

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1508 Ada 7 parsel üzerinde konumlu “**DOKUZ KATLI KARGİR DEPO**” Vasıflı Gayrimenkulün GYO tebliğinin Madde-34/1g fıkrasına istinaden yıl sonu değerlerinin tespiti

Rapor Tarihi: 25.12.2023

Rapor No: 2023.ZGYO.8

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 İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar
 - 3.7.2. Gayrimenkule İlişkin Yapılmış Sözleşmelere Ait Bilgiler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata 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 değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine 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 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
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

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

- 5.4. 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 değerleme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

BÖLÜM 7:EKLER

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 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 25.12.2023

1.2 Rapor Numarası : 2023.ZGYO.8

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı
Muhammet İlyas TAŞ (Spk Lisans No: 402164)

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

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 22.12.2023 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Nosu
11.10.2023 / 2023.ZGYO.8

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

Değerleme konusu taşınmaz için 2021.ZGYO.5 rapor numarasıyla 28.12.2021 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmaz için toplam K.D.V hariç 25.400.000,00 TL (Yirmibeşmilyondörtüzyüzbin Türk Lirası), 2022.ZGYO.5 rapor numarasıyla 27.12.2022 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmaz için toplam K.D.V hariç 70.750.000,00 TL (Yetmişmilyonyediyüzellibin Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

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 değerleme 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.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme 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 Mah. Finans Cad. 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%

Not: Müşteri bilgileri, şirketin resmi internet sitesi <http://www.ziraatgyo.com.tr> adresinden edinilmiştir.

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

1508 Ada 7 parsel üzerinde konumlu “DOKUZ KATLI KARGİR DEPO” 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:



İzmir İli

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2022 itibarıyla 4.462.056 kişidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ildir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

İzmir ilinin yüz ölçümü 11.891 km²'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesi'nin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır.

İzmir ekonomisi ağırlıklı olarak sanayi, ticaret, ulaştırma-haberleşme ve tarımsal faaliyetlerden oluşmaktadır. İzmir sanayisinde petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi ön plana çıkarken, ticaret hayatında gıda, ticaret, inşaat, tekstil-konfeksiyon, ağaç-mobilya, kimya-plastik ve tarım ürünleri ticareti yaygındır. Tarım ve hayvancılıkta pamuk, üzüm, zeytin, incir, tütün ve sebze-meyve, balık 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

hayvansal yan ürünler üretimi üst sıralardadır. İzmir, İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye ekonomisine en çok katkı veren üçüncü il konumundadır. İzmir, sanayi ve tarım, ormancılık ve balıkçılık alanlarında ülkemiz ekonomisine en büyük katkıyı yapan ikinci ekonomi olmuştur.

Sanayi Sicil Bilgi Sistemi (SSBS) kayıtlarına göre, İzmir Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü tarafından, İzmir'de 2022 yılı itibarıyla, 9 bin 93 firmaya Sanayi Sicil Belgesi verilmiş olup, firmaların %96,11'i imalat, %2,07'si enerji, %1,82'si madencilik sektöründe yoğunlaşmıştır. Kayıtlı firmalarda toplam 277 bin 411 kişiye istihdam yaratılmış olup, çalışan sayısına göre işletmelerin %44,53'i mikro, %33,6'sı küçük, %11,08'i orta ve %2,08'i büyük ölçekli işletmelerdir. Mikro ölçekli işletmelerin payı ülke ortalamasından düşük, küçük, orta ve büyük ölçekli işletmelerin payı ise ülke ortalamasından yüksektir. İzmir'de kayıtlı sanayi işletmelerinin sektörel dağılımı incelendiğinde; ilk sırada %16,16 ile gıda ürünleri imalatı, ikinci sırada %14,09 ile başka yerde sınıflandırılmamış makine ekipman imalatı, üçüncü sırada ise %11,16 ile fabrikasyon metal ürünleri imalatı (makine teçhizat hariç) yer almaktadır. Sanayi sektörünün istihdamında; %15,17 ile gıda ürünlerinin imalatı, %11,03 ile giyim eşyalarının imalatı, %9,43 ile başka yerde sınıflandırılmamış makine ekipman imalatı ilk üç sırada yer almaktadır. İzmir'deki sanayi işletmeleri Bornova, Torbalı, Kemalpaşa, Çiğli ve Menderes ilçelerinde yoğunlaşmış olup, sanayi tesislerinin %57,39'u bu ilçelerdedir. İstihdam ise Kemalpaşa, Çiğli, Bornova, Torbalı ve Gaziemir ilçelerinde yoğunlaşmış olup, istihdamın %67,28'i bu ilçelerdedir. İmalat sanayi işletmelerinin %1,67'i yüksek teknoloji, %27,09'i orta-yüksek teknoloji düzeyinde olup, çalışanların %2,1'i yüksek teknolojili, %27,27'i orta-yüksek teknolojili işletmelerde istihdam edilmektedir. İzmir'deki toplam işletme sayısı önceki yıla göre %10,63 artarken en yüksek oranlı artış mikro ölçekli işletmeler tarafından gerçekleşmiş olup, toplam istihdam sayısı da önceki yıla göre %5,31 artmıştır. Önceki yıla göre kentteki sanayinin elektrik tüketimi %9,83, doğalgaz tüketimi ise %40,56 artmıştır. İzmir'de 2001-2021 döneminde 399'u yabancı, 4 bin 422'si yerli sermayeli olmak üzere, toplam 4 bin 821 adet teşvik belgesi verilmiştir. Ülke genelindeki yabancı sermayeli teşvik belgelerinin %8,34'ü, yerli sermayeli teşvik belgelerinin %5,03'ü ve toplam teşvik belgelerinin %5,2'si İzmir'e verilmiştir. Sektörel dağılıma göre ülke genelinde verilen teşvik belgelerinin; tarımda %4,1'i, madencilikte %3,06'sı, imalatda %5,63'ü, enerjide %4,54'ü ve hizmetlerde ise %4,83'ü İzmir'dedir.

Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (SEGE) sonuçlarına göre 81 il arasında 3. sırada olan İzmir'in, 30 ilçesinden 12'si ilk 100 ilçe arasındadır. İlçelerin 10'u birinci, 14'ü ikinci, 2'si üçüncü, 3'ü dördüncü, 1'i beşinci gelişmişlik kademesindedir. TÜİK verilerine göre İzmir'in ihracatı 2019 yılında 12 milyar doları, 2020 yılında 10 milyar doları, 2021 yılında ise 14 milyar doları aşmıştır. Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) tarafından hazırlanan "İlk 1000 İhracatçı Araştırması" sonuçlarına göre 2021 yılında, İzmir'den TİM 1000 listesinde 78 firma yer almıştır.

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

İzmir'in cari fiyatlarla sanayi GSYH'si 2020 yılında 83,834 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2016-2020 döneminde cari fiyatlarla il sanayi GSYH'si %92,98 artış göstermiştir. İl sanayi GSYH'sinin, il toplam GSYH'si içindeki payı 2020 yılında %27,33 olup, sanayinin il GSYH'si içindeki payı artış eğilimindedir ve ülke ortalamasından yüksektir. İllerin sanayi GSYH'sine göre yapılan sıralamada 2016-2020 yılları arasında 3. sırada yer alan İzmir'in sıralamadaki yeri değişmemiş olup, 2021 yılı verilerine göre 9 bin 945 Dolar kişi başına GSYH değeri ile de il sıralamasında 6. sırada yer almaktadır.

Turizm, birbirinden çekici destinasyonları ile Ege'nin incisi İzmir'in önde gelen ekonomik faaliyetlerinden olup, deniz, gastronomi, inanç ve sağlık turizmi, kentin önemli gelir kaynaklarındandır. Aralık 2022 itibarıyla kente gelen yabancı ziyaretçi sayısı 1 milyon 416 bin 105'tir.

İzmir'deki müze ve ören yerleri 2022 yılında adeta ziyaretçi akınına uğramıştır. Koronavirüs salgını öncesi 2019 yılında kentte 2 milyon 610 bin 55 ziyaretçi ağırlanırken, salgının başladığı 2020 yılında ziyaretçi sayısı 589 bin 982 kişiye düşmüştür. 2021 yılında toparlanma yaşanmış ve 1 milyon 357 bin 807 yerli ve yabancı turist müze ve ören yerlerini ziyaret etmiştir. Dünyada ve Türkiye'de aşılama oranlarının artması, seyahat kısıtlamaların kaldırılması sonrası İzmir turizmde yaşanan artış, müze ve ören yerlerindeki ziyaretlere de yansımıştır. İzmir'deki müze ve ören yerlerini, 2022 yılında yerli ve yabancı 3 milyon 438 bin 540 kişi ziyaret etmiştir. İzmir'de 2022 yılında en çok ziyaret edilen müze 174 bin 686 kişi ile Efes Müzesi olmuştur. Efes Müzesi'ni, 168 bin 603 ziyaretçiyle Atatürk Müzesi, 102 bin 812 kişiyle Çeşme Müzesi takip etmektedir. 2022 yılının verilene göre, ören yeri ziyaretlerinde, 1 milyon 995 bin 282 kişiyi ağırlayan Efes Ören Yeri, açık ara zirvede yer almıştır.

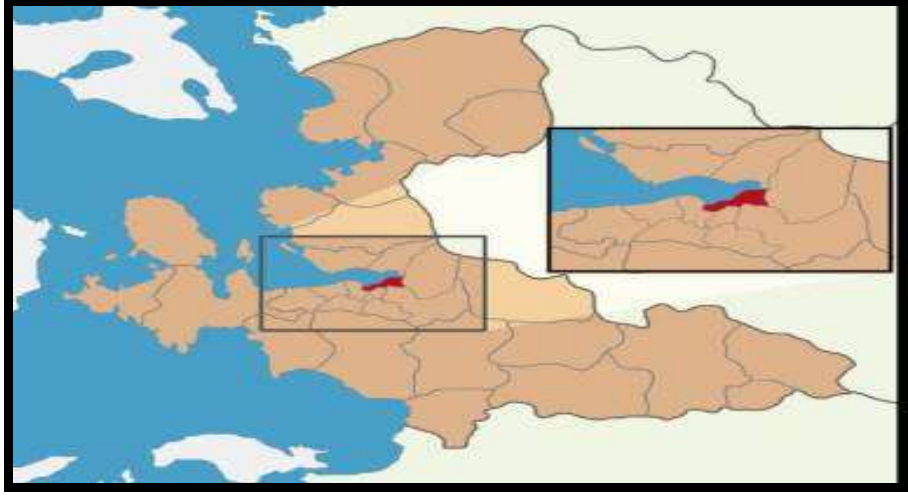
Gelen turist sayısına göre Almanya (511.757), İngiltere (156.025), Hollanda (97.028), Polonya (65.937) ve Fransa (65.563) ilk 5 ülkeyi oluşturmaktadır. UNESCO Dünya Miras listesi kapsamında, 2014 yılında Bergama Çok Katmanlı Kültürel Peyzaj Alanı ve 2015 yılında Efes Dünya Miras Listesi'ne girmiştir. Birgi Tarihi Kenti (2012), Çandarlı ve Foça Kaleleri (2013) Çeşme Kalesi (2020) ve İzmir Tarihi Liman Kenti (2020) Unesco Dünya Miras Listesi Geçici Liste'ye alınmıştır.

