

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahıl pazarı Mahallesi, 12576 Ada 3 Nolu Parsel Üzerinde Bulunan “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” Nitelikli Taşınmazın G.Y.O. tebliğinin 34.1.g Maddesine istinaden yıl sonu değerlerinin tespiti**

Rapor Tarihi: 15.11.2023

Rapor No: 2023.ZGYO.6

### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.9. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

### BÖLÜM 2: DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

### BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
  - 3.6.1 Gayrimenkulün Devrine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
  - 3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

- 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11 Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

#### **BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler
  - 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
  - 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

#### **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

#### **FORM**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

## **BÖLÜM 6: SONUÇ**

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

## **BÖLÜM 7: EKLER**

## **BÖLÜM 1**

### **FORM**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 [www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)

## **RAPOR BİLGİLERİ**

**1.1 Rapor Tarihi** : 15.11.2023

**1.2 Rapor Numarası** : 2023.ZGYO.6

**1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor

**1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı**  
Hüseyin Doğuş DEDEOĞLU (SPK Lisans No: 406990)

**1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı**  
Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

**1.6 Değerleme Tarihi**

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 14.11.2023 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

**1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Nosu**  
11.10.2023 / 2023.ZGYO.6

**1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama**

Değerleme raporu; **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

**1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önce 28.12.2021 tarihinde 2021.ZGYO.8 numaralı değerlendirme raporu ve 27.12.2022 tarihinde 2022.ZGYO.2 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Başka herhangi bir rapor mevcut değildir.

## **FORM**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

## **BÖLÜM 2**

### **DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**

#### **2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri**

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 1.000.000 TL'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

#### **2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri**

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ,  
Finanskent Mahallesi Finans Caddesi A Blok No:44/A Ümraniye/İSTANBUL

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TESCİL TARİHİ: 01.11.2016

İLAN: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

| Ortaklık Yapısı          | Tutarı        | Oranı   |
|--------------------------|---------------|---------|
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş. | 714.219.129   | 15,22%  |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş. | 3.090.371.040 | 65,84%  |
| Fiili Dolaşımdaki Pay    | 889.029.831   | 18,94%  |
| Toplam                   | 4.693.620.000 | 100,00% |

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerleme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Değerleme çalışmasına herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4. İşin Kapsamı

399 m2 alana sahip 12576 ada 3 parsel üzerinde bulunan ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yıl sonuna esas cari pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporudur.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

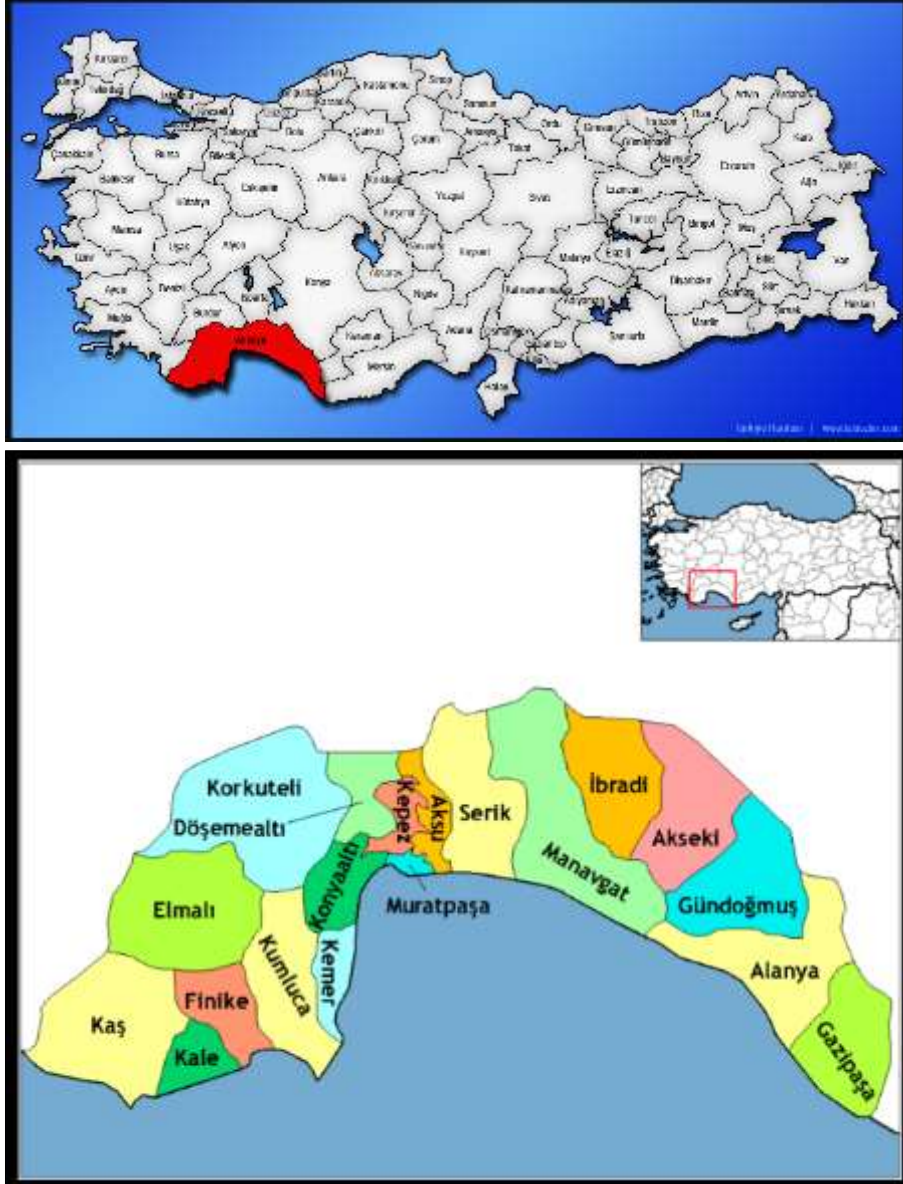
www.formgd.com.tr

## **BÖLÜM 3**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri**

##### **3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:**



**Antalya**, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık beşinci şehridir. 2022 sonu itibarıyla il nüfusu 2.688.004 dir. Türkiye'de "turizmin başkenti" olarak görülmektedir. Şehrin yüz ölçümü 20.177 km<sup>2</sup> dir. En kalabalık ilçesi 2020 yılı itibarıyla 574.183 kişiyle Kepez ilçesidir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe ise km<sup>2</sup> başına 5429 kişi ile Muratpaşa'dır. 19 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 914 mahalle bulunmaktadır.

Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin beşinci büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz,

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır.

Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak ilde günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır. Antalya ilinin kapsadığı bölge tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır ve Türkiye'de en çok antik kent bulunan ildir.

Sırasıyla Likyalılar, Lidyalılar, Pamfilyalılar, Bergamalılar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular Osmanlılar ve son olarak da Türkiye Cumhuriyeti hakimiyetinde bulunan Antalya bu medeniyetlerin hiçbirine başkentlik yapmamıştır.

İlin tamamı Akdeniz Bölgesi'nin Antalya Bölümü'nde yer alır ve Akdeniz ikliminin etki sahasındadır. Yerleşim yerleri haricindeki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur.

Türk Silahlı Kuvvetleri Kara Kuvvetleri Komutanlığına bağlı 3. Piyade Eğitim Tugayı Komutanlığı ve Hava Kuvvetleri Komutanlığına bağlı Hava Meydan Komutanlığı Antalya'da bulunmaktadır.

Antalya 2015 yılı G20 Zirvesi'nin ve Expo 2016'nın ev sahibidir.

Antalya ili Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüz ölçümü 20.177 km2 kadardır. Bu Türkiye yüz ölçümünün % 2.6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüz ölçümünün ise % 17.6'sını oluşturur. İl arazisinin ortalama olarak %77.8'i dağlık, %10.2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batıdaki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Aynı özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır.

Antalya ili iklimi genel olarak Akdeniz iklimine girmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak ifade edilen iklim tipi diğer bir deyişle "Mutedil Deniz ve Sıcak Deniz İklim Sınıfı"na girer, daha iç kesimlerde ise "Soğuk Yarı-Kara İklim" tipi görülmektedir. Yazın ortalama sıcaklık 28-36 ° derece arasındadır. Öğle saatlerinde termometrenin 40 ° derecenin üzerine kadar çıktığı görülür. Ocak ayında ise sıcaklık ortalama 10-20 ° derece arasında değişir. Kıyı kesiminde kar çok ender görülür, don ise ender olmakla beraber, kıyılarda her kış görülmez. Yağış olmadığı günler hava açık ve güneşlidir. İlde yıllık ortalama nispi nem %64 civarındadır.

Antalya'nın kıyı bölgesinde yazlar hem uzun hem de sıcaktır. Kışlar bile ılığa yakın serinlikte geçer. Yazın neredeyse hiç görülmeyen yağmur, en çok kış ayları ile daha seyrek olarak ilk ve sonbahar aylarında sağanak halinde yağar. Yılın ancak 40-50 günü kapalı ve yağışlıdır. Antalya, yılda ortalama 300 güneşli günü, 18.7 derece yıllık sıcaklık ortalaması ile yılın 12 ayı turizm hareketlerine açık, ender bölgelerden birisidir. Yılın dokuz ayı denize girilebilir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Antalya'da ölçülmüş günlük en yüksek yağış miktarı: 232.8 kg/m<sup>2</sup>; günlük en hızlı rüzgâr: 155.5 km/sa ve en yüksek kar kalınlığı 5.0 cm'dir.

Antalya ili, Antalya güneyinin şehrinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm olanaklarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanışlılığı, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (%10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (%11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumundaydı. İstihdam edilenlerin %45'i hizmetler, %5'i sanayi, %50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

2013'ten önce nüfusun 1.000.081'i merkez il sınırları içinde 919.648'i ilçe sınırları içindeydi. Bu durumda il nüfusunun %52'si il ve ilçe merkezlerinde, %48'i ise köy ve beldelede yaşamaktaydı.

Antalya 2016 yılı itibarıyla nüfus bakımından 81 il arasında 5. sıradadır. 2.328.555 kişilik Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 40.099 kişi artmış ve Türkiye nüfusunda Antalya payı 2,64'ten 2,92'ye yükselmiştir.

Antalya il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %97'sini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79).

Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir üniversite ve yükseköğretim mezunlarının toplam nüfusa oranı Antalya'da %7 dolaylarındadır Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır (ATSO). Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir.

Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalatın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

**Antalya Serbest Ticaret Bölgesi**, Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesinden ikincisidir ve 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başladı. Şu an 607.130 m<sup>2</sup>'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır.

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararınca işletmesi özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a (Antalya Serbest Bölge İşleticisi A.Ş.) verilmiştir.

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 4. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır.

Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasıdır. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir.

1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 880 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan yaklaşık 280'i Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar: Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır.

Sanayi sektörünün gayrisafi hasıla içindeki payı Türkiye genelinde %28 iken, Antalya'da %7 düzeyindedir. Antalya ili ulusal geliri içerisindeki sanayi payı sadece %4,3 gibi bir oranda kalmaktadır.

**Antalya Organize Sanayi Bölgesi (AOSB)**, 1976 yılında Bakanlar Kurulu'nun verdiği onayla yapımına başlanan ve Antalya'da turizm sektörünü destekleyecek sanayi yatırımlarının da bulunması gerekliliğinden kuruldu. Tarıma ve turizme uygun olmayan arazilerde sanayi oluşumu için, gerekli her türlü altyapının hazırlanması ve bakımı, çalışanlar için gerekli sosyal etkinlik alan ve tesislerinin düzenlenmesi, tüm dönemlerde, hizmette kalite ve devamlılığın sağlanması amacı taşır.

Antalya Organize Sanayi Bölgesi, bir yıl iki aylık bir sürenin ardından tamamlanıp 370 hektarlık bir alanda etkinlik göstermeye başlamıştır. Kurulduktan 6 yıl sonra kurulduğu arsa üzerinde bir hata tespit edilmiş ve etkinlik alanı 310 hektar daraltılarak 60 hektara indirilmiş, ama 1998 yılında bu sorun aşılmış ve yeniden 370 hektarlık bir alanda etkinliklerine devam etmiştir. 2005 yılında çevresindeki 294 hektarı da bünyesine katarak 664 hektarlık bir alan yayılmıştır.

Antalya - Burdur kara yolunun 26. kilometresinde bulunan Organize Sanayi Bölgesi 2 batıda ve 1 doğuda olmak üzere toplam üç giriş kapısına sahiptir. %84.86'lık bir doluluk oranına sahip Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nde 179 firmaya ait 208 adet alan tahsis edilmiştir.

Antalya ili sahip olduğu Antalya Ovası ile tarımsal potansiyel ve ekolojik uygunluk açısından Türkiye tarımında önemli bir yere sahiptir. Antalya topraklarının beşte birinde tarım yapılan bir bölgedir.

Antalya'da tarım yapılan yerleri kıyı kesimi ve kıyıdan uzak kesimler olarak ayırırsak kıyı kesiminde portakal, muz, avakado gibi tropikal bitkilerin yetiştirilebilmesinin yanında sera tarımına da uygundur. Ama kıyıdan uzak kesimlerde ise elma, armut, ayva gibi soğuğa dayanıklı meyve türleri yetiştirilebilir. En çok yetiştirilen tarım ürünlerinin başında domates, hıyar ve portakal gelir.

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Antalya ili yıllık 3.368.357 ton sebze üretimiyle Türkiye'deki üretimin %13,4'ünü; 1.011.917 ton meyve üretimiyle Türkiye'deki üretimin %6,06' sını karşılar. Diğer bitkisel kalemler göz önüne alındığında Antalya, Türkiye'nin yıllık tarım ihtiyacının %4,41'ini karşılar.

Kentin hızlı gelişmesine paralel bir süreç yaşayan tarım sektörü kendi yapısında da derin değişimlere uğramıştır. 1970 yılında nüfusun dörtte üçü tarımsal sektörlerden geçiniyorken 2000 yılında bu oran % 49' a düşmüştür.

Antalya şehrinde hayvancılık çok yaygın olmayan bir ekonomik faaliyettir. Merkeze bağlı köylerde daha çok küçükbaş hayvancılık yaygındır, çünkü arazi yapısı küçükbaş hayvancılığı için uygundur. Antalya'daki 509.335 küçükbaş hayvan ülkedeki hayvanların %1,7'sidir. Büyükbaş hayvancılık daha çok şehir merkezi dışındaki yüksek bölgelerde yapılmaktadır. Antalya'daki 120.016 büyükbaş hayvan Türkiye'deki hayvanların yüzde %1,1'dir. Antalya'daki kümes hayvancılığı hayvan sayısı olarak küçükbaş ve büyükbaş hayvancılıktan fazla olsa da Türkiye'deki kümes hayvancılığının %0,24'üne denk gelir.

Antalya'da arıcılık, gezginci arıcılık şeklinde yapılmaktadır. İldeki kovan sayısı Türkiye'nin %2,4'üne denk gelir. İpek böcekçiliği ise Antalya'nın ülke ekonomisine en çok katkıda bulunduğu hayvancılık kalemidir. Buna göre yıllık açılan 905 kutu, Türkiye üretiminin %16'sıdır.

Balıkçılık etkinlikleri Antalya'nın kıyı kenti olmasına rağmen Türkiye ortalamasının altındadır. Yıllık alabalık, çipura ve levrek üretiminin toplamı ülke üretiminin %1,36'sıdır. Bunun yanında 2005 yılındaki bir genelgeyle uygulanan Türkiye İç sularını Balıklandırma Projesi kapsamında kent merkezinin kuzeyindeki Kepez Su Ürünleri Üretim İstasyonu'nda ise balık çeşitlerinin artırılması yönünde çalışmalar yapılmaktadır.

Türk turizminde İstanbul ile birlikte en çok turist çeken Antalya'da yılın her döneminde turizm olanaklarının ve tesisler olsa da turizm bölgeleri yaz ayında daha yoğundur.

Antalya'da kültür turizmi başta olmak üzere deniz, spor, sağlık, kış, kongre, yayla, mağara, kamp ve inanç turizmi yapılabilen bu turizm seçenekleri için tesisler bulunmaktadır. 2017 yılı turizm istatistiklerine göre Antalya, dünyada en çok ziyaret edilen yirmi dokuzuncu şehir durumundadır. Antalya iline 2017 yılında 10.486.191 turist gelmiştir. 2015 yılının son aylarında Türkiye ile Rusya arasında yaşanan uçak krizi sonrası Rusya'nın Türkiye'ye karşı yaptırımlar uygulaması, tatil için Türkiye'yi tercih eden Rusya vatandaşlarının sayısında büyük bir düşüşe neden olmuş ve Türkiye'deki turizm etkinliklerini daraltmıştır.

Türkiye'de "*turizmin başkenti*" olarak nitelendirilen Antalya birbirinden farklı kategorilerde birçok otele ev sahipliği yapmaktadır. Şehirde özellikle 5 yıldızlı otellerin fazlalığı dikkat çekmektedir. 2017 verilerine göre, Antalya'da 405 adet 5 yıldızlı otel ve bu otellerde yaklaşık 352.000 adet yatak bulunuyor.

Side'de bulunan Apollon Tapınağı, Antalya'daki kültür turizmi noktalarından biridir.

Antalya'da kültür turizminin ağırlıklı olarak yapılacağı yerler Antalya'nın batıdaki Kaş'tan doğudaki Gazipaşa'ya kadar uzayan kıyı şeridinin çeşitli yerleridir. Bu bölgede onlarca antik kent, tarihi yapı, tarihi cami ve kiliseler bulunmaktadır. Antalya'da deniz turizmi de yine kıyı şeridi boyunca yapılmaktadır. Bu bölgede kıyı turizmiyle beraber deniz turları da yapılabilir. Deniz turizminin en bilinen noktaları Kleopatra, Konyaaltı ve Lara plajlarıdır.

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Spor turizmi bakımından Antalya popüler sporlara ev sahipliği yapan bir ildir. Başta futbol, tenis ve golf olmak üzere her yıl yüzlerce sporcu ve takım Antalya'yı tercih etmektedir. Antalya, bu sporların tesislerine sahip olduğu gibi sporculara ve yetkililerine verilen seminerlere de ev sahipliği yapmaktadır.

Antalya, 2009-2010 döneminde judo, halter, eskrim, voleybol, badminton ve benzeri pek çok alanda 39'u uluslararası, 66'sı ulusal, 27'si millî takım kampı ve 45'i kurs ve seminer olmak üzere toplam 177 etkinliğe ev sahipliği yapmıştır. Ayrıca Antalya 2003-2008 yılları arasında Dünya Ralli Şampiyonası'na ev sahipliği yapmıştır.

Antalya yaz turizmiyle öne çıksa da kış turizminde de ülkenin önde gelen illerindendir. Antalya'daki Saklıkent Kayak Merkezi ve Alanya'daki Akdağ Kış Sporları Turizm Merkezi Antalya'yı kış turizminde önde tutan tesislerdir.

Kongre turizmi bakımından Antalya ulaşımın kolaylığı ve ulaşım imkânlarının çeşitliliği pek çok turizm ve dinlenme imkânı sunması ve toplamda 106.000 koltuğu aşan bir kapasitesi ile dünyanın her tarafından gelecek konuklar için önemli toplantıların yapılabileceği olanağa da sahiptir.

2016 yılında Antalya'da düzenlenen olan Çiçek ve Çocuk temalı Expo 2016 Antalya organizasyonu kent, fuar turizmiyle de tanışmıştır.

Dar bir alanda hem denize hem de büyük yükseklikteki dağlara sahip olan Antalya'da yayla turizmi de Finike'den başlayarak Alanya'ya kadar uzanan coğrafyanın yüksek yerlerinde yapılabilmektedir. Ayrıca Torosların eteğinde kurulan Antalya'nın dağları ana iskelet bakımından genellikle kireç taşlarından (kalkerlerden) oluşmuştur. İldeki mağaraların büyük çoğunluğu da bu kireç taşı formasyonları içinde gelişmiştir. Antalya'da yaklaşık 500 kadar mağara tespit edilmiştir. Antalya da mağara turizmi de yapılabilmektedir. Antalya'da turizme açılan 3, turizme açılmayı bekleyen ya da yerel olanaklarla açılmış olan 28 tane mağara vardır.

Antalya'da inanç turizmi gelişme gösteren bir turizm koludur. Antalya'da özellikle Selçuklu döneminden pek çok cami vardır. Bunlardan Murat Paşa Camii ve Yivli Minare Camii en çok bilinen camilerdir. Antalya'nın batısındaki Demre'de Noel Baba Kilisesi; doğudaki Alanya'daysa 1400 yıllık Aya Yorgi Kilisesi bulunmaktadır. Bunun dışında Serik'e bağlı turizm merkezi Belek, Serik'te 2004'te özel bir girişimle Dinler Bahçesi isimli ibadethane açılmıştır. Kudüs'ten sonra üç dinin buluştuğu ikinci nokta olan bu bahçede üç semavi dinin (Hristiyanlık, İslam ve Musevilik) ibadethaneleri yan yana mevcuttur.

## **Muratpaşa İlçesi**

64 mahallesi vardır. İlçe sınırları içinde belde, köy, oba, mezra gibi yerleşim yerleri yoktur. İlçe kuzeyde Kepez, doğuda Aksu ve batıda ise Konyaaltı ilçelerine komşudur. Muratpaşa 1993 yılında Kepez ve Konyaaltı ile birlikte Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir belde belediyesi olarak kurulmuş, 2008 yılında ise ilçe statüsü almıştır. İlçe 30-31 derece boylamlar ve 36-37 derece enlemler arasında yer almakta olup ilçede toplam olarak 20 km sahil kıyı şeridi bulunmaktadır.

İlçede özel tiyatroların dışında Antalya Devlet Tiyatrosu'nun ve Antalya Belediye Tiyatrosu'nun sahneleri bulunmaktadır. Ayrıca Antalya Devlet Opera ve Balesi de Muratpaşa'dadır. Kaleiçi'ndeki Suna-İnan Kıraç Akdeniz Medeniyetleri Müzesi, Yat Limanı'ndaki Antalya BŞB Oyuncak Müzesi, Bakırcılar Çarşısı'nda yer alan Antalya Soba Müzesi, Konyaaltı Caddesi'ndeki Antalya Arkeoloji ve Etnografya Müzesi, Işıklar

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

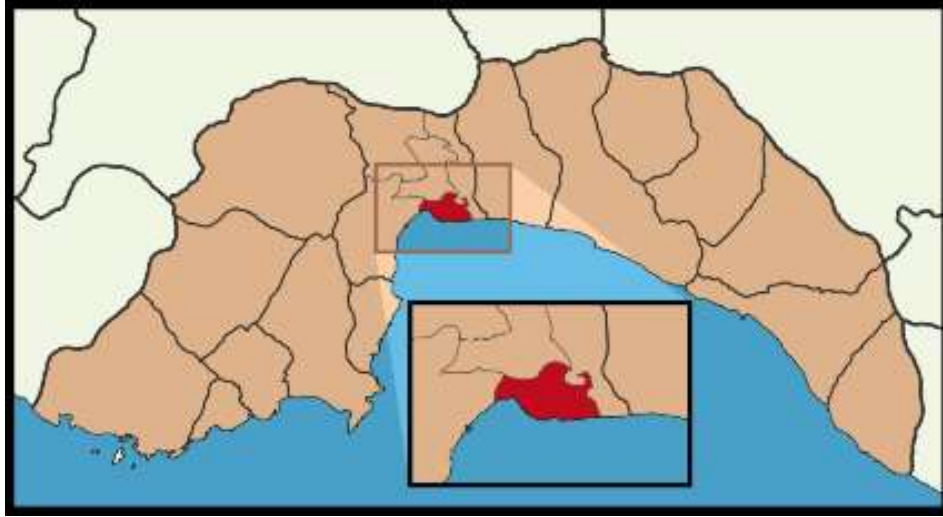
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Caddesi'ndeki Atatürk Müzesi ve Evi yine ilçe sınırları içerisinde. Bunların yanında ilçede bulunan birçok sergi ve sinema salonu Antalya'nın kültürel yaşamının önemli bir parçasıdır.

Muratpaşa'da birçok yeni ya da nadir eserin bulunabileceği çok sayıda sahaf ve kitapçı bulunmaktadır. Bunların geneli Elmalı ve Kışla Mahalleleri içerisinde 25., 23., 17. ve 46. sokaklarda toplanmış durumdadır.

Antalya Oyuncak Müzesi, Hadrian Kapısı, Sandland (Antalya Kum Heykel Müzesi), Hıdırlık Kulesi ve Düden Şelaleleri, ilçedeki turistik mekânlar arasındadır.

İlçe sınırları içerisinde işleyen iki adet tramvay hattı bulunmaktadır. Bunlardan biri batı - doğu istikametinde sırayla Müze-Barbaros-Meslek Lisesi-Selekler-Kalekapısı-Üçkapılar-Belediye-Işıklar-Zerdalilik duraklarından oluşurken diğeri ise güneydoğu-kuzeybatı istikametinde sırayla Meydan-Burhanettin Onat-Doğu Garajı-İsmetpaşa-Muratpaşa-Şarmpol-Sigorta-Emniyet-Çallı-Dokuma-Pil Fabrikası-Otogar-Vakıf Çiftliği-Ferrokrom-Kepezaltı-Fatih duraklarından oluşmaktadır. Bu duraklardan Dokuma durağı ve sonrası Kepez ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Antalya'nın ilk kent yerleşimi olan, bugün Kaleiçi olarak adlandırılan semt yine ilçe sınırları içerisinde. İlçede birçok önemli tarihsel eser bulunmaktadır. Bir kısmı restore edilmiş olan Kaleiçi evleri ve Balbey Mahallesi evleri Antalyalıların "Üç Kapılar" olarak adlandırdıkları Roma İmparatoru Hadrianus'un 130 yılında Antalya'ya gelmesi şerefine inşa edilen Hadrianus Kapısı, XIII. yüzyıldan bu yana Antalya'nın sembolü olmuş Yivli Minare, Osmanlı İmparatorluğu döneminde 1570 yılında inşa edilmiş Murat Paşa Camii, Kaleiçi'nde bulunan 1250 yılıyla tarihlenen Selçuklu mimari üslubunun güzel bir örneği olan Karatay Medresesi bunlardan sadece birkaç tanesidir. Bunun yanında ilçenin farklı noktalarında çeşitli sanatçılar tarafından yapılmış olan birçok heykel çalışması dikkat çekmektedir.

### 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



Değerleme konusu taşınmaz;

- Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahlılpazarı Mahallesi'nde 12576 ada 3 parsel numaralı ana taşınmaz üzerinde Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Antalya Şubesi binası yer almaktadır. Ayrıca taşınmaz üzerinde Asya Uzman Akademi eğitim kurumu ve Bankanın emekliler lokali mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul (12576 ada 3 parsel) 399,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup Şarampol Caddesine (Kapalı Yol) cephelidir.
- Caddeye 15,12 metre cephesi vardır.
- Antalya Havalimanı'na mesafesi yaklaşık 16 km dir.
- Antalya Liman İşletmelerine yaklaşık 25 km. dir.
- Taşınmazın UAVT Kodu 1355815133 dür.

Değerlemeye konu taşınmaz bölgede kapalı yol olarak bilinen ve sadece yaya trafiğine açık olan Şarampol Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Söz konusu cadde oldukça yoğun bir yaya trafiğine sahip olup ticari rantı yüksektir. Cadde üzerinde ticari binalar yer almaktadır. Eski yapıların olduğu bölgede yapı doygunluğu mevcut olup yeni yapılaşma oranı oldukça düşük seviyededir. Bölgede su, kanalizasyon, doğalgaz, elektrik altyapısı tamamlanmış durumdadır. Taşınmazın yaklaşık 400 metre doğusunda Mark Antalya AVM yer almaktadır.

### 3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahlılpazarı Mahallesi, 12576 ada 3 parsel üzerinde konumlu "ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI" nitelikli gayrimenkuldür.

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

|                          |   |                                                                     |
|--------------------------|---|---------------------------------------------------------------------|
| İli                      | : | Antalya                                                             |
| İlçesi                   | : | Muratpaşa                                                           |
| Bucağı                   | : | -                                                                   |
| Mahallesi                | : | Tahıl pazarı                                                        |
| Köyü                     | : | -                                                                   |
| Sokağı                   | : | -                                                                   |
| Mevkii                   | : | Şarampol                                                            |
| Pafta No.                | : | -                                                                   |
| Ada No.                  | : | 12576                                                               |
| Parsel No.               | : | 3                                                                   |
| Yüzölçümü                | : | 399,00 m <sup>2</sup>                                               |
| Hisse                    | : | 1/1                                                                 |
| Ana Gayrimenkul Niteliği | : | ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI             |
| Bağımsız Bölüm Niteliği  | : | -                                                                   |
| Bağımsız Bölüm No        | : | -                                                                   |
| Arsa Payı                | : | 1/1                                                                 |
| Malik                    | : | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1 Tam Hisse) |
| Tarihi                   | : | 13.07.2020                                                          |
| Cilt                     | : | 7                                                                   |
| Sayfa                    | : | 605                                                                 |
| Yevmiye No               | : | 27446                                                               |
| Zemin Tipi               | : | Ana Taşınmaz                                                        |
| Taşınmaz Kimlik No       | : | 16920889                                                            |

### 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Antalya Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından, çap belgesinden ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv kayıtlarında 12576 ada 3 parselin eski ada parsel numarasının 334 ada 20 parsel olduğu ve bazı resmi belgelerinin bu eski ada parsel numarası ile kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv kayıtlarında 07.02.1991 tarih 04/09 sayılı ilk inşaat ruhsatı (Bu belge yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6 olmak üzere toplam 7 katta 2.782 m2 banka için verilmiştir.) ve 11.02.1992 tarih 10/02 sayılı yapı kullanma izin belgesi (Bu belge yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6 olmak üzere toplam 7 katta 2.782 m2 banka için verilmiştir.) incelenmiştir. Ayrıca ilk ruhsata esas 07.02.1991 tarih 04/09 sayılı ruhsata esas onaylı mimari projesi de incelenmiştir. Dosyasında herhangi bir olumsuz belge ve bilginin olmadığı görülmüştür.

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

04.12.2020 tarih, M2907E54A205F numaralı C sınıfı Enerji Kimlik Belgesi <https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb> adresinden teyit edilmiştir.

### **3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu**

Mahallinde yapılan incelemelerde binanın alanlar ve kat adedi olarak Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv kayıtlarında mevcut 07.02.1991 tarih 04/09 sayılı ruhsata esas onaylı mimari projesi ile brüt alan bazında uygun olduğu fakat iç mekanlarda kullanıma yönelik fonksiyonel tadilatlar yapıldığı görülmüştür. Kullanıma yönelik yapılan bu tadilatların brüt alanı değiştirmedikleri görülmüştür. Tadilatlar haricinde taşınmaz mimari projesi ile uygundur. İlgili belediye arşiv kayıtlarında olumsuz herhangi bir belge bulunmamaktadır. Yapılan fonksiyonel değişiklikler basit tadilat ile projesine uygun hale getirilebilecek nitelikte olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

### **3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)**

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde 12576 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı bulunan taşınmazda yapı kullanma izin belgesi alınmış ve ana gayrimenkul vasfında “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” olarak cins değişikliği yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetindedir.

#### Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri:

Son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım satım olmamıştır.

Taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Ticari Şirketlerin Ayni Sermaye Konulması ile 13.07.2020 tarih 27446 yevmiyeli olarak maliki, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olmuştur.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye istinaden son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik yapılmadığı beyan edilmiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın devredilmesinde herhangi bir sınırlayıcı etken bulunmamaktadır.

### **3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki**

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 25.09.2023 tarihinde malik tarafından Tapu Kadastro Bilgi Sistemi olan web tapu sistemi üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur.

Gayrimenkulün tapu kayıtları üzerinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

### 3.6.1 Gayrimenkulün Devrine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı

Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Antalya Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından, çap belgesinden ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 12.10.2023 tarihinde alınan imar durum bilgilerine ve dosyasında mevcut imar çapına göre 12576 ada 3 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ticaret alanı, bitişik nizam, 7 kat olarak yapılaşma koşullarına sahip olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi verilmiştir.

#### 3.7. 1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Muratpaşa Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre; taşınmaz için herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı vb. evrak bulunmamaktadır.

### 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmaz hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

Taşınmaz tüm yasal izinlerini almış ve inşaatı tamamlanmıştır. Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmede söz konusu binaya ait yapı kullanma izin belgesinin alındığı bilgisi edinilmiş olup belgesi resimler bölümündedir.

### 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerlemeye konu taşınmaz Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edildiğinden Yapı Denetime tabi olmamıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

**3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerleme konusu taşınmaz “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır. İleriden farklı bir fonksiyonda kullanılması durumunda değerde değişiklik yaşanabileceği düşünülmektedir. Raporda yapının belirtilen alanları ve fiziksel özellikleri onaylı mimari projeye istinaden belirtilmiş, değer takdiri de bu esaslar çerçevesinde yapılmıştır.

**3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama**

Gayrimenkule ilişkin yapılmış her hangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**FORM**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Alanın büyük bir bölümünde zemin katlar ticaret olarak kullanılmakta, üst katlarda da ticaret kullanımı yaygın olarak ofis amaçlı kullanılmaktadır. Ancak yine de Konut-ticaret kullanım dengesinin farklı bölgelere göre değiştiği gözlenmektedir. Konut kullanımlarının alanın yaklaşık 1,5 veya 2 km kuzeyinde yoğunlaştığı görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde farklı kurumlara ait banka şubeleri, ticari binalar ve tekil işyerleri yer almaktadır. Ticari faaliyetlerin oldukça iyi olduğu Şarampol Caddesi (Kapalı Yol) kent merkezinde tercih edilen bir konumdur.

#### **4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

##### **Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler**

Dünya Sağlık Örgütü'nün 12 Mart 2020 tarihinde ilan ettiği Covid-19 salgını "küresel sağlık acil durumu" tanımlamasından Mayıs 2023 itibarıyla çıkarmasıyla birlikte dünya ekonomisinde ağır tahribat oluşturan salgın ve gecikmeli etkileri "küresel tehdit" özelliğini yitirmiştir. Diğer yandan 2022 yılı Şubat ayında başlayan Rusya-Ukrayna savaşı ise, yol açtığı kayıplar ve göç sorunlarının yanı sıra gıda ve enerji fiyatları kanalıyla ciddi hasarlar verdiği küresel ekonomi üzerinde tehdit olmaya devam etmektedir. Söz konusu durum, küresel ekonomi üzerindeki riskler arasında jeopolitik sorunları ön plana çıkarmaktadır. Bununla birlikte, salgın ve savaşa rağmen alınan önlemler ve teşviklerle birlikte makro ihtiyati politikalar küresel ekonominin beklenenden daha kısa sürede toparlanmasında etkili olmuştur. Tedarik zincirlerindeki aksaklıklar büyük ölçüde iyileşmiş, navlun maliyetleri ile tedarik süreleri salgın öncesi dönemlere oldukça yakınsamıştır. Türkiye öncülüğünde uygulamaya konulan Karadeniz Tahıl Koridoru diplomasisi gibi jeopolitik tansiyonu düşürmeyi ve az gelişmiş ülkelere gıda sevkiyatını amaçlayan uluslararası girişimler ise olumlu sonuçlar vermiştir.

Jeopolitik gerilimlerin ve ticarete korumacılık eğilimlerinin sürmesi uluslararası ekonomik ilişkilerin karmaşılaşmasını beraberinde getirmekte, küresel ekonomi çok kutuplu bir düzene doğru evrilmektedir. Ülkeler ve bölgelerarası yeni ticareti ve siyasi iş birlikleri ortaya çıkmakta, dost ve müttefik ülkelerden tedarik (friend-shoring) ve yakın ülkelere tedarik (near-shoring) yaklaşımları daha fazla benimsenmektedir.

Son dönemde küresel ölçekte en önemli ekonomik sorun olarak öne çıkan enflasyon, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere enerji başta olmak üzere emtia fiyatları nedeniyle düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte hala yüksek seviyelerini korumaktadır. Çekirdek göstergelerdeki katılık küresel enflasyonda düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız kesebileceğine işaret etmektedir. Bu dönemde küresel düzeyde enflasyonla mücadelede ülkeler arası ayrışmalar izlenmekte, özellikle gelişmiş ülkelerin, politika faizlerinde sert artış kararlarıyla enflasyonu dizginlemeye çalıştıkları gözlenmektedir. Dirençli hale gelen enflasyona eşlik eden finansal koşulların sıkılaşmasıyla, başta ABD olmak üzere gelişmiş ekonomilerde bankacılık sektörü zorluklar yaşamıştır. Gelişmiş ekonomilerdeki yüksek faiz oranları ve kredi koşullarının

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

sıkışması, artan finansal kısıtlamalar, yüksek borç yüküne sahip hane halkları ve ülkeler için daha yüksek borçlanma maliyetleri doğurmuştur.

Finansal koşullardaki sıkışmaya ve kronikleşen sorunlara rağmen, 2023 yılının ilk yarısında küresel iktisadi faaliyet ılımlı görünümünü korumuştur. Bu dönemde özellikle gelişmiş ülkelerdeki hizmetler sektöründeki olumlu ayrışma dikkat çekmiştir. Bu gelişmede, sosyal hareketliliğin salgın öncesine dönmesiyle hizmet sektörlerinde görülen iyileşmeler belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, para politikalarının imalat sanayii üzerindeki sınırlayıcı etkileri gelişmiş ülkelerde daha belirgin olarak gözlenmeye başlanmıştır. Bu ülkelerde İmalat Sanayii Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) yılın ikinci yarısında kayda değer bir düşüşle salgın sonrası en düşük düzeyine gerilemiştir. Özellikle gelişmiş ekonomilerde gözlenen tüketimdeki azalış, zorlaşan finansal koşullar, düşük verimlilik artışları, azalan yatırımlar ve yavaşlayan kapasite kullanımı küresel aktivitede zayıf bir görünüme işaret etmektedir.

Bu gelişmelere paralel olarak, 2021 yılında yüzde 6,3 büyüyen dünya ekonomisinin 2022 yılında yüzde 3,5 oranında büyümesi, 2023 yılında ise ivme kaybının sürmesiyle Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre yüzde 3,0 oranında büyümesi beklenmektedir. 2023 yılında beklenen ekonomik zayıflama gelişmiş ekonomiler kaynaklı olarak öngörülmekte, küresel büyümeyi özellikle Avro Bölgesi ve ABD ekonomilerinin aşağıya çekeceği tahmin edilmektedir. Söz konusu yılda Türkiye'nin başlıca ticaret ortaklarından biri olan Avro Bölgesi'nin yüzde 0,9 oranında büyümesi beklenirken bölgenin lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın yüzde 0,3 oranında daralması, aynı dönemde ABD'nin ise yüzde 1,8 oranında büyümesi beklenmektedir.

2023 yılı ekonomik performansı gelişmekte olan ülkeler açısından daha olumlu bir çerçeve çizmektedir. IMF'ye göre söz konusu ülke grubunun 2022 yılı büyümesi ve 2023 yılı büyüme beklentisi yüzde 4,0 ile istikrarlı bir görünüm arz etmektedir. Çin ve Hindistan'ın yüzde 5,2 ve yüzde 6,1 büyüme oranlarıyla bu grupta öncü olacakları, diğer gelişmekte olan ülkelerin küresel büyümenin altında performans gösterecekleri tahmin edilmektedir. Öte yandan, Çin ekonomisinde son dönemde yaşanan gelişmeler büyümenin sınırlanacağına işaret etmektedir. Rusya-Ukrayna savaşının da gelişmekte olan Avrupa ekonomilerinin büyümesi üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi beklenmektedir.

Enflasyondaki katılığın da beslediği yavaşlama işaretlerinin sadece imalat sanayii ile sınırlı kalmayacağı ve yılın kalan döneminde hizmetler sektörüne de yansyabileceği değerlendirilmektedir. Önümüzdeki dönemde, jeopolitik sorunlar, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar, küresel tedarik zincirlerindeki gelişmeler, mal ve hizmet ticaretinde ürün ve pazar çeşitlenmesi ve finansal sıkışmaya yönelik kararların boyutu ve süresi ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

2023 yılında küresel ekonomik aktivitedeki yavaşlamaya paralel olarak dünya ticaret hacminde, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde daha belirgin olmak üzere ivme kaybı öngörülmektedir. Bu dönemde zayıflayan toplam talebin ve talep kompozisyonunun yurt içi mallara doğru yönelmesiyle küresel ticaretin hız kesmesi beklenmektedir. 2023 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 2,0, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,3, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 1,5 oranında artış kaydederek küresel büyümenin altında kalması öngörülmektedir. 2024 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının yüzde 3,7 ile küresel hasıla artışını geçmesi beklenmektedir.

2022 yılında başlayan savaşın ardından Rusya'ya karşı birçok alanda uygulanan yaptırımlar, başta enerji fiyatları olmak üzere gıda ve tarımsal emtia fiyatlarında dalgalanmalara sebep olarak emtia fiyatlarını tarihi yüksek seviyelere çıkarmıştır. 2023 yılına gelindiğine ise tahıl diplomasisi, Avrupa'da gaz stoklarının artması ve Çin'de beklentinin altında kalan zayıf talebin

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ardından, gıda fiyatlarındaki yüksek seviyeler devam etse de enerji ve gıda fiyatları 2022 yılında ulaştığı yüksek seviyelerden önemli ölçüde gerilemiş olup hala küresel düzeyde risk teşkil etmektedir. Tüm bu gelişmelere ek olarak tedarik zincirlerinin normalleşmesiyle birlikte, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm çoğu ülkede manşet enflasyonun hızlı bir şekilde düşmesine katkıda bulunmuştur.

Sıkılaşan finansal koşullar fiyat artışlarının gerilemesine bir miktar katkı sağlamış olmakla birlikte küresel enflasyon halen dirençli bir görünüm arz etmektedir. Son dönemde tahıl koridoru anlaşmasının yenilenmesindeki belirsizlikler ve enerji arz ve talebindeki gelişmeler, gıda ve enerji fiyatları üzerinde baskı oluşturmaktadır. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun daha da gerilemesine engel olmaktadır. Gelişmiş ekonomilerde şirket karlılıkları yüksek seviyede olup işgücü piyasalarının sıkı olması ise ücret artışlarının yüksek olmasına katkı sağlamaktadır. Bu durum karşısında merkez bankaları çoğunlukla yüksek faiz seviyesini korurken, başta Çin olmak üzere bazı gelişmekte olan ülkelerde daha gevşek para politikaları tercih edilmektedir. Bu gelişmeler ışığında küresel enflasyon tahminleri ılımlı bir biçimde aşağı yönlü revize edilmiştir. IMF tarafından 2023 yılında, enflasyonun gelişmiş ekonomilerde yüzde 4,7 ve yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 8,3, küresel enflasyonun ise bir önceki tahmine göre 0,2 puan aşağıda yüzde 6,8 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun dünya genelinde 2024 yılında ortalama yüzde 5,2 olması beklenmektedir.

Küresel düzeyde dirençli hale gelen enflasyon, alım gücünün düşmesine ve hane halklarının yaşam standartlarının gerilemesine yol açmaktadır. Enflasyonla mücadele kapsamında sıkı para politikası uygulamalarının devam etmesi halinde ise bu uygulamanın yatırım ve üretimde azalışa yol açarak dünya ekonomisinde kırılma riskleri beslemesi muhtemeldir. Bu dönemde, özel politika gerektiren kesimlere yönelik muhtemel mali desteklerin yanı sıra merkez bankaları tarafından geliştirilen yeni destekleyici araç ve uygulamalara ilave olarak iyi tasarlanmış makroihtiyati politikaların küresel düzeyde sorunların hafiflemesine yardımcı olabileceği değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, dünya genelinde tüm ülkeler için standart bir ekonomi politikası yaklaşımının izlenemeyeceği, ülkelerin farklılaşan iktisadi görünüme bağlı olarak ihtiyaç ve önceliklerinin değişebileceği değerlendirilmektedir.

Birçok gelişmiş ülkede merkez bankası politikaları ayrılmakla birlikte küresel parasal sıkılaşma eğiliminin bir süre daha korunacak olmasının, gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinde ve küresel ekonomik aktivede dalgalanmalara neden olabileceği düşünülmektedir. Küresel borçluluk düzeyinin yüksek olduğu bir dönemde uzun bir zaman dilimine yayılan parasal sıkılaşma döngüsünün muhtemel etkileri, hem gelişmiş ekonomilerde hem de görece zayıf bilançoya sahip gelişmekte olan ülkelerde yakından takip edilmektedir.

2023'ün ilk yarısındaki olumlu gelişmelere rağmen, para birimi değer kaybeden ülkelerde kur geçişkenliğinin ithalat fiyatları üzerinde oluşturacağı baskı, Rusya-Ukrayna savaşı ile tahıl koridorundaki belirsizliğin gıda, enerji ve gübre fiyatlarında yol açabileceği dalgalanma ve tarımsal üretim üzerinde iklim değişikliği kaynaklı gelişmeler gibi riskler küresel enflasyon beklentilerinde bozulmaya neden olabilecektir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

## Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

**1-BÜYÜME:** 2022 yılında Türkiye ekonomisi küresel olumsuz gelişmelerin yol açtığı şoklara karşı dayanıklılığını ispat etmiş ve yüzde 5,5 oranında büyüme kaydederek OVP (2023-2025) tahmini olan yüzde 5'i aşmış son 13 yıl boyunca kesintisiz büyümeyi başarmıştır. Diğer taraftan, Rusya-Ukrayna savaşıyla tedarik zincirlerinde ortaya çıkan aksaklıkların yanı sıra küresel enerji ve gıda fiyatlarında yaşanan artışlar beklentilerde bozulmaya yol açmış, ayrıca cari açık ve enflasyon üzerinden ülke ekonomisini olumsuz etkilemiştir. Bununla birlikte, salgın sonrası dönemde Türkiye'nin, alternatif üretim ve tedarik merkezlerinden biri olarak öneminin artmasıyla ve çok taraflı yürütülen etkili diplomasiyle savaşın Türkiye ekonomisi üzerindeki etkileri hafifletilmiştir. Ayrıca, büyümeyi destekleyici politika ve tedbirlerin etkisiyle iktisadi faaliyet canlılığını sürdürmüş ve Türkiye, 2022 yılında yüzde 5,5'lik büyüme hızı ile OECD ülkeleri ortalaması olan yüzde 2,9'un oldukça üzerinde bir büyüme oranına ulaşarak üye ülkelerden olumlu ayrılmıştır.

2022 yılı için milli gelir üretim yönüyle değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sektöründe sırasıyla yüzde 8,1 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışları öne çıkmıştır. Özellikle ticaret, ulaştırma ve konaklama ile finans ve sigorta faaliyetleri sektörlerindeki katma değer artışları güçlü büyümede önemli rol oynamıştır. Öte yandan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 1,3 oranında büyüme kaydederek görece daha zayıf bir performans ortaya koymuştur.

Türkiye ekonomisi, 2022 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 7,7 oranında hem sanayi hem de hizmetler sektörü öncülüğünde güçlü bir büyüme oranı kaydederek savaşın yol açtığı olumsuz koşullara rağmen oldukça başarılı bir görünüm sergilemiştir. Sanayi sektörü katma değer artışı yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,8 oranında gerçekleşmiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü ise salgın sonrası artış eğilimini koruyarak bahse konu dönemde yüzde 10,2 oranında önemli düzeyde büyüme kaydetmiştir. Yılın ilk yarısında ticaret, ulaştırma ve konaklama ile finans ve sigorta faaliyetleri katma değeri sırasıyla yüzde 17,5 ve yüzde 25,2 oranında artış kaydederken yine aynı sektörler büyümeye yüzde 4,0 ve yüzde 1,2 puan katkı sağlamıştır.

2022 yılının ikinci yarısında ise, jeopolitik risklerin yarattığı belirsizlikler ve gelişmiş ülke merkez bankalarının uyguladığı sıkı para politikalarının etkisiyle iktisadi faaliyet daha zayıf bir görünüm arz etmiştir. Bu dönemde Türkiye ekonomisi, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 3,7 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü yüzde 6,4 oranında büyürken sanayi sektörü ise yüzde 2,9 oranında daralma kaydetmiştir. Türkiye'nin başlıca ticaret ortaklarının bulunduğu Avrupa'da ekonomik aktivitenin hız kesmesiyle birlikte imalat sanayiinde faaliyet yavaşlamış, özellikle dış talebin azalmasıyla ihracat yoğun sektörlerde kapasite kullanım oranlarında düşüş gözlenmiştir. Bu doğrultuda, yılın ikinci yarısında hizmetler sektörü milli gelire yüzde 3,9 puan katkı verip büyümenin sürükleyicisi olurken sanayi sektörü negatif katkıda bulunarak büyümeyi sınırlamıştır. Aynı dönemde, tarım sektörünün iktisadi büyümeye katkısı sınırlı kalmıştır.

2023 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 3,9 oranında gerçekleşerek büyüme ivmesinin sürdüğüne işaret etmiştir. Şubat ayında meydana gelen deprem felaketine rağmen, milli gelir artışının devam ettiği ve depremin GSYH üzerindeki olumsuz etkisinin sınırlı düzeyde kaldığı gözlenmiştir. İktisadi faaliyet kollarına göre büyüme verisi incelendiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörünün hafif ivme kaybetmekle beraber yüzde 5 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam ettiği görülmüştür. Bununla birlikte, zayıf dış talebin etkisiyle sanayi sektörü bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

oranında daralma kaydederek büyümeyi sınırlayan unsurlardan biri olmuştur. Tarım sektörü ise bu dönemde yüzde 1,4 oranında azalarak diğer sektörlerden olumsuz ayrılmıştır.

2023 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 3,8 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi sektörü katma değeri yüzde 2,6 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,5 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler sektörü katma değeri yüzde 3,9 oranında artarak büyümeye 2,5 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylece, 2023 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,9 oranında gerçekleşmiştir.

Harcamalar yönünden değerlendirildiğinde, 2022 yılının ilk yarısında, özel tüketim ve kamu tüketimi sırasıyla, bir önceki yılın aynı dönemine göre, yüzde 20,6 ve yüzde 3,0 oranlarında büyürken büyümeye katkıları ise sırasıyla 12,5 puan ve 0,4 puan olmuştur. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları, makine ve teçhizat yatırımları öncülüğünde, yüzde 3,3 oranında artmış ve büyümeye 0,9 puan katkı yapmıştır. Yılın ilk yarısında net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı ise 3,3 puan olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılının ikinci yarısında ise ilk yarıya benzer bir şekilde özel tüketim büyümeye güçlü katkı vermeye devam ederek, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 17,5 oranında artmıştır. Böylece, özel tüketimin büyümeye katkısı 11,0 puan olmuştur. Kamu tüketimi ilgili yılın ikinci yarısında yüzde 5,3 oranında artarak ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları 2022 yılının ikinci yarısında, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,6 oranında gerilemiştir. Bu gelişmede söz konusu dönemde inşaat sektörünün yüzde 10,5 oranında daralması etkili olmuştur.

2023 yılının ilk yarısında yurtiçi nihai talep, özel tüketim öncülüğünde büyümenin sürükleyicisi olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerindeki bozulmanın da etkisiyle öne çekilen tüketimin sonucu olarak özel tüketim harcamaları yüzde 16,4 oranı ile kuvvetli bir artış kaydetmiştir. Bu doğrultuda, özel tüketimin 2023 yılı ilk yarısında büyümeye katkısı 11,2 puan olmuştur. Aynı dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 4,4 oranında yükselirken makine-teçhizat yatırımlarındaki artış yüzde 6,9 olarak kaydedilmiştir. Potansiyel büyümenin sürükleyicilerinden olan makine-teçhizat yatırım harcamaları 2023 yılının ikinci çeyreğinde yükselmeye devam etmiş, on beş çeyrek boyunca kesintisiz artış göstererek istikrarlı bir görünüm sergilemiştir. Böylece, sürdürülebilir büyümeyi sağlayıcı bu temel bileşenin milli gelirdeki payı yüksek seviyelerini korumuştur. Diğer taraftan, kuvvetli iç taleple birlikte artan ithalatın etkisiyle net mal ve hizmet ihracatı büyümeye, 2023 yılının ilk yarısında daraltıcı yönde 4,9 puan katkı yapmıştır.

2023 yılının ikinci yarısına ilişkin öncü göstergeler dikkate alındığında, geniş bir coğrafi alanı etkileyen Kahramanmaraş ve Hatay depremlerinin iktisadi faaliyet üzerindeki daraltıcı etkisinin büyük ölçüde telafi edildiği görülmektedir. 2023 yılının ikinci yarısında yurtiçi talebi dengeleyici ve ihracatı artırıcı tedbirlerin ve turizmdeki canlı görünümün sürmesinin de etkisiyle Türkiye ekonomisinin yıl genelinde OVP (2023-2025) hedefine yakınsayarak yüzde 4,4 oranında büyümesi beklenmektedir.

**2-İSTİHDAM:** 2022 yılı hem işgücüne katılımın hem istihdam artışlarının güçlü gerçekleştiği bir yıl olmuştur. Yıl genelinde 1 milyon 955 bin istihdam artışı kaydedilmiştir. Tarım sektörü hariç tüm sektörlerde istihdam artışı yaşanmış olup sanayi sektöründe 520 bin ve hizmetler (inşaat dâhil) sektöründe 1 milyon 519 bin istihdam artışı gerçekleşmiştir. Son dönemde istihdamın sektörel kompozisyonunda da olumlu gelişmeler yaşanmış olup 2022 yılı itibarıyla sanayi sektörü istihdamının payı yüzde 21,7 düzeyiyle Küresel Finansal Krizden beri en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2022 yılında işgücünde 1 milyon 618 bin net artış yaşanmış ve söz konusu artışın yüzde 56,4'ü kadın işgücündeki artıştan kaynaklanmıştır. Bu gelişmeler çerçevesinde toplam istihdam oranında ve kadın işgücüne katılım oranında serinin güncellendiği 2005

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

yılından itibaren en yüksek seviyelere ulaşılmıştır. İktisadi faaliyetteki güçlü performansın etkisiyle işsizlik oranı bir önceki yıla göre 1,6 puan azalarak yüzde 10,4 seviyesinde gerçekleşmiş ve yüzde 10,8 olan OVP (2023-2025) hedefinden daha iyi bir seviyede gerçekleşmiştir.

2022 yılında istihdamda ve işgücüne katılımda görülen artış eğilimi 2023 yılının ilk yarısında da devam etmiştir. Yılın ilk altı ayında, emekliliğe hak kazanma koşullarına yönelik düzenlemelerin ve depremin olumsuz etkilerine rağmen net 220 bin istihdam artışı sağlanmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım ve istihdam oranı sırasıyla yüzde 53,4 ve yüzde 48,2 seviyelerinde gerçekleşirken, işsizlik oranı yüzde 9,7 olmuştur. 2023 yılı genelinde istihdam artışının işgücüne katılım ve nüfus artışı etkilerine baskın gelmesi sonucu işsizlik oranının yüzde 10,1 düzeyine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

**3-FİYAT İSTİKRARI:** 2022 yılında dünya genelinde gerek manşet gerekse çekirdek göstergelerde hız kazanan enflasyon, özellikle gelişmiş ülkeler için tarihi yüksek seviyelere ulaşmıştır. Bu nedenle küresel ölçekte merkez bankaları tarafından parasal sıkılaştırma adımları atılmış, ancak bu adımların sonuçları çekirdek göstergelere beklenen düzeyde yansımamıştır. Rusya-Ukrayna savaşına bağlı olarak tedarik zincirlerindeki aksaklıklarla birlikte hızlı bir şekilde artan enerji ve gıda fiyatları, 2022 yılı boyunca küresel enflasyonist dalganın yaşanmasında öne çıkan unsurlar olmuştur. Ayrıca, küresel gıda güvenliğindeki belirsizlikler ve artan ticaret yasaklarıyla, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, salgın sonrası arz-talep uyumsuzluklarının devam etmesi ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyeler uluslararası ölçekte enflasyonun yükselmesine neden olan diğer unsurlar olmuştur.

Söz konusu gelişmelerin etkilerinin hissedildiği Türkiye’de 2022 yılı Ekim ayında tüketici enflasyonu, başta kur gelişmeleri olmak üzere küresel arz kısıtlamaları, artan kredi büyümesi ile canlı iç ve dış talebin etkisiyle son yılların en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2022 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı baz etkisinin yanı sıra küresel enerji ve gıda fiyatlarındaki gelişmelerle yüzde 64,3 olarak OVP (2023-2025) tahminine oldukça yakın bir oranda gerçekleşmiştir.

2023 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 43,1 olarak kaydedilmiştir. Bu artışta temel mal fiyatlarında daha belirgin olmak üzere kur gelişmelerinin etkileri, hizmet enflasyonundaki katılık, gıda fiyatlarında tarihsel ortalamaların üzerindeki görünüm, vergi düzenlemeleri, maliyet yönlü baskılar ile enflasyon beklentilerindeki bozulmaya bağlı olarak güçlenen atalet etkisi belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, enflasyonla mücadelede başta doğalgaz grubu olmak üzere enerji fiyatlarında uygulanan sübvansiyonlar ve kira artışlarına tavan fiyat uygulanmasının yanı sıra bir takım dış ticaret tedbirleri alınmıştır. Böylece, TÜFE yıllık artış oranı 2023 yılı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 58,9 olmuştur.

Vergi ve harçlar ile asgari ücret ve diğer aylıklarda yapılan artışlar, enflasyon beklentilerindeki bozulmaya bağlı ataletin yanı sıra kur gelişmelerinin birikimli etkisiyle birlikte TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 65 seviyesine yükseleceği öngörülmektedir.

**4-ÖDEMELER DENGESİ:** 2022 yılında jeopolitik gerilimler ve küresel ölçekte uygulanan sıkılaştırıcı politikalar nedeniyle ekonomik aktivitede yaşanan ivme kaybına rağmen ihracattaki artış devam etmiştir. Bu dönemde, mal ihracatı OVP (2023-2025) hedefine yakın seviyede 254,2 milyar dolar olarak gerçekleşmiş, küresel mal ihracatından alınan pay yüzde 1,02’ye yükselmiştir. İthalat tarafında ise emtia fiyatlarında yaşanan yüksek artış enerji ithalatının 96,5 milyar dolar ile tarihi seviyelere çıkmasına neden olmuştur. Böylece, 2022 yılında ithalat OVP (2023-2025) hedefini 3,7 milyar dolar aşarak 363,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 yılında seyahat gelirleri bir önceki yıla göre yüzde 55,3 düzeyinde artarak 41,4 milyar dolar seviyesine yükselmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Bu gelişmelerin sonucunda, 2022 yılında 48,4 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 5,3 ile OVP (2023-2025) tahmininin 0,6 puan altında gerçekleşmiştir.

2022 yılında sermaye hesabında, diğer yatırımlar ve net hata ve noksan kaynaklı sermaye girişleri ön plana çıkmış, doğrudan yabancı yatırım kaynaklı net sermaye girişleri bir önceki yıla göre ılımlı düzeyde yükseliş kaydetmiştir. Portföy yatırımları kaynaklı olarak ise net sermaye çıkışı gerçekleşmiştir. Cari işlemler açığındaki yükselişe rağmen sermaye girişlerinin artmasıyla birlikte rezerv varlıklar hesabında artış yaşanmıştır.

2023 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,7 oranında azalış kaydederek 143,3 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, 2022 yılında artış eğilimine giren küresel enflasyon nedeniyle uygulanmaya başlayan sıkılaştırıcı para politikası adımları sonrasında dış talepteki düşüşün yanı sıra ihracat birim değerlerindeki yaşanan ivme kaybı belirleyici olmuştur. Şubat ayında yaşanan deprem felaketinin ihracat üzerindeki etkisi ise sınırlı düzeyde kalmıştır. İhracatın yıl genelinde yüzde 0,3 artış ile 255 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Yılın ilk yedi ayında ithalat artış hızı yüzde 5,0 ile önceki yıla göre ivme kaybederek 216,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, emtia fiyatlarında düşüş eğilimi sonrasında enerji ithalatındaki azalış etkili olmuştur. Ancak, altın ithalatında önceki yılın ikinci yarısında başlayan yüksek seyrin devam etmesi ile tüketim malları, yatırım malları ve motorlu kara taşıtları gibi ithalat kalemlerindeki artış toplam ithalattaki düşüş eğiliminin sınırlı düzeyde kalmasına neden olmuştur. Yılın kalan aylarında ithalattaki düşüş eğiliminin devam edeceği, altın ithalatındaki yüksek seyrin son dönemde alınan tedbirlerle gerileyeceği, 2023 yıl genelinde ithalatın yüzde 0,9 oranında artarak 367 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Yılın ilk altı ayında, seyahat gelirleri yüzde 21,5 oranında artarak 18,9 milyar dolar olarak kaydedilmiş, yıllıklandırılmış seyahat gelirleri ise 44,7 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Yılın geri kalan aylarında seyahat gelirlerinin yükseliş eğilimini sürdürerek OVP (2023-2025) hedefinin üzerine çıkması ve 2023 yılında 49 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

İhracattaki ivme kaybı, altın ithalatı ve bazı ithalat kalemlerindeki yüksek seyre rağmen seyahat gelirlerindeki artış ile enerji ithalatındaki aşağı yönlü hareket sonucunda cari işlemler dengesi geçtiğimiz yıla göre sınırlı düzeyde de olsa toparlanma eğilimi göstermiştir. 2023 yılı genelinde cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 4,0 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 1,4 oranında fazla vermesi öngörülmektedir.

**5-FİNANSAL İSTİKRAR:** Bankacılık sektörü sermaye yeterliliği bakımından güçlü görünümünü sürdürmektedir. Ocak 2023'teki Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplanmasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yöndeki değişiklik sonrasında SYR oranlarında gerileme görülmüştür. Aralık 2022'de yüzde 19,5 seviyesinde gerçekleşen SYR, yapılan değişiklik sonrası Ocak ayında yüzde 17'ye gerilemiş, ancak sektörün güçlü seyreden karlılığı ve kamu bankalarına yapılan sermaye desteğiyle yeniden yükselişe geçerek Temmuz ayı itibarıyla yüzde 18,7 seviyesine çıkmıştır. Sektörün SYR'si Basel kriterleri çerçevesinde belirlenen yasal asgari oran olan yüzde 8'in ve ülkemizde hedef oran olarak belirlenen yüzde 12'nin oldukça üzerinde bulunmaktadır. Sermaye kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye yeterliliği rasyosu da Temmuz ayında yüzde 14,7 ile yasal oranın oldukça üzerindedir.

Aralık 2021'de açıklanan Kur Korumalı Mevduat (KKM) uygulaması bankacılık sektöründe Türk lirasına olan talebi artırmıştır. Yılın ilk yarısında KKM hesapları için faiz tavanının

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

kaldırılmasıyla birlikte uygulamaya ilgi artmıştır. 25 Ağustos itibarıyla 3,4 trilyon TL'ye yükselen KKM bakiyesinin toplam mevduat içindeki payı (bankalar mevduatı hariç) yüzde 26,1'e ulaşmıştır. Bu dönemde döviz tevdiat hesaplarında azalış devam etmiş, yurtiçi yerleşiklerin YP mevduatı 2022 yılsonundaki 191,9 milyar dolar seviyesinden 25 Ağustos itibarıyla 178,6 milyar dolara gerilemiştir. KKM'nin açıklandığı Aralık 2021'e göre yurtiçi yerleşiklerin döviz tevdiat hesaplarında 58,5 milyar dolarlık çözülme gerçekleşmiş, dolarizasyon oranı ise yüzde 62,7'den yüzde 40,3'e gerilemiştir. Öte yandan, son dönemde KKM dışı TL mevduatın, toplam TL mevduat artışına olan katkısının gerilediği görülmektedir. Buna mukabil, Ağustos ayında, KKM dışı TL mevduatı teşvik etmek amacıyla menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık yükümlülüklerinde değişiklik yapılmıştır. TL mevduat payına göre menkul kıymet tesis ve zorunlu karşılık uygulamasına son verilirken YP mevduattan KKM'ye dönüşüm hedefi uygulaması kaldırılmış, KKM hesaplarından TL mevduata geçişi teşvik edici önlemler açıklanmıştır.

2022 yılı Nisan ayında ekonomide üretkenliği artıracak belirli sektörlerde düşük faizli kredi sağlanması amacıyla ticari kredilerde hedefli kredi politikası uygulaması başlamıştır. 2023 yılı Haziran ayından bu yana ise sıkılaşmaya başlayan para politikası çerçevesinde kademeli faiz artışı yapılmış ve makroihtiyati politikalarda sadeleşme adımları atılmaya başlanmıştır. Sadeleşme süreci kapsamında bankaların TL mevduatı artırıcı yöndeki zorunlu karşılık ve menkul kıymet tesisi yükümlülükleri gevşetilmiş, menkul kıymet tesisi kapsamında TL ticari kredilere uygulanan faiz sınırı tek kademeye düşürülmüştür. Bunların yanı sıra kredileri sıkılaştırıcı yönde kararlar alınmıştır. Bu kapsamda, kredi kartı ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan faiz oranları artırılmış, tüketici kredilerinden alınan BSMV yükseltilmiştir. Menkul kıymet tesisi kapsamında aylık kredi büyüme sınırları TL ticari ve taşıt kredilerinde aşağı çekilmiştir. İhtiyaç ve taşıt kredileri ile kredi kartlarının SYR hesaplamasında kullanılan risk ağırlıkları artırılmış, yurtdışı seyahate yönelik harcamalarda kredi kartına taksit imkânı kaldırılmıştır. Ayrıca, tüketicinin kendisinin, eşinin veya 18 yaş altındaki çocuklarının malik olduğu en az bir konutunun bulunması durumunda kullanılacak konut kredilerinin risk ağırlığı artırılmış ve kredinin konut değerine oranı ise yüzde 75 oranında azaltılmıştır.

2023 yılının ikinci yarısında bireysel kredi kartları dışındaki kredi türlerinin yıllık artışlarında yavaşlama görülmektedir. 2022 yılının son çeyreğinde ivmelenmeye başlayan yıllık TL ticari kredi artışı 2023 yılı Şubat ayında en yüksek değerini gördükten sonra gerilemeye başlamış, Haziran ayından bu yana atılan finansal sıkılaştırma adımlarıyla birlikte gerileme eğilimi güçlenmiştir. TL ticari kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış değişim oranları kayda değer bir şekilde gerilese de yıllık değişim oranları halen yüksek seviyelerde seyretmektedir. YP ticari krediler ise 2018 yılından bu yana süregelen azalma eğilimini sürdürmüştür. 2022 yılı son çeyreğinden itibaren hızlanan yıllık tüketici kredi artışı yılın ikinci yarısında ihtiyaç kredileri öncülüğünde yavaşlamaya başlamıştır. Bireysel kredi kartı harcamalarının yıllık artışındaki canlı seyir, güçlü seyreten talep ve kullanım kolaylıklarının etkisiyle devam ederken kurumsal kredi kartı harcamalarının yıllık artışının ikinci yarıda hız kestiği gözlenmektedir. Güçlü kredi artışı ve takibe giren alacak (TGA) bakiyesi artışındaki ılımlı seyrin etkisiyle TGA oranı Temmuz ayında yüzde 1,6 gibi oldukça düşük bir seviyeye gerilemiştir.

Sermaye piyasaları hem arz hem de talep tarafında son yıllardaki gelişimini güçlü bir şekilde sürdürmektedir. 2023 yılı Ağustos ayı itibarıyla pay piyasası yatırımcı sayısı 6 milyonu aşarak rekor seviyeye ulaşmıştır. Yerli yatırımcının yanında yabancı yatırımcı ilgisi özellikle yılın ikinci yarısından itibaren önemli oranda artış göstermiş, Haziran-Temmuz 2023 döneminde 1,7 milyar dolar olmak üzere pay piyasasına son yılların en yüksek yabancı yatırımcı girişi gerçekleşmiştir. Bu gelişmelerle birlikte, BİST 100 Endeksinde yıl içinde tüm zamanların en

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

yüksek kapanış seviyeleri kaydedilmiştir. Pay piyasasında görülen yüksek talebin yanında firmaların özkaynak finansman tercihi de devam etmektedir. 2023 yılının ilk yedi ayı itibarıyla ulaşılan 24 adet halka arz ile önceki yıllara benzer eğilim sürmüştür. Aynı dönemde, halka arzlardan elde edilen toplam hasılat 32,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Sermaye piyasalarında görülen olumlu gelişmeler, sermaye piyasası araçlarının uluslararası sürdürülebilirlik kriterleri çerçevesinde çeşitlendirilmesi konusunda da kendini göstermiştir. Bu kapsamda, 2023 yılı dış finansman programı çerçevesinde, Nisan ayında Hazine tarafından uluslararası Çevresel, Sosyal ve Yönetişimsel (ÇSY) piyasalarındaki ilk yeşil tahvil ihracı gerçekleştirilmiş, 2,5 milyar dolar tutarındaki ihraçta ihraç tutarının üç katından fazla talep gelmiştir. Söz konusu yeşil tahvil ihracı ve Ocak ve Mart aylarında gerçekleştirilen diğer iki ihraçla birlikte bu sene Ağustos ayı itibarıyla uluslararası sermaye piyasalarından toplam 7,5 milyar dolar tutarında dış finansman sağlanmıştır. Gerek söz konusu ihraç gerekse uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına uyum konusunda devam eden çalışmalar sayesinde küresel sermaye piyasalarıyla bütünleşme çalışmaları artarak sürdürülmektedir.

Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre, Türkiye'nin kamu borcunun milli gelire oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 9,9 puan gerileyerek yüzde 32 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ayrıca, ilgili oran gelişmekte olan ülke ortalaması olan yüzde 65,3 seviyesine göre oldukça düşük düzeyde bulunmaktadır. Hanehalkı borçluluğunda da Türkiye benzer şekilde gelişmekte olan ülke ortalamalarına göre düşük bir riskliliğe sahiptir. BIS verilerine göre, 2022 yılında Türkiye'de hanehalkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 3,7 puan azalarak yüzde 11'e gerilemiştir. Aynı dönemde, gelişmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması ise yüzde 47,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'nin reel sektör borcunun GSYH'ya oranı, 2021 yılına göre 19,7 puan azalarak 2022 yılı sonunda yüzde 55,2'ye gerilemiştir. Çin hariç gelişmekte olan ülke ortalaması ise 2022 yılı sonunda yüzde 60,5 düzeyinde gerçekleşmiştir. Türkiye'nin reel sektör borçluluğunun milli gelire oranı da benzer ülkeler ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Diğer taraftan, ülkemiz reel sektör firmalarının net döviz pozisyon açığı 2023 yılı Mayıs ayı itibarıyla bir önceki yılın sonuna göre 6 milyar dolar iyileşme göstermiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise aynı dönemde 66,5 milyar dolar olup bir yıllık vadede kur riski bulunmamaktadır.

**6-KAMU MALİYESİ:** Pandeminin olumsuz etkilerinin sürdüğü bir dönemde hazırlanan 2022 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda GSYH'ya oranla yüzde 3,5'lik bir bütçe açığı öngörülmüştür. Yıl içinde döviz kurlarında yükseliş ile küresel gelişmeler kaynaklı gıda ve enerji fiyatlarında ortaya çıkan artışların hızlandığı enflasyon, başlangıç bütçesi büyüklüklerinin revize edilmesi ihtiyacını doğurmuş ve Temmuz ayında ek bütçe uygulamaya konulmuştur. Bu gelişmeler doğrultusunda hazırlanan OVP (2023-2025)'de 2022 yılı bütçe açığı GSYH'ya oranla yüzde 3,4 düzeyinde öngörülmüştür. Bununla birlikte, yılın son çeyreğinde bir taraftan harcamalardaki artışın sınırlı tutulması, diğer taraftan gelirlerin de beklenenin üzerinde artması bütçe açığının öngörülenin altında kalmasına neden olmuş ve yılsonunda bütçe açığı GSYH'ya oranla yüzde 1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2022 yılında genel devlet toplam gelirleri GSYH'ya oran olarak bir önceki yıla göre 3 puan azalırken, genel devlet toplam harcamaları 4,9 puan azalmıştır. 2022 yılında 2021 yılına göre, genel devlet cari giderlerinde 2,2 puan, transfer harcamalarında 2,9 puan azalış gerçekleşmiş, yatırım harcamalarında ise 0,3 puan artış yaşanmıştır. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığı 1,8 puan azalarak yüzde 0,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2022 yılında kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 0,2 puan azalarak yüzde 2,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı ise 10,1 puan azalış göstererek yüzde 31,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. OVP (2023-2025)'de, 2023 yılı merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 3,5 olacağı öngörülmüştür. Bununla birlikte, 2023 yılı Şubat ayında meydana gelen Kahramanmaraş ve Hatay depremlerinin yol açtığı hasarın onarımına yönelik harcamalar bütçeye ciddi bir yük getirmiştir. Ayrıca, enflasyonun öngörülenin üzerinde seyretmesi hem harcamalar hem de gelirlerde artışa neden olmuştur. Bu kapsamda ortaya çıkan ilave ödenek ihtiyacını karşılamak üzere Temmuz ayında ek bütçe uygulamaya konulmuştur.

Bu gelişmeler doğrultusunda, 2023 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının OVP (2023-2025)'de öngörülen yüzde 3,5'lik hedefin 2,9 puan üzerinde yüzde 6,4 oranında gerçekleşmesi beklenmektedir. Depremde hasar gören bölgelerin yeniden ihyası ve imarı ile depremin etkilerinin ortadan kaldırılması amacıyla 2023 yılında 762 milyar TL harcama yapılacağı tahmin edilmektedir. Söz konusu harcamalar hariç 2023 yılsonunda bütçe açığının GSYH'ya oranının yüzde 3,4 olacağı öngörülmektedir.

2023 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 2,4 puan, genel devlet toplam harcamalarının ise 8,0 puan artması beklenmektedir. 2023 yılında 2022 yılına göre; genel devlet cari giderlerinin 2,3 puan, transfer harcamalarının 5,5 puan, yatırım harcamalarının ise 0,2 puan artması beklenmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 5,7 puan artarak yüzde 6,5, genel devlet faiz dışı açığının ise yüzde 3,9 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2023 yılında kamu kesimi genel dengesinin GSYH'nın yüzde 6,4'ü oranında açık vermesi, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise yüzde 33,3 olması beklenmektedir.

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

|                          |                                                                                                                 |                         |                                                          |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>İnşaat Tarzı</b>      | B.A.K. (4-B)                                                                                                    | <b>Asansör</b>          | Mevcut                                                   |
| <b>İnşaat Nizamı</b>     | Bitişik                                                                                                         | <b>Jeneratör</b>        | Mevcut                                                   |
| <b>Yapının Yaşı</b>      | ~31                                                                                                             | <b>Yangın Merdiveni</b> | Mevcut                                                   |
| <b>Elektrik</b>          | Şebeke                                                                                                          | <b>Yangın Tesisatı</b>  | Mevcut                                                   |
| <b>Su</b>                | Şebeke                                                                                                          | <b>Otopark</b>          | Yok                                                      |
| <b>Kanalizasyon</b>      | Şebeke                                                                                                          | <b>Güvenlik</b>         | Mevcut                                                   |
| <b>Doğalgaz</b>          | Yok                                                                                                             | <b>Dış Cephe</b>        | Akrilik boyalı, cam ve alüminyum kompozit giydirme cephe |
| <b>Su Deposu-Hid.</b>    | Var                                                                                                             | <b>Çatı Tipi</b>        | Betonarme terastır.                                      |
| <b>Merdiven Evi</b>      | Taban, rıht ve basamakları mermer kaplamalıdır.                                                                 |                         |                                                          |
| <b>Cephe ve Derinlik</b> | Batı cephesi 15,12 metre, doğu cephesi 11,15 metre dir. Parsel tam kütle olarak parselde yerleşmiş bir binadır. |                         |                                                          |
| <b>Kat Sayısı</b>        | 8 (Bodrum + Zemin + 6 Normal Kat)                                                                               |                         |                                                          |

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

|  |                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | (Not: Ruhsata göre yol kotu altı 1 ve yol kotu üstü 6 olmak üzere toplam 7 kat olmakla birlikte ruhsata esas projede asma kat 1.kat olarak isimlendirilmiştir.) |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Değerlemeye konu 12576 ada 3 parsel tapu kayıtlarına göre 399,00 yüz ölçüme sahip olup cins değişikliği yapılmış gayrimenkuldür. Tapu kayıtlarında niteliği “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” şeklinde kayıtlıdır.

Değerlemeye konu 12576 ada 3 parselin yerinde yapılan incelemelerinde parsel üzerinde ruhsatlı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olan, Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv kayıtlarında mevcut 07.02.1991 tarih 04/09 sayılı ruhsat ile onaylanmış mimari projesine göre bodrum kat + zemin kat + 6 katlı bina bitişik nizamda inşa edilmiş betonarme bina yer almaktadır.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv kayıtlarında 12576 ada 3 parselin eski ada parsel numarasının 334 ada 20 parsel olduğu ve bazı resmi belgelerinin bu eski ada parsel numarası ile kayıtlı olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca ilgili belediye arşivinde 07.02.1991 tarih 04/09 sayılı ilk inşaat ruhsatı (Bu belge yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6 olmak üzere toplam 7 katta 2.782 m2 banka için verilmiştir.) ve 11.02.1992 tarih 10/02 sayılı yapı kullanma izin belgesi (Bu belge yol kotu altı 1, yol kotu üstü 6 olmak üzere toplam 7 katta 2.782 m2 banka için verilmiştir.) incelenmiştir.

Projesine göre bina 405 m2 alanlı bodrum kat; kazan dairesi, jenaratör, trafo, sığınak, wcler, duşlar, kasa dairesi, para sayma, kiralık kasa, su deposu, çay ocağı, koridor ve hol bölümlerinden, 380 m2 alanlı zemin kat; garaj, müşteri holü, wcler, servis holü, temizlik odası, giriş bölümü, 280 m2 alanlı (100 m2 gezilebilir teras hariç) 1.kat; servis ve müşteri holleri, soyunma odası, kat hollerinden ve ayrıca 100 m2 gezilebilir teras alanından, 337 m2 alanlı 2.kat; teleks haber bölümü, müfettiş odası, temizlik odası, müdür odası, sekreter, bay wc, müşteri, servis ve kat hollerinden, 345 m2 alanlı 3.kat; bölge müdürü ve sekreter bölümü, bayan wc, açık büro, ve kat hollerinden, 345 m2 alanlı 4.kat; 2 adet yetkili odası, 2 adet yedek oda, bay wc, depo, açık büro ve kat hollerinden, 345 m2 alanlı 5.kat; santral odası, teleks haber odası, program, ups ve ex odaları, bayan wc, açık büro ve kat hollerinden, 345 m2 alanlı 6.kat; yemekhane, mutfak, bulaşık, depo, soğuk depo, bay wc, lpg odası ve kat hollerinden oluşmaktadır. Bina projesine göre toplam 2.782 m2 kapalı alan ile 100 m2 açık teras alanından oluşmaktadır. Teras alanı şerefiye unsuru olarak değerlendirilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemelerde ise binanın alanlar ve kat adedi olarak projesi ile brüt bazda uygun olduğu fakat iç mekanlarda kullanıma yönelik fonksiyonel tadilatlar yapıldığı görülmüştür. Kullanıma yönelik yapılan bu tadilatların brüt alanı değiştirmedigi görülmüştür. Yapılan fonksiyonel değişiklikler basit tadilatlar ile projesine uygun hale getirilebilecek

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

nitelikte olup yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır. İlgili belediye arşiv kayıtlarında olumsuz herhangi bir belge bulunmamaktadır.

Mahallinde ana binanın bodrum kat + zemin kat + 1.katı banka şubesi olarak kullanılmaktadır. 2.Kat + 3.kat + 4.kat + 5.katları özel bir kuruluş tarafından eğitim kurumu olarak kiralık kullanılmaktadır. 6.Katı ise banka emeklilerinin dinlenme ve eğlenme amaçlı kullanımında olup lokal olarak hizmet vermektedir.

| <b>KAT ALANLARI VE KULLANIM M2 CETVELİ</b> |                  |                      |                             |                            |
|--------------------------------------------|------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|
|                                            | ANA<br>YAPI (M2) | BANKA ŞUBESİ<br>(M2) | KİRALIK<br>BÖLÜMLER<br>(M2) | LOKAL<br>BÖLÜMLERİ<br>(M2) |
| <b>BODRUM</b>                              | <b>405</b>       | <b>405</b>           |                             |                            |
| <b>ZEMİN</b>                               | <b>380</b>       | <b>380</b>           |                             |                            |
| <b>1</b>                                   | <b>280</b>       | <b>280</b>           |                             |                            |
| <b>2</b>                                   | <b>337</b>       |                      | 337                         |                            |
| <b>3</b>                                   | <b>345</b>       |                      | 345                         |                            |
| <b>4</b>                                   | <b>345</b>       |                      | 345                         |                            |
| <b>5</b>                                   | <b>345</b>       |                      | 345                         |                            |
| <b>6</b>                                   | <b>345</b>       |                      |                             | 345                        |
| <b>TOPLAM ALAN</b>                         | <b>2782</b>      | <b>1065</b>          | <b>1372</b>                 | <b>345</b>                 |

Bina toplamda 2.782 m2 kapalı alan ve 100 m2 açık teras alanıdır. Taşınmazın dış kapısı alüminyum doğrama olup, dış cephesi kısmen kompozit kaplı kısmen de akrilik boyalıdır. Şube bölümünde iç hacimlerde zeminler seramik, duvarlar saten boya ve tavanlar spot aydınlatmalıdır. Ofis katlarında zeminler kısmen seramik kaplı kısmen de parke kaplıdır. Katlarda wc hacimleri ortak alanda bulunmakta olup gerekli vitrifiye ve armatürler mevcuttur. Binanın ısınması klima ile sağlanmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede 2, 3, 4 ve 5.katlarda proje dışı olarak kullanıma yönelik iç bölümler oluşturulmuş ve kiracı tarafından özel eğitim kurumuna dönüştürülmüştür.

#### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri
- Ulaşım imkanları ve yapı kaliteleri
- Ticaret durumları ve vitrin nitelikleri
- Kullanım amaçları

baz alınmıştır.

#### 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği : Merkezi

Yapılaşma Yoğunluğu : % 95

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Çevresel Gelişim Hızı | : Orta                              |
| Yapılaşma Türü        | : Ticaret                           |
| İnşaat Tarzı          | : Betonarme                         |
| İnşaat Nizamı         | : Bitişik                           |
| Binanın Kat Adedi     | : 8 (Bodrum + Zemin + 6 Normal Kat) |
| Yapı Sınıfı           | : 4B                                |
| Deprem Bölgesi        | : 2.Derece                          |
| Deprem Hasar Durumu   | : Yok                               |
| Onarım/Güçlendirme    | : Yok                               |
| İskan Belgesi         | : Var                               |
| Yaşı                  | : 30                                |
| Malzeme Durumu        | : Orta                              |
| İşçilik Durumu        | : Orta                              |
| Elektrik              | : Şebeke                            |
| Su                    | : Şebeke                            |
| Kanalizasyon          | : Şebeke                            |
| Otopark               | : Yok                               |
| Asansör               | : Var                               |
| Jeneratör             | : Var                               |
| Güvenlik              | : Var                               |
| Yangın Merdiveni      | : Var                               |

#### 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın ulaşım ana arterlerine cepheli olması.
- Bölgenin tercih edilen ve gelişim gösteren ticaret alanı bölgesi olması.
- Bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin olması.
- Yaya trafiğinin yoğun olduğu caddeye cepheli olması.
- Liman, Kaleiçi ve Mark Antalya AVM, Kışlahan Çarşısı gibi ticari yapılara yürüme mesafesinde olması.
- Şubenin bulunduğu katlar ve son katın kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması.
- Enerji Kimlik Belgesinin olması

##### Olumsuz Etkenler:

- Yapıda kullanıma yönelik proje planlaması haricindeki iç mekan tadilatları.
- Bölgedeki yoğun otopark sıkıntısı ve taşınmazın otopark imkanının olmaması.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

- Araç trafiğine kapalı olan konumlu caddeden araç ile ulaşılamaması.
- Niteliği açısından kısıtlı bir alıcı kitlesinin olması.

#### **4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili 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 işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### **4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler**

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

##### **4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### **4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

##### **4.9.3 Maliyet Yaklaşımı**

#### **FORM**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### **4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme çalışmasında taşınmaza önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve maliyet unsurları belirgin olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri analiz edilerek kullanılmıştır.

#### **4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

#### **4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi**

Konu mülk hali hazırda banka şubesi, ara katlarda kiralık amaçlı özel eğitim kurumu ve son katta lokal dairesi olup gelir analizi yöntemi değerlemede kullanılmamıştır.

#### **Maliyet Oluşumları Analizi**

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer bina maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

#### **4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri**

##### **Satılık Emsaller:**

##### **Emsal 1:**

Keller Talya Emlak : 0530 5283158

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Aynı cadde üzerinde ve 330m2 arsa üzerinde mevcut olan binada, 330 m2 zemin kat + 280 m2 1.kat, 280m2 2.kat + terasa sahip toplam 890 m2 alana sahip olduğu belirtilen ancak mahalen 280 m2 zemin kat + 240 m2 1.kat, 240m2 2.kat + terasa sahip toplam 760 m2 alana sahip olduğu belirtilen komple bina 52.500.000 TL den pazarlıklı satılıktır. Emsalin 1.kat ve 2.katı 1/4 oranında zemin alanına indirildiği zaman emsalin zemine indirgenmiş alanı yaklaşık toplam 400 m2 hesaplanmıştır. Emsalin daha eski binada olması tercih edirlilik ve satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde -30 daha şerefliyelidir.

### **Emsal 2 :**

Emlak Ofisi: 0242 3312222

Aynı cadde üzerinde ve benzeri binada yer alan, 120 m2 bodrum kat + 120 m2 zemin kat + 120 m2 1.kata+ 120 m2 2.kata+ 120 m2 3.kata+ 120 m2 4.kata sahip toplam 720 m2 dükkan 53.500.000 TL den pazarlıklı satılıktır. Emsalin bodrum katı 1/6 oranında, 1.katı ise 1/4 oranında, 2.3.4. katı ise 1/5 oranında zemin alanına indirildiği zaman emsalin zemine indirgenmiş alanı yaklaşık toplam 252 m2 hesaplanmıştır. Emsalin daha küçük alanlı olması tercih edirlilik ve satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde +20 daha şerefliyelidir.

### **Emsal 3 :**

Emlak Ofisi: 0242 3312222

Aynı cadde üzerinde, daha kötü ticari konumda yer alan, benzeri yıllarda inşa edilmiş binada bulunan, 20 m2 bodrum kat + 20 m2 zemin kat + 20 m2 1.kata sahip toplam 60 m2 olarak ifade edilen mahalen 15 m2 bodrum kat + 15 m2 zemin kat + 15 m2 1.kata sahip toplam 60 m2 olarak dükkan 3.500.000 TL den pazarlıklı satılıktır. Emsalin bodrum katı 1/6 oranında, 1. katı ise 1/4 oranında zemin alanına indirildiği zaman emsalin zemine indirgenmiş alanı yaklaşık toplam 21,25 m2 hesaplanmıştır. Emsalin daha küçük alanlı olması nedeni ile daha şerefliyeli iken ve daha az tercih edilen konumda olması nedeni ile daha düşük şerefliyelidir. Bu yüzden sadece + 5 alan düzeltmesi uygulanmıştır.

### **Emsal 4 :**

Emlak Ofisi: 05322774584

Aynı cadde üzerinde yer alan eşdeğer konum şerefliyeli, benzeri yıllarda inşa edilmiş binada bulunan, 60 m2 bodrum, 110 m2 zemin kat + 100 m2 1, 2, 3, 4.katlardan oluşan toplam 570 m2 dükkan 48.500.000 TL den ciddi pazarlıklı satılıktır. Emsalin bodrum katı 1/6 oranında, 1. ve 2.katı 1/4, 3 ve 4.katı ise 1/5 oranında zemin alanına indirildiği zaman emsalin zemine indirgenmiş alanı yaklaşık toplam 210 m2 hesaplanmıştır. Emsalin daha tercih edilen konumda olması satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde +25 avantajdır.

### **Emsal 5 :**

Emlak Ofisi: 0242 3231234

Aynı lokasyonda, daha iyi konumda, daha şerefliyeli, benzeri yıllarda inşa edilmiş binada bulunan, 60 m2 bodrum, 105 m2 zemin kat + 90 m2 asma kattan oluşan toplam 255 m2 dükkan 33.000.000 TL den pazarlıklı satılıktır. Emsalin bodrum katı 1/6 oranında, asma katı 1/3 oranında zemin alanına indirildiği zaman emsalin zemine indirgenmiş alanı yaklaşık toplam

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

145 m2 hesaplanmıştır. Emsalin daha tercih edilen konumda olması satış hızı bakımından taşınmaza göre yüzde +25 avantajdır.



\* Emsal konumları yaklaşık olarak işaretlenmiştir.

| DÜKKAN/BİNA ZEMİN KAT BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU |               |               |              |               |               |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| İçerik                                             | Emsal 1       | Emsal 2       | Emsal 3      | Emsal 4       | Emsal 5       |
| EMSAL ALAN m2                                      | 760,00        | 720,00        | 60,00        | 570,00        | 255,00        |
| ETKİ ALANI                                         | 400,00        | 252,00        | 21,00        | 210,00        | 145,00        |
| FİYAT                                              | 52.500.000,00 | 53.500.000,00 | 3.500.000,00 | 48.500.000,00 | 33.000.000,00 |
| PAZARLIK PAYI                                      | 10,00%        | 10,00%        | 10,00%       | 15,00%        | 10,00%        |
| PAZARLIKLI FİYAT                                   | 47.250.000,00 | 48.150.000,00 | 3.150.000,00 | 41.225.000,00 | 29.700.000,00 |
| m2 BİRİM DEĞERİ                                    | 118.125,00    | 191.071,43    | 150.000,00   | 196.309,52    | 204.827,59    |
| KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ-                              | -30,00%       | 20,00%        | 0,00%        | 25,00%        | 25,00%        |
| ALAN DÜZELTMESİ                                    | 0,00%         | 0,00%         | 5,00%        | 0,00%         | 0,00%         |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                                  | 153.562,50    | 152.857,14    | 142.500,00   | 147.232,14    | 153.620,69    |
| Ortalama Birim Değer                               | ₺149.954,50   |               |              |               |               |

### **Emsal 6:**

Emlak Ofisi: 0242 3312222

Aynı cadde üzerinde yer alan, daha iyi konum şerefiyeli binada yer alan, 4.kat, 100 m2 beyan edilen 85m2 olabileceği düşünülen 2+1 ofis 3.175.000 TL den pazarlıklı satılıktır. Emsalin daha küçük alanlı olması tercih edilirlilik ve satış hızı bakımından taşınmaza göre avantajdır.

### **Emsal 7:**

#### **FORM**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Emlak Ofisi: 0505 2590595

Aynı cadde üzerinde yer alan, eşdeğer konum şerefeli binada yer alan, 5.kat, 100 m2 beyan edilen 80m2 olabileceği düşünülen 2+1 ofis 2.800.000 TL den pazarlıklı satılıktır. Emsalin daha küçük alanlı olması tercih edilirlık ve satış hızı bakımından taşınmaza göre eşdeğer şerefelidir.

#### **Emsal 8:**

Emlak Ofisi: 0242 3432020

Aynı cadde üzerinde yer alan, iyi konum şerefeli binada yer alan, 2.kat, 95 m2 beyan edilen 75m2 olabileceği düşünülen 2+1 ofis 2.900.000 TL den pazarlıklı satılıktır. Emsalin daha küçük alanlı olması tercih edilirlık ve satış hızı bakımından taşınmaza göre avantajdır.



| OFİS EMSAL DÜZELTME TABLOSU |              |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| İçerik                      | Emsal 6      | Emsal 7      | Emsal 8      |
| EMSAL ALAN m2               | 85,00        | 80,00        | 75,00        |
| FİYAT                       | 3.175.000,00 | 2.800.000,00 | 2.900.000,00 |
| PAZARLIK PAYI               | 10,00%       | 10,00%       | 10,00%       |
| PAZARLIKLI FİYAT            | 2.857.500,00 | 2.520.000,00 | 2.610.000,00 |
| m2 BİRİM DEĞERİ             | 33.617,65    | 31.500,00    | 34.800,00    |
| KONUM ŞEREFİYESİ            | 20,00%       | 0,00%        | 10,00%       |
| ALAN DÜZELTMESİ             | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER           | 26.894,12    | 31.500,00    | 31.320,00    |
| Ortalama Birim Değer        | ₺29.904,71   |              |              |

\* 2 ve 3 katlara göre birim değer ayarlaması yapılmıştır.

#### **Emsal 9:**

Sahibinden : 0545 6049354

Yakın fakat ticari açıdan ara sokakta olması nedeniyle daha az tercih edilen konumda yer alan, aynı imar koşullarına sahip, 456 m2 arsa 22.700.000 TL den ciddi pazarlıklı satılıktır. Emsalin daha az tercih edilen konumda olması nedeni ile dezavantajlıdır.

#### **Emsal 10:**

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Reality World Gayrimenkul : 0242 3121200

Aynı bölgede, eşdeğer şerefli ve ticari bakımından da kısmen eşdeğer olan konumda yer alan, aynı imar koşullarına sahip, 235 m2 arsa 52.000.000 TL den ciddi pazarlıklı satılıktır.

**Emsal 11:**

Emlak Ofisi: 02424177713

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan benzer imar özelliklerine sahip 480,00 m2 alanı olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz 107.000.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum itibariyle değerlendirme konusu taşınmaza göre eşdeğer şerefli ve ticari bakımından da kısmen eşdeğer olan konumda yer alan, aynı imar koşullarına sahip, 235 m2 arsa 52.000.000 TL den ciddi pazarlıklı satılıktır.

**Emsal 12:**

Reality World Gayrimenkul : 0242 3121200

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan benzer imar özelliklerine sahip 242,00 m2 alanı olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz 52.000.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum itibariyle değerlendirme konusu taşınmaza göre eşdeğer şerefli ve ticari bakımından da kısmen eşdeğer olan konumda yer alan, aynı imar koşullarına sahip, 235 m2 arsa 52.000.000 TL den ciddi pazarlıklı satılıktır.

| ARSA DÜZELTME TABLOSU |               |               |                |               |
|-----------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| İçerik                | Emsal 9       | Emsal 10      | Emsal 11       | Emsal 12      |
| EMSAL ALAN m2         | 456,00        | 235,00        | 480,00         | 242,00        |
| FİYAT                 | 22.700.000,00 | 52.000.000,00 | 107.000.000,00 | 52.000.000,00 |
| PAZARLIK PAYI         | 10,00%        | 10,00%        | 10,00%         | 10,00%        |
| PAZARLIKLI FİYAT      | 20.430.000,00 | 46.800.000,00 | 96.300.000,00  | 46.800.000,00 |
| m2 BİRİM DEĞERİ       | 44.802,63     | 199.148,94    | 200.625,00     | 193.388,43    |
| KONUM ŞEREFİYESİ      | -365,00%      | 0,00%         | 0,00%          | 0,00%         |
| YAPILAŞMA HAKKI       | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%          | 0,00%         |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER     | 208.332,24    | 199.148,94    | 200.625,00     | 193.388,43    |
| Ortalama Birim Değer  | ₺200.373,65   |               |                |               |

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



**Emsal 13:**

Reality World Gayrimenkul : 0242 3121200

Aynı cadde üzerinde, benzer binada ve 3.katta yer alan, 155 m2 ofis aylık 28.000 TL den kiralıktır. Emsalin küçük alanlı olması yüzde +25 avantajdır.

**Emsal 14:**

Emlak Ofisi: 05527635850

Aynı cadde üzerinde, benzer binada ve 4.katta yer alan, 235 m2 ofis aylık 30.000 TL den kiralıktır. Emsalin küçük alanlı olması yüzde +10 avantajdır.

| OFİS KİRA DÜZELTME TABLOSU |           |           |
|----------------------------|-----------|-----------|
| İçerik                     | Emsal 13  | Emsal 14  |
| EMSAL ALAN m2              | 155,00    | 235,00    |
| FİYAT                      | 28.000,00 | 30.000,00 |
| PAZARLIK PAYI              | 10,00%    | 10,00%    |
| PAZARLIKLI FİYAT           | 25.200,00 | 27.000,00 |
| m2 BİRİM DEĞERİ            | 162,58    | 114,89    |
| KONUM İMAR ŞEREFİYESİ-     | 25,00%    | 15,00%    |
| ALAN DÜZELTMESİ            | 0,00%     | 0,00%     |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER          | 121,94    | 97,66     |
| Ortalama Birim Değer       | ₺109,80   |           |

\* 2. Kat baz alınarak birim değer düzeltmesi uygulanmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

**Emsal 15:**

Emlak Ofisi: 05527596486

Söz konusu firma yetkilisi ile birebir görüşme yapılmış olup konu taşınmazın 120.000.000-135.000.000TL aralığında satılabileceğini belirtmiştir.

**Emsal 16:**

Yks Gayrimenkul: 02424555100

Söz konusu firma yetkilisi ile birebir görüşme yapılmış olup konu taşınmazın 125.000.000-130.000.000TL aralığında satılabileceğini belirtmiştir.

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arsa metrekaresi birim satış değerlerinin, taşınmazların konumu, cephesi, büyüklüğü, imar durumuna göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %15 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekaresi birim fiyatları Rapor'un 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

**4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

| KATLARA GÖRE KİRA DEĞER ANALİZİ |                   |      |                |                   |                                      |
|---------------------------------|-------------------|------|----------------|-------------------|--------------------------------------|
| Kat No                          | Kullanım Adı      | Alan | Birim          | AYLIK KİRA BEDELİ | YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA BEDELİ (TL) |
| Bodrum Kat                      | Banka Şubesi      | 405  | m <sup>2</sup> | 12.463,63         | 12.500,00                            |
| Zemin Kat                       |                   | 380  | m <sup>2</sup> | 117.005,27        | 117.000,00                           |
| 1.Kat                           |                   | 280  | m <sup>2</sup> | 86.483,39         | 86.500,00                            |
| 2.Kat                           | Özel Eğitim Kursu | 337  | m <sup>2</sup> | 37.002,60         | 37.000,00                            |
| 3.Kat                           |                   | 345  | m <sup>2</sup> | 36.893,75         | 36.900,00                            |
| 4.Kat                           |                   | 345  | m <sup>2</sup> | 36.893,75         | 36.900,00                            |
| 5.Kat                           |                   | 345  | m <sup>2</sup> | 36.893,75         | 36.900,00                            |
| 6.Kat                           | Lokal             | 345  | m <sup>2</sup> | 24.700,00         | 24.700,00                            |
| Genel Toplam                    |                   |      |                |                   | 388.400,00 TL                        |

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

\* Taşınmazın katlara göre kira değerleri belirlenirken borum kat birim değeri, 2. Kat birim değerinin yaklaşık %30 u, zemin kat ve 1. normal kat birim değerleri 2. katın birim değerinin yaklaşık 3 katı, 6. Kat birim değeri 2. Kat birim değerinin yaklaşık %65 olarak alınmıştır. 3, 4 ve 5. Katların birim değerleri ise 2. Katın birim değeri %3 indirgenerek belirlenmiştir.

#### **4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

#### **4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar**

Değerleme konusu taşınmazın cins değişikliği yapılmış ve iskanlı yapı olması nedeniyle değerlemede proje geliştirme çalışması ve varsayım kullanılmamıştır.

#### **4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkul “ZEMİN KATA HAVİ ALTI KATLI KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” nitelikli olup hali hazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

#### **4.19. Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmaz müstakil tapulu olup, değerlendirme taşınmaz özelinde yapılmıştır.

#### **4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları**

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

## **BÖLÜM 5**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri**

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmış olup taşınmazın cins tashihli olması sebebi ile maliyet yaklaşımı ile tespit edilen değer esas alınmıştır.

#### **5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri**

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

#### **5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş**

Değerleme konusu taşınmaza ait ilgili resmi kurumlarca onaylanmış mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgeleri ve enerji kimlik belgesi düzenlenmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın projesine, ruhsatına ve iskanına istinaden resmi kurumlarca izinlerinin alındığı ve yasal süreçlerinin tamamlandığı tespit edilmiştir.

#### **5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş**

Taşınmaz halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündedir. Taşınmaz tüm yasal izinlerini almış ve inşaatı tamamlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 22. 1(b) Değişik. (R/G 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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” maddesi kapsamında portföyde “BİNA” olarak yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

#### **6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi**

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet analizi metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

#### **6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması**

##### **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan sanayi tesisi emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

| <b>YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ)</b> |                          |             |                |                    |                          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|----------------|--------------------|--------------------------|
| <b>Kat No</b>                                                     | <b>Kullanım Adı</b>      | <b>Alan</b> | <b>Birim</b>   | <b>Birim Fiyat</b> | <b>Tutar</b>             |
| <b>Bodrum Kat</b>                                                 | <b>Banka Şubesi</b>      | 405         | m <sup>2</sup> | 25.000,00 TL       | 10.125.000,00 TL         |
| <b>Zemin Kat</b>                                                  |                          | 380         | m <sup>2</sup> | 150.000,00 TL      | 57.000.000,00 TL         |
| <b>1.Kat</b>                                                      |                          | 280         | m <sup>2</sup> | 37.500,00 TL       | 10.500.000,00 TL         |
| <b>2.Kat</b>                                                      | <b>Özel Eğitim Kursu</b> | 337         | m <sup>2</sup> | 30.000,00 TL       | 10.110.000,00 TL         |
| <b>3.Kat</b>                                                      |                          | 345         | m <sup>2</sup> | 30.000,00 TL       | 10.350.000,00 TL         |
| <b>4.Kat</b>                                                      |                          | 345         | m <sup>2</sup> | 25.000,00 TL       | 8.625.000,00 TL          |
| <b>5.Kat</b>                                                      |                          | 345         | m <sup>2</sup> | 25.000,00 TL       | 8.625.000,00 TL          |
| <b>6.Kat</b>                                                      | <b>Lokal</b>             | 345         | m <sup>2</sup> | 13.521,74 TL       | 4.665.000,00 TL          |
| <b>Genel Toplam</b>                                               |                          |             |                | <b>Değer</b>       | <b>120.000.000,00 TL</b> |

\* Taşınmazın katlara göre değeri belirlenirken bodrum katın zemin kata etki oranı yaklaşık %15, 1. Katın zemin kata etki oranı %25 olarak alınmıştır. 6. Kat birim değeri 3. Kat birim değerinin yaklaşık %45 i olarak alınmıştır. 4 ve 5. Katların birim değerleri ise 3. Katın birim değeri yaklaşık %15 indirgenerek belirlenmiştir.

### **Maliyet Analizi**

#### **FORM**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

| YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (MALİYET YÖNTEMİ) |       |      |                |               |            |                   |
|------------------------------------------------|-------|------|----------------|---------------|------------|-------------------|
| Açıklama                                       | Sınıf | Alan | Birim          | Birim Fiyat   | Amortisman | Tutar             |
| Arsa Değeri                                    |       | 399  | m <sup>2</sup> | 200.000,00 TL |            | 79.800.000,00 TL  |
| Yapı Değeri                                    | 4B    | 2782 | m <sup>2</sup> | 12.050,00 TL  | 95,00%     | 31.846.945,00 TL  |
| Şerefiye Unsurları                             |       |      |                |               |            | 8.353.055,00 TL   |
| Genel Toplam                                   |       |      |                |               | Değer      | 120.000.000,00 TL |

12.08.2023 Tarih 32277 Sayılı Resmi Gazete; T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı "MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILACAK 2023/2 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ" sınıfında taşınmazın 4B yapı sınıfında 9.sırada "Banka Binaları" sınıfında olduğu tespit edilmiştir.

### **Kullanılan Kriterler**

Değerlemeye konu 12576 ada 3 parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Antalya Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenen mimari proje ve ekleri brüt satış alanlarına göre çalışılmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan proje için öncelikli olarak proje içinde avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri ile değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir. Kıymet takdirine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

### **Maliyet Oluşumu Yöntemi Yaklaşımı**

Taşınmazın yakın çevresindeki benzeri yapıların arsa bedelleri ve arsa alanları ile yapısal nitelikleri dikkate alınarak maliyet analizi yapılmıştır. Yapılan incelemeler sonucunda ve emsaller ışığında gerekli amortisman ve şerefiye unsurları dikkate alınarak taşınmaza Maliyet Oluşumu Yöntemine göre değer takdir edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Maliyet Oluşumu Yöntemi" kullanılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen değeri yasal durum (yasal proje alanları bazında) analizine göre 120.000.000 TL (Yüzyirmimilyon Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir. Taşınmazın kiralanması durumunda aylık toplam kira bedelinin 388.400 TL/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

USD=~28.6771 TL, 1 €=~30.7129 TL olarak kabul edilmiştir. (14.11.2023 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

### **Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri:**

4.184.523,54 Dolar (1 USD: 28.6771 TL)

3.907.153,02 Euro (1 Euro: 30.7129 TL)

\* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

Taşınmazın kiralanması durumunda kira bedelinin 388.400 TL/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

### **FORM**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

**6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,**

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen KDV dahil toplam değer 144.000.000 TL (Yüzkırdörtmilyon Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

**6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi**

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 15.11.2023 tarihinde 77 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

|                                                                                            |                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Hüseyin Doğuş DEDEOĞLU<br>Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 406990) | Çetin BEĞİÇ<br>Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400479) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr