80 m² alanlı olmak üzere toplam 260 m² kapalı alanlıdır. Zemin katında 25 m² teras hacmi bulunmaktadır.
- 56 numaralı bağımsız bölüm zemin ve 1.normal katta konumlu, zemin katı 240 m² kapalı, 90 m² açık teras alanlı ve 1.normal katı 180 m² kapalı alan sahip olup toplamda 420 m² kapalı, 90 m² açık kullanım alanlıdır.

7.1. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış siva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir. Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi mevcut olup yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

7.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarı İş Merkezi olarak imal edilmiş “Dükkan ve Depo” niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmazlar kullanılmaktadır.

8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımıdır. En iyi ve en verimli 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.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin tapu kütüğünde belirtildiği şekilde “Dükkan ve Depo” şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

8.2. SWOT ANALİZİ

Değerleme konusu gayrimenkul teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkul teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile değerlendirilmiştir.

Güçlü Yanlar:

- Merkezi konumu
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Tercih edilen Prestij Hizmet alanında kalması
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması

Zayıf Yanlar:

- -

✓ Fırsatlar:

- Gelişmekte olan bölgede konumlu olmaları

× Tehditler:

- Ekonomik piyasalarda yaşanan dalgalanmaların sektöre olumsuz etkisi

9. DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

9.1. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

9.2. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir:

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi” kullanılarak değerlendirilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılabilir.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

9.3. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip ticari mülkler araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- 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.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binada benzer özelliklerde yeterli sayıda ilan bulunması sebebiyle Pazar yaklaşımı yöntemi tercih edilmiştir.

9.3.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Colwell Banker -0 (532) 636 70 44 Taşınmaz ile aynı sitede 2. Blok numaralı Kule 1 Blok altında yer alan, site içi Sinpaş Altınoran Çarşıya erişimin sağlandığı ana yol üzerinde bulunan yola cepheli 73 m2 zemin kat dükkan + 99 m2 bodrum kat depo alanlı taşınmaz halihazırda 10.000.000 TL bedelle satılık durumdadır. Taşınmazın alanlarının zemin kata indirgenmiş hali 73 m2 + (99 m2/4)= 98 m2 olarak hesaplanmış olup pazarlık payı neticesinde 8.500.000 TL bedelle satılabileceği öngörülmektedir. Emsal taşınmazın değerlendirme konusu 53 ve 56 nolu taşınmazlara nazaran çarşı girişinde yer almaması, reklam kabiliyetinin düşük olması nedeni ile şerefiyesi %10 düşüktür. (Gerçekçi birim m2 değer: 8.500.000 TL / 98 m2 x 1.10 (şerefiye)= 95.407 TL/m2) Not: Emsal 53 ve 56 nolu aynı yola cepheli taşınmazlar açısından emsal niteliği taşımaktadır.	98	10.000.000	102.041
2	Boris Emlak -0 (533) 659 53 22 Değerlemeye konu taşınmazlarla kısmen aynı bölgede yer alan konsept proje kapsamında inşa edilmiş Başkent Emlak Konutları sitesinde yer alan zemin kat 35 m2 alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 6.750.000 TL bedelle satılık durumdadır. Taşınmazın pazarlık payı neticesinde 6.200.000 TL bedelle satılabileceği öngörülmektedir. Taşınmazın Doğukent Bulvarına cepheli olması sayesinde uğrak ticarete müsait olması, sadece projesine değil bölgeye hitap etmesi nedeni ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefiyesi %50 düşüktür. Not: Emsal 53 ve 56 nolu çarşı girişinde yer alan taşınmazlar açısından emsal niteliği taşımaktadır (Gerçekçi birim m2 değer: 6.200.000 TL / 35 m2 x 0.50 (şerefiye) = 88.571 TL/m2)	35	6.750.000	192.857
3	BORİS EMLAK: 0 (533) 659 53 22 Taşınmaza yakın konumlu Başkent Emlak Konutları sitesinde giriş katta yer alan 100 m ² alanlı dükkan 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Konum açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre şerefiyesi yüksektir.	90	12.000.000	133.333
Emsallerin Yorumlanması: Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer özellikteki satılık bina emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firma yetkilileri ve bölgeyi bilen kişiler ile yapılan görüşmelerde elde edilen veriler göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan incelemeler sonucunda taşınmaza rayiç değer takdir edilmiştir. Emsallerdeki pazarlık payları, rayiç üstü fiyatlar ve gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk da dikkate alınarak konu taşınmazın dükkan birim değeri için aşağıdaki uyumlaştırma tablosunda yer alan birim değer olan 83.230.-TL/m² olacağına kanaat getirilmiştir.				

KİRALIK BİNA/OFİS EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL)	Birim (TL/Ay/ m ²)
1	Mülk Gayrimenkul Yatırım- 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içerisinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden 5. Bodrum katta yer alan ve halihazırda Sinpaş Altınoran Toplu Yapı Site Yöneticiliği tarafından site yönetimi olarak işletilmekte olan 5. Bodrum kat 1, 2, 3 nolu toplam 605 m2 alanlı dükkanların kira bedeli olarak 32.494,84 TL, işletme bedeli olarak	605	47.749,24	78,92

	15.254,4 TL Toplam 47.749,24 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Kat ve konumu bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 20 yıl (240 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda 3 dükkânın toplam değeri; 47.749,24 TL/ay x 240 Ay = 11.459.817 TL, Birim m2 değeri; 18.941 TL/m2)			
2	Mülk Gayrimenkul Yatırım– 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden 4. Ve 3. Bodrum katta yer alan ve halihazırda Move On tarafından spor salonu olarak işletilmekte olan 3.500 m2 alanlı dükkânın kira bedeli olarak 46.900,00 TL, işletme bedeli olarak 20.000,00 TL Toplam 66.900,00 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın mevcut kiracısı 2020 yılı mart ayından beri kiracı olup eski kiracı olması dükkânın spor salonu olması ve kiralama döneminin pandemi dönemi olması bu sebeple kiralandığı dönemde spor salonlarının işletilemediği dönem olması sebebi ile %60 kira uygunlaştırması uygulanarak 107.040.00 TL/ay kira değerine ulaşılmıştır. Kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 30 yıl (360 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkânın toplam değeri; 107.040,00 TL/ay x 360 Ay = 38.534.400 TL, Birim m2 değeri; 11.009 TL/m2)	3500	66.900	19,11
3	Mülk Gayrimenkul Yatırım– 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden 2. Bodrum katta yer alan ve halihazırda bebek ürünleri dükkânı olarak işletilmekte olan 84 m2 alanlı 8 numaralı dükkânın kira bedeli olarak 12.500,00 TL/Ay, işletme bedeli olarak 3.817,23 TL Toplam 16.317,23 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 17 yıl (204 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkânın toplam değeri; 16.317,23 TL/ay x 204 Ay = 3.324.714 TL, Birim m2 değeri; 39.627 TL/m2)	84	16.317,23	194,25
4	Mülk Gayrimenkul Yatırım– 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden 2. Bodrum katta yer alan 12-13-14-15 numaralı 300 m2 alanlı ve halihazırda bölünerek hazır ofis olarak işletilmekte olan 300 m2 alanlı 4 dükkânın kira bedeli olarak 26.418,00 TL/Ay, işletme bedeli olarak 27.240,00 TL Toplam 53.658,00 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 19 yıl (228 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkânın toplam değeri; 53.658,00 TL/ay x 228 Ay = 12.233.796 TL, Birim m2 değeri; 40.779 TL/m2)	300	53.658	178,86
5	Mülk Gayrimenkul Yatırım– 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden 2. Bodrum katta yer alan 27 numaralı 12 m2 alanlı ve halihazırda simit dünyası deposu olarak kullanılmakta olan taşınmazın kira bedeli olarak 1.138,97 TL/Ay, işletme bedeli olarak 605,64 TL Toplam 1.744,61 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Yaklaşık 5 yıllık kiracı olması sebebi ile %40 kira uygunlaştırması neticesinde 2.442,45 TL/ay kira değerine ulaşılmıştır. Kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 17 yıl (204 ay) olarak	12	1.744,61	145,38

	hesaplanmış olup bu bağlamda dükkanın toplam değeri; 2.442,45 TL/ay x 204 Ay = 498.260 TL, Birim m2 değeri; 41.521 TL/m2)			
6	Mülk Gayrimenkul Yatırım- 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden 1. Bodrum katta yer alan 43 numaralı 75 m2 dükkan ve 45 m2 açık teras alanlı ve halihazırda simit dünyası olarak kullanılmakta olan taşınmazın kira bedeli olarak 24.203,05 TL/Ay, işletme bedeli olarak 5.477,51 TL Toplam 29.680,56 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 17 yıl (204 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkanın toplam değeri; 29.680,56 TL/ay x 204 Ay = 6.054.834 TL, Birim m2 değeri; 85.480 TL/m2)	75+45 m ² teraz	29.680,56	247,34
7	Mülk Gayrimenkul Yatırım- 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden 1. Bodrum katta yer alan 52 numaralı 1.800 m2 dükkan alanlı ve halihazırda market olarak kullanılmakta olan taşınmazın kira bedeli olarak 352.139,01 TL/Ay, işletme bedeli olarak 82.572,61 TL Toplam 434.700,62 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 22 yıl (264 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkanın toplam değeri; 434.700,62 TL/ay x 264 Ay = 114.760.963 TL, Birim m2 değeri; 63.756 TL/m2)	1800	434.700,62	241,50
8	Mülk Gayrimenkul Yatırım- 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden Z+1 katta yer alan 55 numaralı 240 m2 zemin kat dükkan ve 180 m2 1. Kat alanlı ve halihazırda kafe olarak kullanılmakta olan taşınmazın kira bedeli olarak 145.950,40 TL/Ay, işletme bedeli olarak 26.342,90 TL Toplam 172.293,30 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Taşınmazın alanlarının zemin kata indirgenmiş hali 240 m2 + (180 m2/3)= 300 m2 olarak hesaplanmış olup 90 m2 açık teras alanı şerefiye unsurudur. Taşınmazın kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 16-17 yıl (200 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkanın toplam değeri; 172.293,30 TL/ay x 200 Ay = 34.458.660 TL, Birim m2 değeri; 114.862 TL/m2)	300 + 90 m ² teraz	172.293,30	441,78
9	Mülk Gayrimenkul Yatırım- 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden Z+1 katta yer alan 56 numaralı 205 m2 zemin kat dükkan ve 80 m2 1. Kat alanlı ve halihazırda kafe olarak kullanılmakta olan taşınmazın kira bedeli olarak 61.648,65 TL/Ay, işletme bedeli olarak 16.413,00 TL Toplam 78.061,65 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Eski kiracı olması ve ciro dan 55 nolu taşınmaza göre daha düşük pay vermesi sebebi ile %50 eski kiracı uygunlaştırması uygulanarak güncel kira bedeli 117.092,47 TL/ay olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın alanlarının zemin kata indirgenmiş hali 205 m2 + (80 m2/3)= 230 m2 olarak hesaplanmış olup 25 m2 açık teras alanı şerefiye unsurudur. Taşınmazın kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 16-17 yıl (200 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkanın	230 + 25 m ² teraz	78.061,65	306,12

	toplam değeri; 117.092,47 TL/ay x 200 Ay = 23.418.495 TL, Birim m2 değeri; 101.819 TL/m2)			
10	Coldwell Banker: 0 (532) 636 70 44 Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde 277 m ² alanlı beyan edilen dubleks dükkan 42.500 TL bedelle kiralıktır. Toplam alanının 260 m ² alanlı olduğu (zemin kat:180 m ² , 1.normal kat:80 m ²) tahmin edilmektedir. Normal kat zemin kata 1/3 oranında indirgenmiş olup alanı: 180 m ² + (80/3) m ² : 207 m ² alanlı olarak hesaplanmıştır.	207	42.500	205,31
11	Ekare Gayrimenkul: 0 (530) 929 09 10 Başkent Emlak Konutları sitesinde üst katı 120 m ² , deposu 115 m ² ve kendisine ait 35 m ² terası bulunan dükkan 68.500 TL bedelle kiralıktır. Bodrum katın zemine indirgenmesi ile alanı 110 m ² + (115/4) m ² : 139 m ² hesaplanmıştır. Teras alanı şerefiye değeri olarak göz önünde bulundurulmuştur. Konum açısından avantajlıdır.	139+35 m ² teraz	68.500	393,68
12	BORİS EMLAK: 0 (505) 623 69 00 Başkent Emlak Konutları sitesinde giriş içerisinde bulunan 55 m ² alanlı dükkan 15.000 TL bedelle kiralıktır. Konum açısından avantajlıdır.	50	15.000	300

Emsallerin Yorumlanması: Taşınmaza ilişkin yürütülen emsal analizi çalışması verilerinde, taşınmaza yakın konumda ve emsal teşkil edebilecek 2 adet dükkan vasıflı taşınmaza ulaşılmış olup söz konusu emsaller analizin ilk iki emsalinde değerlendirilmiştir. Ana taşınmaz içeriğinde yer alan tüm bağımsız bölümlerin pazarlama ve ticari yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım A.Ş. bünyesinde bulunmakta olup yetkililer ile yapılan görüşmeler neticesinde tüm taşınmazların mevcut kira bedelleri, kira değişkenleri, doluluk durumları vb. birçok veriyi içeriğinde barındıran Excel verisi temin edilmiş olup emsal analizi çalışmasında bu verilerden yararlanılmıştır. Taşınmazların, kat, konum, cephe, büyüklük, kira kabiliyetleri, lokasyonları, yapı durumları vb. birçok şerefiye unsuru karşılaştırılarak, 187 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

9.3.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER



9.3.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Uyumlaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)										
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller								
		1	2	3						
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	101.041,00	192.857,00	133.333,00						
2	Pazarlık Payı	20,00%	10,00%	10,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%						
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
7	Lokasyon	0,00%	25,00%	25,00%						
8	Bina Yaşı / Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%						
9	Kullanım Alanı	5,00%	25,00%	0,00%						
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer	-10,00%	0,00%	0,00%						
Uygunlaştırılmış Değer		85.884,85	77.142,80	86.666,45						
Ortalama Değer		83.231,37								
Düzeltilmiş Değer		83.230,00								

Uyumlaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	205,31	393,68	300,00							
2	Pazarlık Payı	10,00%	20,00%	20,00%							
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%							
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%							
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
7	Lokasyon	0,00%	-5,00%	-5,00%							
8	Bina Yaşı / Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%							
9	İmar durumu	0,00%	0,00%	0,00%							
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
11	Diğer	10,00%	30,00%	25,00%							
Uygunlaştırılmış Değer		164,25	216,52	180,00	-	-	-	-	-	-	-
Ortalama Değer		186,92									
Düzeltilmiş Değer		187,00									

Buna göre taşınmazların satış değeri ve şerefiyelendirme tablosundan esas alınan öngörüler aşağıdaki gibidir:

- Değerleme konusu ana gayrimenkul toplamda 7 kattan oluşmakta olup katlar kendi arasında puanlanmıştır. Buna göre;
- * 5.bodrum,4.bodrum ve 3.bodrum katlar "alt kat" grubunda -0,5 puan üzerinden şerefiyelendirilmiştir.
- * 2.bodrum kat "orta kat" grubunda değerlendirilmiş ve diğer katlar bu kata göre şerefiyelendirilmiştir.
- * 1.bodrum, zemin ve 1.normal katlar "üst kat" grubunda -0,2 puan üzerinden şerefiyelendirilmiştir.
- Alanı küçük olan gayrimenkullere 0,01 alan kat sayısı ve kullanım alanı büyük olan gayrimenkullere -0,2 alan kat sayısı uygulanmıştır.
- Tapuda niteliği "depo" olan gayrimenkullere niteliği farklı olduğundan -0,55 üzerinden şerefiyelendirilmiştir.
- Teras alanı bulunan taşınmazlara 0,01 puan teras şerefiyesi uygulanmıştır.