Konak İlçesi

Konak ilçesi İzmir ili içinde merkez ilçelerden biridir. Konak ilçesi kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri 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



İlçede ulaşım metro, banliyö, otobüs, vapur ve tramvay ile sağlanmaktadır. İlçede yirmi Bisim istasyonu bulunmaktadır

Konak Belediyesi'nin Yaklaşık Alanı: 2438 hektardır. İzmir İli, Konak İlçesi'nde toplam 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi: 2.905, Cadde adedi: 90, Bulvar adedi: 19, Meydan adedi: 14'dür. Bağlı beldesi yoktur.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmaz; Çınarlı Mahallesi, Anadolu Caddesi, No: 24, Konak/İZMİR Posta adresinde konumludur. Taşınmaz içinde yer alan büro ve depolara yönelik tanımlanmış uavt (ulusal adres veri tabanı) noları aşağıdaki gibidir.

No:24

- İÇ KAPI NO:Z1 (1806138010)
- İÇ KAPI NO Z2 (1803738093)
- İÇ KAPI NO Z3 (1803438108)
- İÇ KAPI NO 101 (1805238043)
- İÇ KAPI NO 201 (1804038089)
- İÇ KAPI NO 301 (1804638060)
- İÇ KAPI NO 401 (1805538038)
- İÇ KAPI NO 501 (1804338075)
- İÇ KAPI NO 601 (1804938056)
- İÇ KAPI NO 701 (1805838024)
- İÇ KAPI NO 801 (1806438006)

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir Bölge Adliye Mahallesi ile deniz arasında kalan , kuzeyde Ankara Asfaltı güneyde Şehitler Caddesi ile çevrelenmiş, Çınarlı olarak bilinen bölge içinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza; bölgedeki en bilinen referans noktası olan Halkapınar Bakım Merkezi yanından, Anadolu Caddesi'ne sapılıp, söz konusu aks üzerinde

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

kuzey istikamette yaklaşık 850m kadar ilerlenerek ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz, Anadolu Caddesi'ne cepheli vaziyette olup, bu akstan direk servis almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi olmayıp ulaşım hususi araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle boş araziler, eski yığma imalathane ve atıl fabrikalar ile yeni projeler yer almaktadır. Bölgede yeni imar planları onaylandıktan sonra eski atıl yapıların yıkım süreci hızlanmıştır. Taşınmaz Bayraklı, Turan, Umurbey-Alsancak-Çınarlı-Mersinli bölgelerini kapsayan İzmir Yeni Kent Merkezi Planı içinde yer almaktadır. Bu plan Çankaya-Alsancak bölgesinde yoğunlaşmış merkez ticari aktiviteyi, söz konusu bölgelere kaydırmayı amaçlamaktadır.

- Taşınmaz İzmir Limanı'na 2,2km,
- Atatürk Stadyumu'na yaklaşık 1,4km,
- İzmir Bölge Adliye Mahkemesi'ne 750m,
- Ankara Asfaltı'na yaklaşık 400m,
- Şehitler Caddesi'ne yaklaşık 1,1km mesafededir.



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



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

3.1.3. Tanımı:

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Konak
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Mersinli
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	1508
Parsel No.	:	7
Yüzölçümü	:	2575 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Dokuz Katlı Kargir Depo
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	--
Bağımsız Bölüm No	:	--
Arsa Payı	:	--
Malik	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
Tarihi	:	13.07.2020
Cilt	:	32
Sayfa	:	3094
Yevmiye No	:	16267

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

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Konak Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından ve Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmaza ait imar dosyası Konak Belediyesinde incelenmiştir. Dosyada yer alan ruhsat ve iskan bilgileri aşağıdaki gibidir:

- 04.07.1975 tarih ve 15/47/494 nolu **Yapı Ruhsatı** mevcut olup, ruhsat; yol kotu altı 0, yol kotu üstü 9 katlı binaya 5709m2 yeni inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- 08.08.1975 tarih ve 24/31/919 nolu **Yapı Ruhsatı** mevcut olup, ruhsat; 2400m2 ilave depo ve arşiv için düzenlenmiştir
- 08.07.1977 tarih ve 63/35/494 nolu **Yapı Kullanma İzin Belgesi** mevcut olup, iskan; 8109m2 depo ve arşiv binası için düzenlenmiştir.

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 taşınmaza ait 08.08.1975 tarihli mimari proje incelenmiştir. Yapılan incelemelerde tarafımıza ibraz edilen binanın onaylı mimari projesi ile uyumlu inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

Konak Belediyesi'ndeki dosyası içinde ayrıca numarataj krokisi, aplikasyon krokisi, yapı yeri uygulama krokisi vb. şematik dokümanlar incelenmiştir.

Konak Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait 04.12.2020 tarih ve M243557096202 numaralı enerji kimlik belgesi bulunduğu tespit edilmiştir. Enerji Performans Sınıfı D dir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

19.12.2023 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazın ana gayrimenkul niteliği “**DOKUZ KATLI KARGİR DEPO**” şeklindedir.

Taşınmazın tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

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

Son üç yıllık dönemde gayrimenkul ile ilgili hukuki durumda bir değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün incelenen dosyasında taşınmazla ilgili herhangi bir yıkım ve durdurma kararı olmadığı görülmüştür.

Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın devredilmesinde herhangi bir sınırlayıcı etken bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 19.12.2023 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur.

3.6.1 Gayrimenkulün Devrine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı

Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin her hangi bir sınırlama 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

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler;

- M. ŞEKİLDE SARI BOYA İLE GÖSTERİLEN 31 M² LİK KISIMDAN BU PARSEL ALEYHİNE VE İZMİR BELEDİYESİ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI.(ZİRAAT GAYRİMENKU L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)(01.07.1975 tarih, 3411 yevmiye)

** Tapu Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre; beyanın trafo yeri ile ilgili olduğu ve geçerliliğinin kalmadığı resmi başvuru akabinde kaldırılabilceği belirtilmiştir.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Konak Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından ve Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar planı paftalarına göre ; 1508 ada 7 parsel; 05.02.2019 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar Planında kısmen MİA-Merkezi İş Alanı, kısmen yol ve yeşil alana isabet etmektedir. MİA-merkezi İş Alanı lejantlı bölümde, yapılaşma koşulları önden 5m, yanlardan 5,50m çekme mesafeli olacak şekilde TAKS:0,40 KAKS: 3,50, ayırık nizam 9 kat olarak belirlenmiştir.

*Konak Belediyesi ile yapılan görüşmelerde parselin kamuya terk miktarının belirlenmesi için aplikasyon yapılması ve imar hattı tahakkuku yapılması gerektiği belirtilmiş olup, kesin olmayan NetCad verilerine göre tahmini olarak kamusal alana bedelsiz terk yapılacak kısmın 780m2 olduğu beyan edilmiştir.

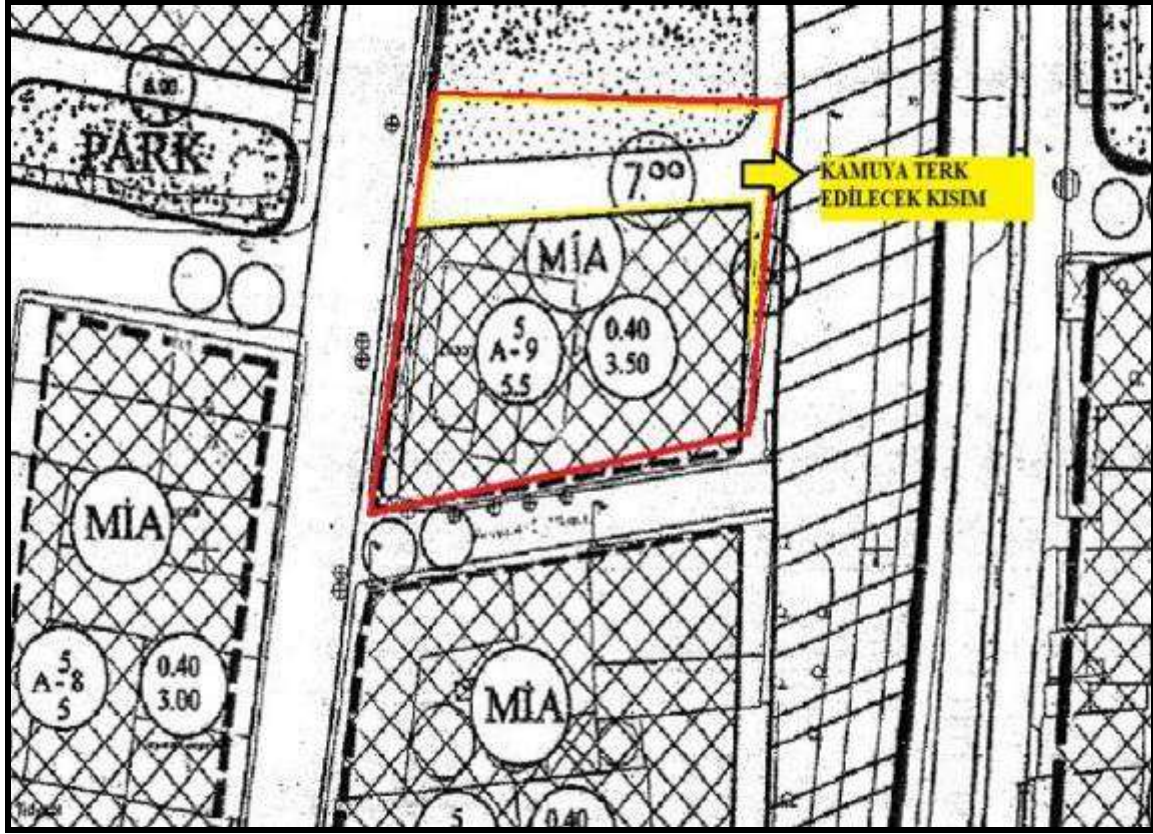
PLAN NOTLARI

Mia (merkezi iş alanı) ya da metropoliten aktivite merkezi:

- *Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hani, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim (okul) tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı (özel eğitim tesisleri hariç) aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (kaks/emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz.*
- *Mia (merkezi iş alanı) ve Turizm + Ticaret alanlarında en küçük imar parseli büyüklüğü 5000 m² olacaktır. Ancak, önceki plan kararlarının uygulanmış olması ve /veya fiziki engeller nedeniyle 5000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3000 m²'den az olamaz.*

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



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

3.7.1. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

3.7.2. Gayrimenkule İlişkin Yapılmış Sözleşmelere Ait Bilgiler

Gayrimenkule ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme 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 halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündedir.

Taşınmaz tüm yasal izinlerini almış ve inşaatı tamamlanmıştır. Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi kapsamında portföyde bulunmasında sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

3194 sayılı kanununun 21. maddesine göre ruhsata aykırı bir durum yoktur. Yeniden ruhsat alımına ihtiyaç bulunmamaktadır.

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 değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmaz Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğundan ilgili kanun hükümlerine tabi değildir. Parsel üzerinde yeni inşaat veya tadilat için ruhsat alınması durumunda bu kanun kapsamına girecektir.

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

Değerleme konusu taşınmaz "DOKUZ KATLI KARGİR DEPO" nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

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

Liman Arkası Bölgesi İzmir'in merkezinde; kuzeyinde Alsancak Limanı ve Bayraklı Salhane Bölgesi, batısında Alsancak Garı ile güneydoğusunda Meles Çayı ve Mürselpaşa Bulvarı ile güneybatısında Kahramanlar semti ve demiryolu tesisleri ile sınırlanan, eski ve yeni kent merkezini birbirine bağlayan üçgen bir alandır. İzmir Büyükşehir Belediyesi (İBB) tarafından planlaması yapılan yeni kent merkezinin güneyinde, bu merkezin alt bölgesi olarak yer alırken aynı zamanda Alsancak bölgesinin de genişleme alanı olarak değerlendirilmektedir

Bölge; eski ve yeni kent merkezini birbirine bağlarken, hem büyük hem de küçük ölçekli tescilli endüstriyel mirası da bünyesinde barındırmaktadır. Havagazı Fabrikası (1859), Eski Un Fabrikası (1895), Eski Kiremit Fabrikası (19. yy sonu-20. yy başı), Tariş Alkol Fabrikası (19. yy sonu – 20. yy başı), Şark Sanayi Fabrikası (1924), Elektrik Fabrikası (1928), Sümerbank Basma Sanayi Fabrikası (1946) gibi dönem özelliklerini yansıtan yapılar bu mirasın en dikkat çekici örnekleri arasında yer almaktadır

Kentin ilk sanayi bölgesi olarak gelişen ve yakın zamana kadar da bu yönde işlev gören bölge, son yıllarda bundan uzaklaşarak ana caddeler dışında çöküntü bölgesi haline dönüşmüştür. Bu zengin tarihi sanayi yapı stokunun kentin kültürel mirası açısından taşıdığı önem nedeniyle bölgenin dönüşümü ve gelişimi kentin geleceğini de şekillendirecektir. Bu nedenle de bölge taşıdığı tarihsel geçmiş, mevcut endüstri yapı mirası ve günümüz kent ihtiyaçları doğrultusunda planlanmalıdır.

Kentsel gelişim ve yapılaşma baskılarıyla yapılan planlama çalışmalarında öngörülenler, bölgeyi yeni bir dönüşüm sürecine sokmuştur. Bölge özelinde yıllardan bu yana pek çok gelecek senaryosu gündeme gelmiş ancak bu senaryolarda bölgenin tarihi miras değerinin korunması gerekliliği üzerinde çok durulmamıştır. Bu mirasın korunması ve değerlendirilmesi için sadece “Özel Proje Alanı” olarak tanımlamanın yeterli olmadığı gibi tesislerin birbirleriyle ve yakın çevresiyle işlevsel ve fiziksel ilişkilerinin de kurulması gerekmektedir. Bundan ötürü, tesislerin yer aldığı alanların hem koruma hem de kullanım açısından bütüncül olarak değerlendirildiği kentsel tasarım projelerinin hazırlanması ihtiyacı vardır.

Planlanan alanın dönüşümü için hem büyük yatırımların yapılması hem de bu yatırımların yapılabilmesi için zamana ihtiyaç duyulmaktadır. Hem özel proje alanı olarak tanımlanan koruma alanlarında geliştirilecek kültürel tesisler hem de özel sektör elinde bulunan alanlarda yapılacak konut ve ticaret kullanımları bölgenin yeniden hareketlenmesine olanak sağlayacaktır.

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

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 karmaşıklaşmasını beraberinde getirmekte, küresel ekonomi çok kutuplu bir düzene doğru evrilmektedir. Ülkeler ve bölgelerarası yeni ticareti ve siyasi iş birlikleri ortaya çıkarmakta, dost ve müttefik ülkelere 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 sıkılaşması, artan finansal kısıtlamalar, yüksek borç yüküne sahip hane halkları ve ülkeler için daha yüksek borçlanma maliyetleri doğurmuştur.

Finansal koşullardaki sıkılaşmaya 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

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

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 yansiyebileceği 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 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

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

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 kırılğanlıkları 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 görünümüne 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.

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 aşıp 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.

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 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 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.

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

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 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 dalgaın yaşanmasında öne çıkan unsurlar olmuştur. Ayrıca, küresel gıda güvenliğindeki belirsizlikler ve artan ticaret yasaklarıyla, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, salgın sonrası arz-talep

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

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.

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

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

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 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 sektörlere düşük faizli kredi sağlanması amacıyla ticari kredilerde hedefli kredi politikası uygulaması başlamıştır. 2023 yılı Haziran ayından bu yana ise sıkılaşılmaya başlayan para politikası çerçevesinde kademeli

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

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 seyreden 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 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

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

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.

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

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 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

İnşaat Tarzı	B.A.K. (3-A)	Asansör	Mevcut
İnşaat Nizamı	Ayrık	Jeneratör	Yok
Yapının Yaşı	~45 (1977)	Yangın Merdiveni	Yok
Elektrik	Şebeke	Yangın Tesisatı	Yok
Su	Şebeke	Otopark	Yok
Kanalizasyon	Şebeke	Güvenlik	Yok
Doğalgaz	Yok	Dış Cephe	Akrilik boyalı
Su Deposu-Hid.	Yok	Çatı Tipi	Eğimli kiremit çatı
Merdiven Evi	Taban , rıht ve basamakları karomozaik kaplamalıdır.		
Cephe ve Derinlik	-		
Kat Sayısı	9 (Zemin +8 Normal)		

Değerleme konusu taşınmaz, 2575m² yüzölçümlü 1508 ada 7 parseli teşkil eden Arsa içinde yer almaktadır. Bahsi edilen arsa, geometrik olarak paralelkenara yakın forma yakın özelliklerde olup, Anadolu Caddesi'ne cepheli vaziyette konumludur. Parselin Anadolu Caddesi'ne cephesi yaklaşık 50m, derinliği ise ortalama 56m dir.

Parsel üzerinde 1975 yılı içinde inşasına başlanan ve yapımı 1977 tarihi itibari ile tamamlanmış ticari amaçlı bir yapı bulunmaktadır. Taşınmaz; tapu sicilinde **DOKUZ KATLI KARGİR DEPO** olarak tashih görüp tescillenmiştir.

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

KAT	ALAN (M2)	FONKSİYON, KULLANIM
ZEMİN	2310	idare amirleri, idare memurları, bekçi kontrolü, koridor, trafo, asansör ve merdiven holü, kalorifer dairesi, işçi lavabo, arşiv
1	2310	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
2	405	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
3	405	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
4	405	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
5	405	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
6	405	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
7	405	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
8	405	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
ÇATI	106	su deposu , asansör makine dairesi
TOPLAM ALAN	7561	

Bina betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin +8 normal kattan meydana gelmektedir.

Onaylı projesine göre;

Zemin Kat; idare amirleri, idare memurları, bekçi kontrolü, koridor, trafo, asansör ve merdiven holü, kalorifer dairesi, işçi lavabo, arşiv hacimlerinden oluşmakta olup, 2310m2 alana sahiptir. 1,2,3,4,5,6,7.katlar arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo hacimlerinden oluşmakta olup 1.kat 2310m2 diğer katların her biri 405m2 alana sahiptir .Çatıda ise toplam 106m2 alanlı su deposu ve asansör dairesi bulunmaktadır. Binanın toplam inşaat alanı 7.561m2 dir.

Değerleme tarihi itibari ile binanın tamamı T.C. Ziraat Bankası A.Ş arşivi olarak kullanılmaktadır. Binanın tüm katlarında genelde duvarlarda plastik badana, zeminlerde epoksi beton ve karo mozaik, kapılar ahşap, pencereler demir doğramalıdır. Islak hacimlerde seramik yer kaplaması ve fayans duvar kaplamaları kullanılmıştır.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum
- Cephe Özellikleri
- Ulaşım imkanları
- Yapı kaliteleri baz alınmıştır.

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 90
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 9 (Zemin +8 Normal)
Yapı Sınıfı	: 3A
Deprem Bölgesi	: 1.Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 46
Malzeme Durumu	: Vasat
İşçilik Durumu	: Vasat
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın, ulaşım ana arterlerine cepheli olması,
- Bölgenin tercih edilen ve gelişim gösteren bir bölgede bulunması
- Denize yakın konumda olması.

Olumsuz Etkenler:

- Ekonomideki düzensizliklerin tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi.
- Parselin yaklaşık 780m2 park ve yola terkinin bulunması.

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

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

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi 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 bilmese 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

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

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, rapor konusu parsellere 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 Proje Geliştirme Yöntemi, Proje Geliştirme Yöntemi sonucunda bulunan arsa değeri sonrası ise Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Ancak taşınmazın değeri belirlenirken proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.13. 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 dikkate alınmıştır.

4.14 . Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

ARSA EMSALLERİ

Emsal 1:

Eward Gayrimenkul 0 (532) 546 13 59

Taşınmaza yakın konumda, Emsal 3,50 Merkezi İş Alanı imarlı olan, 22540m2 yüzölçümüne sahip Salhane 25574 ada 8 parsel nolu arsa için 1.930.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer: 1.600.000.000 TL / 22.540M2:**70.984 TL/m2**

Emsal 2:

Vizyon Gayrimenkul 0 (532) 276 16 68

Taşınmaza yakın konumda, Emsal 3,50 Merkezi İş Alanı imarlı olan, 10355m2 yüzölçümüne sahip Salhane 40029 ada 1 ve 2 parsel nolu arsalar için 980.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer: 750.000.000 TL / 10.355M2:**72.428 TL/m2**

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 3:

Eward Gayrimenkul 0 (532) 546 13 59

Taşınmaza yakın konumda, Emsal 3,50 Merkezi İş Alanı imarlı olan, 10.000m2 yüzölçümüne sahip net arsa için 900.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer: 750.000.000 TL / 10.000M2:**75.000 TL/m2**

Emsal 4:

Eward Gayrimenkul 0 (532) 546 13 59

Taşınmaza yakın konumda, Emsal 3,50 Merkezi İş Alanı imarlı olan, 5500m2 yüzölçümüne sahip arsa için 530.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer: 400.000.000 TL / 5.500 M2:**72.727 TL/m2**

Emsal 5:

Cemlak Emlak 0 (533) 271 49 49

Taşınmaza yakın konumda, Emsal 3,50 Merkezi İş Alanı imarlı olan, 3000m2 yüzölçümüne sahip arsa için 300.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer: 250.000.000 TL / 3.000 M2:**83.333 TL/m2**

ARSA(NET ARSA ALANI ÜZERİNDEN) EMSAL DÜZELTME TABLOSU					
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
EMSAL ALAN m2	22540,00	10355,00	10000,00	5500,00	3000,00
FİYAT	1600000000,00	750000000,00	750000000,00	400000000,00	250000000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	70984,92	72428,78	75000,00	72727,27	83333,33
KONUM VE İMAR ŞEREFİYESİ-	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
ALAN DÜZELTMESİ	-10,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	70275,07	68445,20	70875,00	65454,55	75000,00
Ortalama Birim Değer	350050	₺70.009,96			

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



BÜRO-KONUT EMSALLERİ

Emsal 1

Keller Williams Ege Perla: 0 (530) 031 00 15

Ege Perla kulede, 20.katta konumlu olan 72 m2 beyan edilen, 72 m2 olduğu düşünülen ofis için 7.770.000 TL bedel istenmektedir. (Mersinli 3324 ada 106 parsel) Pazarlık payı mevcuttur. Pazarlıklığı: 7.000.000 TL/ 72 m2: 97.222 TL/m2

Emsal 2 :

Projec Turkey Gayrimenkul 0 (506) 165 49 00

Ventus Tower içinde 3.katta konumlu olan 200 m2 beyan edilen, 185 m2 olduğu düşünülen ofis için 16.330.000 TL bedel istenmektedir. (Salhane 1134 ada 11 parsel) Pazarlık payı mevcuttur. Pazarlıklığı: 14.000.000 TL/ 185 m2: 75.675 TL/m2

Emsal 3

Forent Gayrimenkul 0 (532) 063 78 78

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Towers kulelerinde, 22.normal katta yer alan, 147 m2 beyan edilen, 120 m2 olduğu düşünülen ofis için 13.000.000 TL bedel istenmektedir. (Salhane 40007 ada 1 parsel) Pazarlık payı mevcuttur. Pazarlıklığı: 11.000.000 TL/ 120 m2: 91.666 TL/m2

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 4

Proje Gayrimenkul 0 (506) 222 80 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Towers kulelerinde, 20.normal katta yer alan, 110 m2 beyan edilen, 90m2 olduğu düşünülen ofis için 9.250.000 TL bedel istenmektedir. (Salhane 40007 ada 1 parsel) Pazarlık payı mevcuttur. Pazarlıklı: 8.500.000 TL/ 90 m2: 94.444 TL/m2

Emsal 5:

Coldwell Banker : 0 (533) 788 84 57

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Towers kulelerinde, 15.normal katta yer alan, 174 m2 beyan edilen, 120m2 olduğu düşünülen ofis için 10.500.000 TL bedel istenmektedir. (Salhane 40007 ada 1 parsel) Pazarlık payı mevcuttur. Pazarlıklı: 9.000.000 TL/ 120 m2: 75.000 TL/m2

Emsal 6:

Coldwell Banker Motto : 0 (546) 528 19 25

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ater towers kulelerinde, 11.normal katta yer alan, 257 m2 beyan edilen, 240m2 olduğu düşünülen ofis için 23.000.000 TL bedel istenmektedir. (Mersinli 8629 ada 12 parsel) Pazarlık payı mevcuttur. Pazarlıklı: 20.000.000 TL/ 240 m2: 83.333 TL/m2

BÜRO EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
EMSAL ALAN m2	72	185	120	90	120	240
FİYAT	7000000	14000000	11000000	8500000	9000000	20000000
m2 BİRİM DEĞERİ	97222,22	75675,68	91666,67	94444,44	75000	83333,33
KONUM ŞEREFİYESİ-	10,00%	0,00%	5,00%	5,00%	-20,00%	0,00%
YAŞ.İNŞ KAL. DÜZELTMESİ	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	87499,998	75675,68	87083,3365	89722,218	90000	83333,33
Ortalama Birim Değer				₺85.552,43		

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



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 değerlendirme 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 %22 aralığında kabul edilmiştir.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır. **Taşınmaz mevcut hali ile depo olarak kullanılabilecek yapıdadır.**

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

Parsel dolu olup, üzerinde ruhsatlı yapı mevcuttur. Bölgede taşınmaz için onaylanmış projeye benzer nitelikteki karma tarzda projeler genellikle Bayraklı, Konak aksı arasında yer almaktadır. Bu bölgede Folkart Towers, Ege Perla, Mistral, Modüs Ventus, gibi tamamlanmış projeler yanında, taşınmaz ile aynı caddeye cepheli ve yan yana konumlu Bayraklı 1453 gibi inşaatı devam eden projeler mevcuttur. Bu projelerde lansman fiyatları proje özelliklerine göre genellikle 80.000-100.000 TL/M2 aralığındadır. İnşaat seviyesi

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

ilerledikçe değerlerde artış gözlemlenmektedir. Karma projelerde MESKEN ve mesken olarak vasıflı gayrimenkullerin inşaat firmaları tarafından belirlenmiş satış değerlerinde çok az değer farkları bulunmaktadır. Projede MESKEN mahalleri natamam teslim edilecekse değer farkı yüzde 10-15 dolaylarında gerçekleşmektedir. *Bölgede değerleri etkileyen en önemli faktör manzara etkenidir. Deniz manzarasına sahip MESKEN ve meskenler ile diğer cephelerde kent manzarasına sahip meskenler arasında % 40 'a varan değer farkları oluşmaktadır.

Proje geliştirme yönteminde yapı maliyetlerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2023 yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosundan 4/B yapı sınıfı belirtilen 12.050 TL/m² baz alınmış olup mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak, birim maliyet 16.250 TL olarak belirlenmiş ve hesaplama yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumda yaklaşık 780 m² yola terki bulunuyor olması sebebiyle terk sonrası kalan alan üzerinden proje geliştirilmiştir.

Buna göre; 1508 Ada 7 Parsel 2.575 m² - 780m² kamuya terk 1.795 m² net yüzölçümü,

- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar MİA lejandında Taks:0,40 Kaks:3,5 H:9 Kat alanında kalmaktadır
- Emsal alanının %5'i Dükkan Kullanımına, 1/3'ü Konut/Residence kullanımına diğer alanlar ise ofis olarak ayrılmıştır.

Kat Karşılığı	40%
Arsa Alanı	1795,00
TAKS	0,4
KAKS	3,5
Bodrum Kat Sığınak-Otopark vb.	1436,00
Satılabilir Alan	6282,50
Toplam Tahmini İnşaat Alanı	8167,25

Yapı Birim Maliyeti
16.250,00 TL
Proje Maliyeti
128.050.812,50 TL

Daire-Ofis Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
101,00	59	85.000,00 TL
Daire Toplam Değeri		
506.515.000,00 TL		

Toplam Ciro	539.590.000,00 TL
Arsa Sahibine Düşen Değeri	215.836.000,00 TL
Proje Süresi (Ay)	24
Proje Riski	18%
Finansman Maliyeti	24%
Arsa Değeri	125.184.880,00 TL

Arsa M2 birim Fiyatı	69740,88022
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	
Müteahhite maliyet	128.050.812,50 TL
Müteahhit Geliri	323.754.000,00 TL
Kar /Zarar	195.703.187,50 TL
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı	
Arsayı satın alarak proje bedeli	253.235.692,50 TL
Müteahhit karı	286.354.307,50 TL
Karlılık Oranı	1,13

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
315,00	1,000	105.000,00 TL
Dükkan Toplam Değeri		
33.075.000,00 TL		
Dükkan Var mı?	EVET	
Dükkan Adet Fiyatı Giriniz!		

182911864,4

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

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul “İş yeri” nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda yıkılıp bir karma konut projesi yapılması en verimli kullanımı olacaktır.

4.19. Müşterek 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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Proje Geliştirme Yöntemi” “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

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 gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

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

Taşınmazın 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.” maddesine istinaden değerlemeye konu gayrimenkulün GYO portföyünde “Bina” olarak bulunmasında 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, proje geliştirme ve maliyet 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. Değerlendirme yapılırken emsal karşılaştırma yaklaşımı sonucu bulunan taşınmazların değeri proje geliştirme yönteminde kullanılarak arsa fiyatı değeri bulunmuş olup maliyet yaklaşımı sonucunda nihai değere ulaşılmıştır.

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Dükkanın mevcut durumu, konum özellikleri, inşaat kalitesi dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı

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 dikkate alınmıştır.

Kullanılan Kriterler

Değerleme konusu parsel için imar durum bilgileri, şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Konak Tapu Müdürlüğünde şifahen öğrenilmiştir.

Şerefiye çalışmasına konu olan parsel için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı parseller göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Parsel için proje geliştirme metodu uygulanarak inşa edilmesi muhtemel yapı esasları dahilinde arsa fiyatı belirlenmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ (MALİYET YÖNTEMİ)							
Açıklama	SINIF	ALAN	BİRİM	FİYAT	YIP.PAYI	İNŞ.SEV	TUTAR
MEVCUT (BRÜT) ARSA		2.575,00	m2				
NET ARSA ALANI		1.795,00	m2	69.637,88			125000000
YAPI DEĞERİ	3/A	7.561,00	m2	7500	0,50	100	28353750
ÇEVRE DÜZENLEME-HAVUZ DİĞER							1.646.250
<u>GENEL TOPLAM</u>				DEĞER			155000000

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

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen değer 155.000.000 TL (Yüzellibeşmilyon Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

USD≈ 29,2307 TL, 1 €≈ 32,1786 TL olarak kabul edilmiştir. (22.12.2023 tarihli gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri;

5.302.644 Dolar (1 USD: 29,2307 TL)

4.816.866 Euro (1 USD: 32,1786TL)

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

Taşınmazın kiralanması durumunda kira amortisman süresi 240 ay olarak hesaplandığında toplam kira bedelinin aylık 645.000 TL, yıllık 7.740.000 TL/yıl olacağı kanaatine varılmıştır.

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 şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen değer KDV dahil 186.000.000 TL (Yüzseksenaltımilyon 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 25.12.2023 tarihinde 64 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Muhammet İlyas TAŞ Lisanslı Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402164)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı (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