Bağımsız Bölüm	Kullanım Alanı (m²)	Katı	Teras	Kat Katsayısı					Kullanım alanı	Teras Şerefiyesi	Baz Birim Değer	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer	Taşınmazın Değeri
				Alan Katsayısı	Alt katlar	Orta Katlar	Üst Katlar	Nitelik					
				0,010	-0,500	0,000	-0,200	-0,550	-0,200	0,010	TL/m²	TL/m²	TL
1	335	5.BODRUM	-		x				x		83.230,00	24.969,00	8.364.615,00
2	220	5.BODRUM	-		x				x		83.230,00	24.969,00	5.500.000,00
3	50	5.BODRUM	-		x						83.230,00	41.615,00	2.075.000,00
4	3500	4.BODRUM + 3.BODRUM	350		x					x	83.230,00	42.447,30	148.575.000,00
5	39	2.BODRUM	-	x		x					83.230,00	84.062,30	3.275.000,00
6	44	2.BODRUM	-	x		x					83.230,00	84.062,30	3.700.000,00
7	48	2.BODRUM	-	x		x					83.230,00	84.062,30	4.025.000,00
8	84	2.BODRUM	-			x					83.230,00	83.230,00	7.000.000,00
9	36	2.BODRUM	-	x		x					83.230,00	84.062,30	3.025.000,00
10	70	2.BODRUM	-			x					83.230,00	83.230,00	5.825.000,00
11	75	2.BODRUM	-			x					83.230,00	83.230,00	6.250.000,00
12	75	2.BODRUM	-			x					83.230,00	83.230,00	6.250.000,00
13	75	2.BODRUM	-			x					83.230,00	83.230,00	6.250.000,00
14	75	2.BODRUM	-			x					83.230,00	83.230,00	6.250.000,00
15	75	2.BODRUM	-			x					83.230,00	83.230,00	6.250.000,00
16	75	2.BODRUM	-			x					83.230,00	83.230,00	6.250.000,00
17	70	2.BODRUM	-			x					83.230,00	83.230,00	5.825.000,00
18	38	2.BODRUM	-	x		x					83.230,00	84.062,30	3.200.000,00
19	350	2.BODRUM	-			x			x		83.230,00	66.584,00	23.300.000,00
20	45	2.BODRUM	-	x		x					83.230,00	84.062,30	3.775.000,00
21	44	2.BODRUM	-	x		x					83.230,00	84.062,30	3.700.000,00
22	340	2.BODRUM	-			x			x		83.230,00	66.584,00	22.650.000,00
23	34	2.BODRUM	-	x		x					83.230,00	84.062,30	2.850.000,00
24	24	2.BODRUM	-	x		x					83.230,00	84.062,30	2.025.000,00
25	12	2.BODRUM	-			x		x			83.230,00	37.453,50	450.000,00
26	12	2.BODRUM	-			x		x			83.230,00	37.453,50	450.000,00
27	12	2.BODRUM	-			x		x			83.230,00	37.453,50	450.000,00
28	12	2.BODRUM	-			x		x			83.230,00	37.453,50	450.000,00
29	12	2.BODRUM	-			x		x			83.230,00	37.453,50	450.000,00
30	12	2.BODRUM	-			x		x			83.230,00	37.453,50	450.000,00
31	12	2.BODRUM	-			x		x			83.230,00	37.453,50	450.000,00
32	12	2.BODRUM	-			x		x			83.230,00	37.453,50	450.000,00
33	12	2.BODRUM	-			x		x			83.230,00	37.453,50	450.000,00
34	12	2.BODRUM	-			x		x			83.230,00	37.453,50	450.000,00
35	100	1.BODRUM	-				x				83.230,00	66.584,00	6.650.000,00
36	62	1.BODRUM	-				x				83.230,00	66.584,00	4.125.000,00
37	650	2.BODRUM + 1.BODRUM	-			x			x		83.230,00	66.584,00	43.275.000,00
38	50	1.BODRUM	-				x				83.230,00	66.584,00	3.325.000,00
39	20	1.BODRUM	-	x			x				83.230,00	67.416,30	1.350.000,00
40	70	1.BODRUM	-				x				83.230,00	66.584,00	4.650.000,00
41	70	1.BODRUM	20				x			x	83.230,00	67.416,30	4.725.000,00
42	80	1.BODRUM	20				x		x		83.230,00	67.416,30	5.400.000,00
43	85	1.BODRUM	20				x		x		83.230,00	67.416,30	5.725.000,00
44	40	1.BODRUM	90	x			x			x	83.230,00	68.248,60	2.725.000,00
45	40	1.BODRUM	90	x			x			x	83.230,00	68.248,60	2.725.000,00
46	85	1.BODRUM	20				x		x		83.230,00	67.416,30	5.725.000,00
47	80	1.BODRUM	20				x		x		83.230,00	67.416,30	5.400.000,00
48	70	1.BODRUM	20				x			x	83.230,00	67.416,30	4.725.000,00
49	70	1.BODRUM	-				x				83.230,00	66.584,00	4.650.000,00
50	20	1.BODRUM	-	x			x				83.230,00	67.416,30	1.350.000,00
51	75	1.BODRUM	-				x				83.230,00	66.584,00	5.000.000,00
52	1800	1.BODRUM	-				x				83.230,00	66.584,00	119.850.000,00
53	260	ZEMİN + 1. NORMAL	25				x		x	x	83.230,00	50.770,30	13.200.000,00
54	420	ZEMİN + 1. NORMAL	90				x		x	x	83.230,00	50.770,30	21.325.000,00
55	420	ZEMİN + 1. NORMAL	90				x		x	x	83.230,00	50.770,30	21.325.000,00
56	260	ZEMİN + 1. NORMAL	25				x		x	x	83.230,00	50.770,30	13.200.000,00
TOPLAMLAR		10.768,00									83.230,00	50.770,30	601.114.615,00

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre satış değeri ~601.114.615,00,-TL olarak hesaplanmıştır.

Bağımsız Bölüm	Kullanım Alanı (m ²)	Katı	Teras	Kat Katsayısı					Kullanım alanı	Teras Şerefiyesi	Baz Birim Değer	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer	Taşınmazın Değeri	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
				Alan Katsayısı	Alt katlar	Orta Katlar	Üst Katlar	Nitelik						
				0,010	-0,500	0,000	-0,200	-0,500	-0,200	0,010	TL/m ²	TL/m ²	TL	TL
1	335	5.BODRUM	-		x				x		187,00	56,10	18.793,50	19.000,00
2	220	5.BODRUM	-		x				x		187,00	56,10	12.342,00	12.500,00
3	50	5.BODRUM	-		x						187,00	93,50	4.675,00	5.000,00
4	3500	4.BODRUM + 3. BODRUM	350		x					x	187,00	95,37	333.795,00	334.000,00
5	39	2.BODRUM	-		x		x				187,00	188,87	7.365,93	7.500,00
6	44	2.BODRUM	-		x		x				187,00	188,87	8.310,28	8.500,00
7	48	2.BODRUM	-		x		x				187,00	188,87	9.065,76	9.500,00
8	84	2.BODRUM	-				x				187,00	187,00	15.708,00	16.000,00
9	36	2.BODRUM	-		x		x				187,00	188,87	6.799,32	7.000,00
10	70	2.BODRUM	-				x				187,00	187,00	13.090,00	13.500,00
11	75	2.BODRUM	-				x				187,00	187,00	14.025,00	14.500,00
12	75	2.BODRUM	-				x				187,00	187,00	14.025,00	14.500,00
13	75	2.BODRUM	-				x				187,00	187,00	14.025,00	14.500,00
14	75	2.BODRUM	-				x				187,00	187,00	14.025,00	14.500,00
15	75	2.BODRUM	-				x				187,00	187,00	14.025,00	14.500,00
16	75	2.BODRUM	-				x				187,00	187,00	14.025,00	14.500,00
17	70	2.BODRUM	-				x				187,00	187,00	13.090,00	13.500,00
18	38	2.BODRUM	-		x		x				187,00	188,87	7.177,06	7.500,00
19	350	2.BODRUM	-				x		x		187,00	149,60	52.360,00	52.500,00
20	45	2.BODRUM	-		x		x				187,00	188,87	8.499,15	8.500,00
21	44	2.BODRUM	-		x		x				187,00	188,87	8.310,28	8.500,00
22	340	2.BODRUM	-				x		x		187,00	149,60	50.864,00	51.000,00
23	34	2.BODRUM	-		x		x				187,00	188,87	6.421,58	6.500,00
24	24	2.BODRUM	-		x		x				187,00	188,87	4.532,88	5.000,00
25	12	2.BODRUM	-				x		x		187,00	93,50	1.122,00	1.500,00
26	12	2.BODRUM	-				x		x		187,00	93,50	1.122,00	1.500,00
27	12	2.BODRUM	-				x		x		187,00	93,50	1.122,00	1.500,00
28	12	2.BODRUM	-				x		x		187,00	93,50	1.122,00	1.500,00
29	12	2.BODRUM	-				x		x		187,00	93,50	1.122,00	1.500,00
30	12	2.BODRUM	-				x		x		187,00	93,50	1.122,00	1.500,00
31	12	2.BODRUM	-				x		x		187,00	93,50	1.122,00	1.500,00
32	12	2.BODRUM	-				x		x		187,00	93,50	1.122,00	1.500,00
33	12	2.BODRUM	-				x		x		187,00	93,50	1.122,00	1.500,00
34	12	2.BODRUM	-				x		x		187,00	93,50	1.122,00	1.500,00
35	100	1.BODRUM	-					x			187,00	149,60	14.960,00	15.000,00
36	62	1.BODRUM	-					x			187,00	149,60	9.275,20	9.500,00
37	650	2.BODRUM + 1. BODRUM	-				x		x		187,00	149,60	97.240,00	97.500,00
38	50	1.BODRUM	-					x			187,00	149,60	7.480,00	7.500,00
39	20	1.BODRUM	-		x			x			187,00	151,47	3.029,40	3.500,00
40	70	1.BODRUM	-					x			187,00	149,60	10.472,00	10.500,00
41	70	1.BODRUM	20					x		x	187,00	151,47	10.602,90	11.000,00
42	80	1.BODRUM	20					x		x	187,00	151,47	12.117,60	12.500,00
43	85	1.BODRUM	20					x		x	187,00	151,47	12.874,95	13.000,00
44	40	1.BODRUM	90		x			x		x	187,00	153,34	6.133,60	6.500,00
45	40	1.BODRUM	90		x			x		x	187,00	153,34	6.133,60	6.500,00
46	85	1.BODRUM	20					x		x	187,00	151,47	12.874,95	13.000,00
47	80	1.BODRUM	20					x		x	187,00	151,47	12.117,60	12.500,00
48	70	1.BODRUM	20					x		x	187,00	151,47	10.602,90	11.000,00
49	70	1.BODRUM	-					x			187,00	149,60	10.472,00	10.500,00
50	20	1.BODRUM	-		x			x			187,00	151,47	3.029,40	3.500,00
51	75	1.BODRUM	-					x			187,00	149,60	11.220,00	11.500,00
52	1800	1.BODRUM	-					x			187,00	149,60	269.280,00	269.500,00
53	260	ZEMİN + 1.NORMAL	25					x		x	187,00	114,07	29.658,20	30.000,00
54	420	ZEMİN + 1.NORMAL	90					x		x	187,00	114,07	47.909,40	48.000,00
55	420	ZEMİN + 1.NORMAL	90					x		x	187,00	114,07	47.909,40	48.000,00
56	260	ZEMİN + 1.NORMAL	25					x		x	187,00	114,07	29.658,20	30.000,00
TOPLAMLAR	10.768,00												1.351.621,04	1.368.000,00

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre kira değeri ~1.368.000,00.-TL olarak hesaplanmıştır.

9.3.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

İş bu Rapor; **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine tapuda; İstanbul İli, Çankaya İlçesi, mühye Mahallesi, 29634 Ada 10 no'lu parselde kâin "Arsa" nitelikli taşınmazda yer alan Kat Mülkiyetine geçmiş 56 Bağımsız bölüm niteliği kazandırılmış iş yerinin pazar değerinin göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla, arsa payı dahil **ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM Şirketi**'nin Tam Mülkiyetli toplam değeri için,

Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, pazar yaklaşımına göre değeri **601.114.615,00.-TL**, gelir yaklaşımına göre değeri ise **1.368.000,00.-TL** olarak takdir edilmiştir.

9.4. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

9.4.1. MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

İnşaat yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmış ve aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve yapının yaşı ve yapım tarzına göre yıpranma payı düşülerek değer takdir edilmiştir.

9.4.2. ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

Taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

9.4.3. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

9.4.4. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

Taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

9.5. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

9.5.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanmayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Değerleme konusu taşınmazlar niteliği ve kullanım alanları göz önünde bulundurulduğunda gelir getiren mülkler kategorisinde olup, kiracı kullanımında olduğundan bu yöntemden de yararlanılmıştır.

9.5.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

KİRALIK BİNA/OFİS EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL)	Birim (TL/Ay/ m ²)
1	Mülk Gayrimenkul Yatırım- 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketine bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden 5. Bodrum katta yer alan ve halihazırda Sinpaş Altınoran Toplu Yapı Site Yöneticiliği tarafından site yönetimi olarak işletilmekte olan 5. Bodrum kat 1, 2, 3 nolu toplam 605 m2 alanlı dükkanların kira bedeli olarak 32.494,84 TL, işletme bedeli olarak 15.254,4 TL Toplam 47.749,24 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Kat ve konumu bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 20 yıl (240 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda 3 dükkânın toplam değeri; 47.749,24 TL/ay x 240 Ay = 11.459.817 TL, Birim m2 değeri; 18.941 TL/m2)	605	47.749,24	78,92
2	Mülk Gayrimenkul Yatırım- 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketine bulunmakta olup şirket ile	3500	66.900	19,11

	yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden 4. Ve 3. Bodrum katta yer alan ve halihazırda Move On tarafından spor salonu olarak işletilmekte olan 3.500 m2 alanlı dükkanın kira bedeli olarak 46.900,00 TL, işletme bedeli olarak 20.000,00 TL Toplam 66.900,00 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın mevcut kiracısı 2020 yılı mart ayından beri kiracı olup eski kiracı olması dükkanın spor salonu olması ve kiralama döneminin pandemi dönemi olması bu sebeple kiralandığı dönemde spor salonlarının işletilemediği dönem olması sebebi ile %60 kira uygunlaştırması uygulanarak 107.040.00 TL/ay kira değerine ulaşılmıştır. Kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 30 yıl (360 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkanın toplam değeri; 107.040,00 TL/ay x 360 Ay = 38.534.400 TL, Birim m2 değeri; 11.009 TL/m2)			
3	Mülk Gayrimenkul Yatırım– 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden 2. Bodrum katta yer alan ve halihazırda bebek ürünleri dükkânı olarak işletilmekte olan 84 m2 alanlı 8 numaralı dükkanın kira bedeli olarak 12.500,00 TL/Ay, işletme bedeli olarak 3.817,23 TL Toplam 16.317,23 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 17 yıl (204 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkânın toplam değeri; 16.317,23 TL/ay x 204 Ay = 3.324.714 TL, Birim m2 değeri; 39.627 TL/m2)	84	16.317,23	194,25
4	Mülk Gayrimenkul Yatırım– 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden 2. Bodrum katta yer alan 12-13-14-15 numaralı 300 m2 alanlı ve halihazırda bölünerek hazır ofis olarak işletilmekte olan 300 m2 alanlı 4 dükkanın kira bedeli olarak 26.418,00 TL/Ay, işletme bedeli olarak 27.240,00 TL Toplam 53.658,00 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 19 yıl (228 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkanın toplam değeri; 53.658,00 TL/ay x 228 Ay = 12.233.796 TL, Birim m2 değeri; 40.779 TL/m2)	300	53.658	178,86
5	Mülk Gayrimenkul Yatırım– 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden 2. Bodrum katta yer alan 27 numaralı 12 m2 alanlı ve halihazırda simit dünyası deposu olarak kullanılmakta olan taşınmazın kira bedeli olarak 1.138,97 TL/Ay, işletme bedeli olarak 605,64 TL Toplam 1.744,61 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Yaklaşık 5 yıllık kiracı olması sebebi ile %40 kira uygunlaştırması neticesinde 2.442,45 TL/ay kira değerine ulaşılmıştır. Kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 17 yıl (204 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkanın toplam değeri; 2.442,45 TL/ay x 204 Ay = 498.260 TL, Birim m2 değeri; 41.521 TL/m2)	12	1.744,61	145,38
6	Mülk Gayrimenkul Yatırım– 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden 1. Bodrum katta yer	75+45 m ² teraz	29.680,56	247,34

	alan 43 numaralı 75 m2 dükkan ve 45 m2 açık teras alanlı ve halihazırda simit dünyası olarak kullanılmakta olan taşınmazın kira bedeli olarak 24.203,05 TL/Ay, işletme bedeli olarak 5.477,51 TL Toplam 29.680,56 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 17 yıl (204 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkanın toplam değeri; 29.680,56 TL/ay x 204 Ay = 6.054.834 TL, Birim m2 değeri; 85.480 TL/m2)			
7	Mülk Gayrimenkul Yatırım- 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden 1. Bodrum katta yer alan 52 numaralı 1.800 m2 dükkan alanlı ve halihazırda market olarak kullanılmakta olan taşınmazın kira bedeli olarak 352.139,01 TL/Ay, işletme bedeli olarak 82.572,61 TL Toplam 434.700,62 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 22 yıl (264 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkanın toplam değeri; 434.700,62 TL/ay x 264 Ay = 114.760.963 TL, Birim m2 değeri; 63.756 TL/m2)	1800	434.700,62	241,50
8	Mülk Gayrimenkul Yatırım- 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden Z+1 katta yer alan 55 numaralı 240 m2 zemin kat dükkan ve 180 m2 1. Kat alanlı ve halihazırda kafe olarak kullanılmakta olan taşınmazın kira bedeli olarak 145.950,40 TL/Ay, işletme bedeli olarak 26.342,90 TL Toplam 172.293,30 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Taşınmazın alanlarının zemin kata indirgenmiş hali $240 \text{ m}^2 + (180 \text{ m}^2/3) = 300 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmış olup 90 m2 açık teras alanı şerefiye unsurudur. Taşınmazın kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 16-17 yıl (200 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkanın toplam değeri; 172.293,30 TL/ay x 200 Ay = 34.458.660 TL, Birim m2 değeri; 114.862 TL/m2)	300 + 90 m ² teraz	172.293,30	441,78
9	Mülk Gayrimenkul Yatırım- 0 (212) 437 83 83 Halihazırda Sinpaş Altınoran Çarşı içeriğinde yer alan tüm taşınmazların kira amaçlı pazarlama ve diğer yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım şirketinde bulunmakta olup şirket ile yapılan görüşmelerde mevcut kira durumları ve kira bedellerine ilişkin tablo temin edilmiştir. Bu bağlamda tablo bilgilerine istinaden Z+1 katta yer alan 56 numaralı 205 m2 zemin kat dükkan ve 80 m2 1. Kat alanlı ve halihazırda kafe olarak kullanılmakta olan taşınmazın kira bedeli olarak 61.648,65 TL/Ay, işletme bedeli olarak 16.413,00 TL Toplam 78.061,65 TL/ay bedel ödendiği öğrenilmiştir. Eski kiracı olması ve ciro dan 55 nolu taşınmaza göre daha düşük pay vermesi sebebi ile %50 eski kiracı uygunlaştırması uygulanarak güncel kira bedeli 117.092,47 TL/ay olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın alanlarının zemin kata indirgenmiş hali $205 \text{ m}^2 + (80 \text{ m}^2/3) = 230 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmış olup 25 m2 açık teras alanı şerefiye unsurudur. Taşınmazın kat ve konumu ve büyüklüğü bakımından kira getirisi üzerinden amortisman süresi 16-17 yıl (200 ay) olarak hesaplanmış olup bu bağlamda dükkanın toplam değeri; 117.092,47 TL/ay x 200 Ay = 23.418.495 TL, Birim m2 değeri; 101.819 TL/m2)	230 + 25 m ² teraz	78.061,65	306,12
10	Coldwell Banker: 0 (532) 636 70 44 Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde 277 m ² alanlı beyan edilen dubleks dükkan 42.500 TL bedelle kiralıktır. Toplam alanının 260 m ² alanlı olduğu (zemin kat:180 m ² , 1.normal kat:80 m ²) tahmin edilmektedir. Normal kat zemin kata 1/3 oranında	207	42.500	205,31

	indirgenmiş olup alanı: $180 \text{ m}^2 + (80/3) \text{ m}^2 : 207 \text{ m}^2$ alanlı olarak hesaplanmıştır.			
11	Ekare Gayrimenkul: 0 (530) 929 09 10 Başkent Emlak Konutları sitesinde üst katı 120 m^2 , deposu 115 m^2 ve kendisine ait 35 m^2 terası bulunan dükkan 68.500 TL bedelle kiralıktır. Bodrum katın zemine indirgenmesi ile alanı $110 \text{ m}^2 + (115/4) \text{ m}^2 : 139 \text{ m}^2$ hesaplanmıştır. Teras alanı şerefiye değeri olarak göz önünde bulundurulmuştur. Konum açısından avantajlıdır.	139+35 m^2 teraz	68.500	393,68
12	BORİS EMLAK: 0 (505) 623 69 00 Başkent Emlak Konutları sitesinde giriş içerisinde bulunan 55 m^2 alanlı dükkan 15.000 TL bedelle kiralıktır. Konum açısından avantajlıdır.	50	15.000	300

Emsallerin Yorumlanması: Taşınmaza ilişkin yürütülen emsal analizi çalışması verilerinde, taşınmaza yakın konumda ve emsal teşkil edebilecek 2 adet dükkan vasıflı taşınmaza ulaşılmış olup söz konusu emsaller analizin ilk iki emsalinde değerlendirilmiştir. Ana taşınmaz içeriğinde yer alan tüm bağımsız bölümlerin pazarlama ve ticari yetkileri Mülk Gayrimenkul Yatırım A.Ş. bünyesinde bulunmakta olup yetkililer ile yapılan görüşmeler neticesinde tüm taşınmazların mevcut kira bedelleri, kira değişkenleri, doluluk durumları vb. birçok veriyi içeriğinde barındıran Excel verisi temin edilmiş olup emsal analizi çalışmasında bu verilerden yararlanılmıştır. Taşınmazların, kat, konum, cephe, büyüklük, kira kabiliyetleri, lokasyonları, yapı durumları vb. birçok şerefiye unsuru karşılaştırılarak, 187 TL/m^2 birim değer takdir edilmiştir.

9.5.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Direkt kapitalizasyon yöntemi; gelir yaklaşımına göre değerlemenin bir alt türü olup, gelir getiren mülklerin bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için gayrimenkulün kullanım türü ve türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz gelir getiren mülk olduğundan değerlemede gelir indirgeme yöntemi de kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında Taşınmazın gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi;

EMSAL: 0 (532) 636 70 44 Aynı site içerisinde 277 m^2 alanlı beyan edilen dubleks dükkan 42.500 TL bedelle kiralık, $10.500.000 \text{ TL}$ bedelle satılıktır. (Uygunlaştırılmış satış fiyatı: $10.000.000 \text{ TL}$, kira fiyatı 41.500 TL)

Aylık Kirası: 41.500 TL/ay

Yıllık Kirası: $41.500 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay} = 498.000 \text{ TL}$

Kap. Oranı: $498.000 \text{ TL} / 10.000.000 \text{ TL} = 0,0498 = \% 4,98$

EMSAL: 0 (533) 659 53 22 Başkent Emlak Konutları sitesinde 100 m^2 alanlı beyan edilen dükkan $12.000.000 \text{ TL}$ bedelle satılıktır. İçerisinde eski kiracı bulunduğu ve kirasının 28.000 TL olduğu beyan edilmiştir. Kiracının çıkmak üzere olduğu ve yeni kiralanacak olsa 60.000 TL üzerinden kiralanacağı belirtilmiştir. Kapitalizasyon oranı yeni kira değeri üzerinden hesaplanmıştır. (Uygunlaştırılmış fiyat: $10.500.000 \text{ TL}$, 54.000 TL)

Aylık Kirası: 54.000 TL/ay

Yıllık Kirası: $54.000 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay} = 648.000 \text{ TL}$

Kap. Oranı: $648.000 \text{ TL} / 10.500.000 \text{ TL} = 0,617 = \% 6,17$

Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık ortalama **%5,57** olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır.

9.5.4. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri				
Ada/Parsel	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL
29634 ada 10 parsel	1.368.000,00	16.416.000,00	5,57%	294.721.723,52
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)				294.720.000,00

Sonuç;

Gelir indirgeme yöntemine göre değerlemesi istenen taşınmazın toplam yaklaşık değeri **~294.720.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

Buna göre taşınmazların kira değeri ve şerefiyelendirme tablosundan esas alınan öngörüler aşağıdaki gibidir;

- Değerleme konusu ana gayrimenkul toplamda 7 kattan oluşmakta olup katlar kendi arasında puanlanmıştır. Buna göre;
 - * 5.bodrum,4.bodrum ve 3.bodrum katlar "alt kat" grubunda -0,5 puan üzerinden şerefiyelendirilmiştir.
 - * 2.bodrum kat "orta kat" grubunda değerlendirilmiş ve diğer katlar bu kata göre şerefiyelendirilmiştir.
 - * 1.bodrum, zemin ve 1.normal katlar "üst kat" grubunda -0,2 puan üzerinden şerefiyelendirilmiştir.
 - Alanı küçük olan gayrimenkullere 0,01 alan kat sayısı ve kullanım alanı büyük olan gayrimenkullere -0,2 alan kat sayısı uygulanmıştır.
 - Tapuda niteliği "depo" olan gayrimenkullere niteliği farklı olduğundan -0,55 üzerinden şerefiyelendirilmiştir.
 - Teras alanı bulunan taşınmazlara 0,01 puan teras şerefiyesi uygulanmıştır.
- Bknz Tablo: 9.3.2 ektedir.

10.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasilat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

10.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi ve proje geliştirme niteliğinde değildir.

10.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi ve proje geliştirme niteliğinde değildir.

10.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

10.6. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığı değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden

fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın bölgede oluşmuş olması, seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olması, aynı zamanda taşınmazın gelir getirebilecek bir mülk olması sebebiyle nihai değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemlerinden ve gelir yaklaşımı yöntemlerinden elde edilen sonuçların aritmetik ortalaması alınarak değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemede projesine göre kullanım farklılıkları olduğu gözlenmiş ve tapu bilgileri kısmında ayrıntılı bilgi verilmiştir. Tarafımıza site yönetimi tarafından kurumsala kiralanmış dükkanların kira ve artış oranları iletilmiş ve eski kiracı oldukları tespit edilen dükkanların kira değerleri enflasyon oranları göz önünde bulundurulduğunda yanıltma payı yüksek olacağından değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmaza proje alanı üzerinden yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
- Taşınmazların Shell&core şeklinde pazarlandığı ve büyük çoğunluğunun boş halde olduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazların tamamı şerefiyelendirme tablosunda belirtilen öngörülere göre değerlendirilmiştir.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, pazar yaklaşımına göre değeri **601.114.615,00.-TL**, gelir yaklaşımına göre değeri ise **294.720.000,00.-TL** olarak takdir edilmiştir. Söz konusu yöntemler ile hesaplanan analiz sonuçları değerlendirilmiş ve pazar yaklaşımı yönteminin %60'ı ve gelir yaklaşımı yönteminin %40'ı esas alınarak nihai değer kabul edilmiştir.

10.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

10.8. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Değerleme konusu taşınmazlar için yasal gereklilikler yerine getirilmiş ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler mevcuttur. Alınmasına gerekli başka bir belge bulunmamaktadır.

10.9. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

10.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlamanın olmadığı kanaatine varılmıştır.

10.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz ofis, dükkan ve depo alanlarından oluşmakta olup büyük çoğunluğu kurumsal firmalar tarafından kiracı kullanımındadır.

10.12. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir Üst Hakkı, Devremülk Hakkı ve kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır

10.13. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI İÇİN III-48.1 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’na ilişkin esaslar Tebliği’nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Taşınmazlar için Yapı Kullanma İzin belgeleri alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir.

Taşınmazların üzerinde ipotek, haciz ya da alım-satımını engelleyecek herhangi bir şerh bulunmamaktadır. Bu sebeple GYO portföyünde “Binalar” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. SONUÇ

İş bu Rapor; **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** talebi üzerine tapuda; Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29634 Ada 10 no'lu parselde kain "Arsa" nitelikli taşınmazın **pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen husular ve neticesinde taşınmaz için takdir edilen yasal ve mevcut değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir;

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ, TL	
Emsal Karşılaştırma x %60	360.668.769,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımı x %40	117.888.000,00
Pazar Değeri	478.556.769,00
Yuvarlatılmış Nihai Değer	478.550.000,00

YASAL/MEVCUT KDV HARİÇ	478.550.000,00 TL
-----------------------------------	--------------------------

YASAL/MEVCUT KDV DAHİL	574.260.000,00 TL
-----------------------------------	--------------------------

Olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

Değerleme Raporu içeriğinde özellikleri belirtilen **Sinpaş Altınoran Projesi/Starium AVM bünyesindeki 56 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan Değerleme konusu taşınmazların **ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ**'nin Tam hisseye sahip Değerleme konusu taşınmazların KDV dahil (%20) toplam değeri **574.260.000,00- TL**'dir. Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. İşbu rapor, **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Bilgilerinize sunulur.

08 Ocak 2024

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Ahmet Turan Atılım Balcı	Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 402326	SPK No:403847

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri